

Las Hu

Centro Comercial
Las Huertas (Palencia)



Alertas

3

Información EPRA

3.1
EPRA Earnings
p.68

3.2
EPRA NAV y
EPRA NNAV
p.69

3.3
EPRA NIY y
EPRA “topped-up” NIY
p.70

3.4
EPRA Vacancy Rate
p.72

3.5
EPRA Cost Ratios
p.73



Reconocimientos EPRA

- En noviembre de 2016, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (*European Public Real Estate Association*⁽¹⁾) publicó una versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones⁽²⁾” en relación a la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.

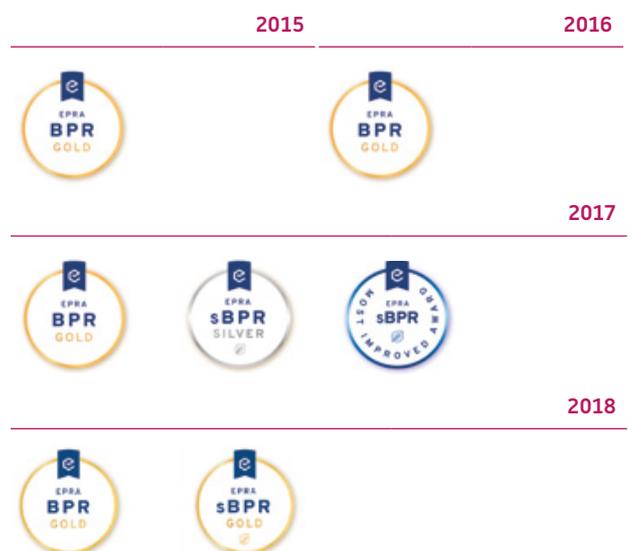
Desde Lar España reconocemos la importancia de cumplir con un mecanismo de reporting estandarizado y generalmente aceptado sobre los principales indicadores económicos del negocio para poder proporcionar una información de calidad y directamente comparable en el sector tanto para inversores como para diferentes usuarios de la información financiera.

Por este motivo, hemos dedicado un apartado específico para presentar nuestros principales indicadores económicos siguiendo las indicaciones establecidas por EPRA.

(1) Organismo creado en 1999 sin ánimo de lucro con sede central en Bruselas que nace con el objetivo de promover la emisión de información transparente y comparable dentro del sector Real Estate.
(2) Documento de “Best Practices Recommendations – BPR” que se encuentra disponible en la página web del EPRA: www.epra.com.

- En **septiembre de 2018**, por cuarto año consecutivo, Lar España fue galardonada con el **EPRA Gold Award** relativo a la calidad de **la información financiera** puesta a disposición de sus principales grupos de interés. En lo que concierne a la información publicada sobre **Responsabilidad Social Corporativa y Sostenibilidad**, Lar España obtuvo la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por primer año el **Gold Award**.

Con ello se pone de manifiesto el **reconocimiento internacional a la calidad de la información reportada por Lar España** y puesta a disposición de sus accionistas.





Los ratios definidos en el código de mejores prácticas que ha desarrollado EPRA son los que se exponen en la siguiente tabla:

Indicador	31/03/2019 (Miles de euros)/%	31/03/2019 (Euros por acción)
EPRA Earnings	7.722	0,08
EPRA NAV	1.040.749	11,38
EPRA NNNAV	1.017.537	11,13
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,5%	-
EPRA “topped-up” NIY	5,7%	-
EPRA Vacancy Rate	4,6%	-
EPRA Cost Ratio	28,3% (*)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	25,1% (*)	-

(*) Ratio calculado teniendo en cuenta los gastos recurrentes
Ver Glosario, apartado 6, para descripción de la terminología

3.1 EPRA Earnings

(Miles de euros)	1T 2019	1T 2018
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	17.550	15.296
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(10.390)	(21.382)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	562	(89)
Efecto en el resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	(3.315)
Amortización inmovilizado intangible	-	42
RESULTADO EPRA	7.722	(9.448)
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	92.043.162	93.576.708
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,08	(0,10)
Ajuste específico de la compañía ^(*)	-	13.424
RESULTADO EPRA AJUSTADO	7.722	3.976
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	0,08	0,04

^(*) Se corresponde con la parte del performance/divestment fee que el Gestor está obligado a reinvertir en Lar España, sin que exista de esa manera una salida de caja real para la compañía

3.2

EPRA NAV y EPRA NNNAV

EPRA NAV

(Miles de euros)	31/03/2019	31/12/2018
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	1.017.537	1.008.498
Revalorización de activos no corrientes	-	5.146
Valor razonable instrumentos financieros	3.807	3.634
Pasivos por impuestos diferidos	19.405	19.405
EPRA NAV	1.040.749	1.036.683
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	91.428.758	93.081.129
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	11,38	11,14
EPRA NAV POR ACCIÓN AJUSTADO POR DIVIDENDO (EUROS)	10,58 (*)	10,34 (*)

(*) Ajustado por el efecto del dividendo de 2018 (0,80 €/acción) aprobado por la Junta General de Accionistas el 25 de abril de 2019.

EPRA NNNAV

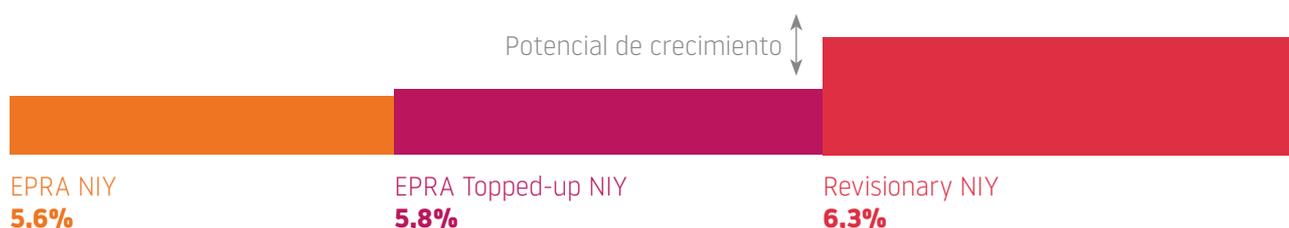
(Miles de euros)	31/03/2019	31/12/2018
EPRA NAV	1.040.749	1.036.683
Valor razonable instrumentos financieros	(3.807)	(3.634)
Pasivos por impuestos diferidos	(19.405)	(19.405)
EPRA NNNAV	1.017.537	1.013.644
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	91.428.758	93.081.129
EPRA NNNAV POR ACCIÓN (EUROS)	11,13	10,89

3.3

EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (31/03/2019)^(*)

Activos (Miles de euros)	Cartera de inversión inmobiliaria	Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)
Megapark + Megapark Ocio	222.199	4.222	226.421
Gran Vía Vigo	173.000	4.758	177.758
Portal de la Marina + hipermercado	130.053	3.100	133.153
El Rosal	110.515	2.752	113.267
Anec Blau	97.115	2.916	100.031
As Termas + gasolinera	87.943	2.408	90.350
Parque Abadía + galería comercial	83.410	2.085	85.495
Rivas Futura	67.500	1.519	69.019
Albacenter + hipermercado	60.367	1.509	61.876
VidaNova Parc	59.910	1.500	61.410
Cartera supermercados	53.024	1.060	54.084
Vistahermosa	50.540	1.260	51.800
Txingudi	37.500	713	38.213
Las Huertas	12.612	284	12.896
TOTAL RETAIL	1.245.688	30.085	1.275.773
Eloy Gonzalo	39.944	1.143	41.087
TOTAL OFICINAS	39.944	1.143	41.087
TOTAL LAR ESPAÑA	1.285.632	31.227	1.316.859

Yields Retail



^(*) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral

Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)
12.619	(1.702)	10.916	265	11.181	4,8%	4,9%
10.307	(607)	9.700	75	9.775	5,5%	5,5%
7.918	(570)	7.349	114	7.463	5,5%	5,6%
7.421	(847)	6.574	293	6.867	5,8%	6,1%
(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
5.671	(354)	5.317	306	5.624	5,9%	6,2%
5.245	(335)	4.910	89	4.999	5,7%	5,8%
4.107	(223)	3.884	202	4.087	5,6%	5,9%
3.883	(657)	3.226	217	3.443	5,2%	5,6%
3.954	(458)	3.497	196	3.693	5,7%	6,0%
3.839	(13)	3.825	0	3.825	7,1%	7,1%
3.666	(662)	3.005	63	3.068	5,8%	5,9%
2.770	(160)	2.609	16	2.626	6,8%	6,9%
1.048	(120)	927	32	959	7,2%	7,4%
72.448	(6.708)	65.739	1.868	67.608	5,6%	5,8%
1.634	(79)	1.555	55	1.610	3,8%	3,9%
1.634	(79)	1.555	55	1.610	3,8%	3,9%
74.082	(6.788)	67.294	1.923	69.218	5,5%	5,7%



5,6%
EPRA NIY
Retail



5,8%
EPRA
Topped-up
NIY Retail



6,3%
Reversionary
Yield Retail

(*) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral

3.4

EPRA Vacancy Rate (*)

Activo	ERV (Miles de euros)	ERV Vacancy (Miles de euros)	EPRA VACANCY RATE %
Megapark + Megapark Ocio	14.497	1.614	11,1%(**)
Gran Vía Vigo	9.981	44	0,4%
Portal de la Marina + hipermercado	7.687	387	5,0%
El Rosal	7.451	335	4,5%
Anec Blau	(*)	(*)	(*)
As Termas + gasolinera	5.573	212	3,8%
Parque Abadía + galería comercial	5.444	317	5,8%(***)
Rivas Futura	4.427	185	4,2%
Albacenter + hipermercado	3.996	102	2,6%
VidaNova Parc	4.318	0	0,0%
Cartera de supermercados	3.276	0	0,0%
Vistahermosa	3.614	183	5,1%
Txingudi	2.865	69	2,4%
Las Huertas	1.048	59	5,6%
TOTAL RETAIL	74.177	3.507	4,7%
Eloy Gonzalo	1.522	0	0,0%
TOTAL OFICINAS	1.522	0	0,0%
TOTAL	75.699	3.507	4,6%



4,6%

EPRA Vacancy Rate

(*) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral

(**) El activo está siendo reformado significativamente con vacíos temporales en los locales

(***) Vacío temporal de un local de gran superficie. En negociaciones avanzadas para su sustitución

3.5 EPRA Cost Ratios

(Miles de euros)	Recurrente		TOTAL	
	1T 2019	1T 2018	1T 2019	1T 2018
Gastos administrativos	(106)	(135)	(106)	(135)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ^(*)	(4.746) ^(**)	(4.597) ^(**)	(5.185)	(22.938)
Gastos procedentes de participación en empresas asociadas	-	(96)	-	(96)
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(4.851)	(4.828)	(5.290)	(23.169)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(545)	(540)	(545)	(540)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(4.306)	(4.288)	(4.745)	(22.629)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	19.795	20.052	19.795	20.052
Gastos netos asociados a los activos (<i>net service charge</i>)	(2.627)	(2.739)	(2.627)	(2.739)
Ingresos por alquileres total (C)	17.168	17.313	17.168	17.313
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C ^(***)	28,3%	27,9%	30,8%	133,8%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C ^(***)	25,1%	24,8%	27,6%	130,7%

^(*) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 230 miles de euros.

^(**) Incluidos los honorarios fijos del gestor.

^(***) Descontando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo los ratios a 31 de marzo de 2019 serían 26,4% y 23,2% respectivamente.