



Centro Comercial
Gran Vía de Vigo (Vigo)



3

Información EPRA

3.1
EPRA Earnings
p.84

3.2
EPRA NAV y
EPRA NNAV
p.85

3.3
EPRA NIY y
EPRA “topped-up” NIY
p.86

3.4
EPRA Vacancy Rate
p.88

3.5
EPRA Cost Ratios
p.89

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.

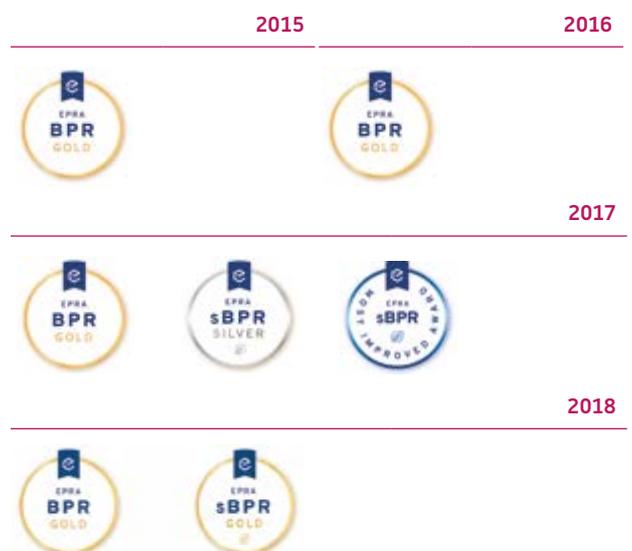
Desde Lar España reconocemos la importancia de cumplir con un mecanismo de reporting estandarizado y generalmente aceptado sobre los principales indicadores económicos del negocio para poder proporcionar una información de calidad y directamente comparable en el sector tanto para inversores como para 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	30/06/2019 (Miles de euros)/%	30/06/2019 (Euros por acción)
EPRA Earnings	15.659	0,17
EPRA NAV	968.547	10,78
EPRA NNAV	946.601	10,53
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,8%	-
EPRA “topped-up” NIY	6,0%	-
EPRA Vacancy Rate	5,0%	-
EPRA Cost Ratio	25,9% (*)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	22,8% (*)	-

(*) Ratio calculado teniendo en cuenta los gastos recurrentes
Ver Glosario, apartado 5, para descripción de la terminología

3.1 EPRA Earnings

(Miles de euros)	1S 2019	1S 2018
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	28.620	43.855
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(14.038)	(42.697)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	1.108	(24)
Efecto en el resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(31)	(3.301)
Amortización inmovilizado intangible	-	76
RESULTADO EPRA	15.659	(2.091)
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	91.248.755	92.625.732
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,17	(0,02)
Ajuste específico de la compañía ^(*)	-	17.385
RESULTADO EPRA AJUSTADO	15.659	15.294
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	0,17	0,17

^(*) 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)	30/06/2019	31/12/2018
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	946.601	1.008.498
Revalorización de activos no corrientes	-	5.146
Valor razonable instrumentos financieros	4.745	3.634
Pasivos por impuestos diferidos	17.201	19.405
EPRA NAV	968.547	1.036.683
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	89.885.707	93.081.129
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,78 (*)	11,14

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (0,80€/acción).

EPRA NNNAV

(Miles de euros)	30/06/2019	31/12/2018
EPRA NAV	968.547	1.036.683
Valor razonable instrumentos financieros	(4.745)	(3.634)
Pasivos por impuestos diferidos	(17.201)	(19.405)
EPRA NNNAV	946.601	1.013.644
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	89.885.707	93.081.129
EPRA NNNAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,53 (*)	10,89

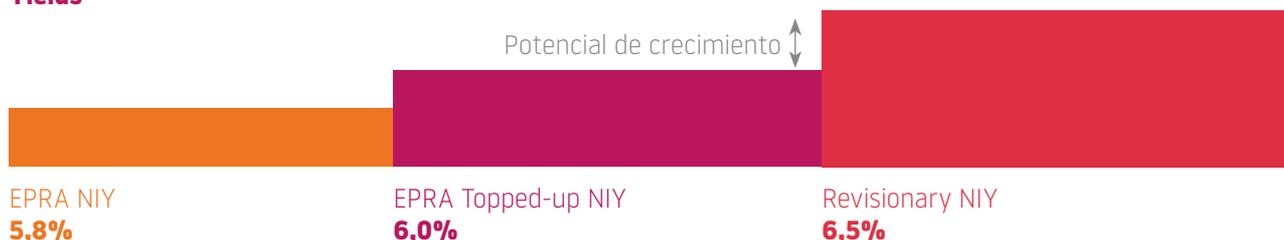
(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (0,80€/acción).

3.3

EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (30/06/2019)^(*)

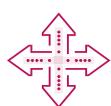
Activos (Miles de euros)	Cartera de inversión inmobiliaria	Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)
Megapark + Megapark Ocio	222.540	2.223	224.763
Gran Vía Vigo	172.830	4.326	177.156
Portal de la Marina + hipermercado	128.060	3.205	131.265
El Rosal	110.500	2.928	113.428
Anec Blau	96.800	3.049	99.849
As Termas + gasolinera	87.620	2.190	89.810
Albacenter + hipermercado	60.000	1.890	61.890
Txingudi	37.330	447	37.777
Las Huertas	11.910	293	12.203
TOTAL CENTROS COMERCIALES	927.590	20.551	948.141
Parque Abadía + galería comercial	84.200	2.652	86.852
Rivas Futura	67.500	1.451	68.951
VidaNova Parc	58.670	1.320	59.990
Vistahermosa	50.000	1.325	51.325
TOTAL PARQUES COMERCIALES	260.370	6.748	267.118
Cartera supermercados	53.130	859	53.989
TOTAL OTROS	53.130	859	53.989
TOTAL LAR ESPAÑA	1.241.090	28.158	1.269.248

Yields



^(*) 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)
13.349	(1.322)	12.027	350	12.377	5,4%	5,5%
10.387	(589)	9.798	54	9.852	5,5%	5,6%
8.011	(561)	7.450	90	7.540	5,7%	5,7%
7.311	(952)	6.359	223	6.582	5,6%	5,8%
(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
5.825	(352)	5.473	193	5.666	6,1%	6,3%
3.992	(674)	3.318	320	3.638	5,4%	5,9%
2.760	(163)	2.597	26	2.623	6,9%	6,9%
983	(111)	872	48	920	7,1%	7,5%
52.618	(4.724)	47.894	1.304	49.198	5,6%	5,8%
5.401	(278)	5.122	266	5.389	5,9%	6,2%
4.491	(217)	4.273	130	4.403	6,2%	6,4%
3.893	(457)	3.436	204	3.641	5,7%	6,1%
3.601	(668)	2.933	196	3.129	5,7%	6,1%
17.386	(1.620)	15.764	796	16.562	5,9%	6,2%
3.888	(14)	3.875	0	3.875	7,2%	7,2%
3.888	(14)	3.875	0	3.875	7,2%	7,2%
73.892	(6.358)	67.533	2.100	69.635	5,8%	6,0%



5,8%
EPRA NIY



6,0%
EPRA
Topped-up
NIY



6,5%
Reversionary
Yield

3.4

EPRA Vacancy Rate (*)

Activo	ERV (Miles de euros)	ERV Vacancy (Miles de euros)	EPRA VACANCY RATE %
Megapark + Megapark Ocio	14.591	1.617	11,1% (**)
Gran Vía Vigo	9.969	72	0,7%
Portal de la Marina + hipermercado	7.770	364	4,7%
El Rosal	7.986	310	3,9%
Anec Blau	(*)	(*)	(*)
As Termas + gasolinera	5.786	273	4,7%
Albacenter + hipermercado	4.496	213	4,7%
Txingudi	2.773	37	1,3%
Las Huertas	1.102	98	8,9%
TOTAL CENTROS COMERCIALES	54.473	2.984	5,5%
Parque Abadía + galería comercial	5.616	378	6,7% (***)
Rivas Futura	4.322	40	0,9%
VidaNova Parc	4.415	156	3,5%
Vistahermosa	3.754	207	5,5%
TOTAL PARQUES COMERCIALES	18.107	781	4,3%
Cartera de supermercados	3.391	0	0,0%
TOTAL OTROS	3.391	0	0,0%
TOTAL LAR ESPAÑA	75.971	3.765	5,0%



5,0%

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	
	1S 2019	1S 2018	1S 2019	1S 2018
Gastos administrativos	(194)	(270)	(194)	(270)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ^(*) (**)	(9.065)	(8.498)	(12.679)	(32.727)
Gastos procedentes de participación en empresas asociadas	-	(230)	-	(230)
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(9.259)	(8.998)	(12.873)	(33.227)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(1.086)	(1.090)	(1.086)	(1.090)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(8.173)	(7.908)	(11.787)	(32.137)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	39.491	40.629	39.491	40.629
Gastos netos asociados a los activos (<i>net service charge</i>)	(3.696)	(3.916)	(3.696)	(3.916)
Ingresos por alquileres total (C)	35.795	36.713	35.795	36.713
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C ^(***)	25,9%	24,5%	36,0%	90,5%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C ^(***)	22,8%	21,5%	32,9%	87,5%

^(*) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 279 miles de euros.

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

^(***) Descontando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo los ratios a 30 de junio de 2019 serían 23,9% y 20,9% respectivamente.