



as term

Centro Comercial
As Termas (Lugo)

3

Información EPRA

3.1
EPRA Earnings
p.90

3.2
EPRA NAV y
EPRA NNAV
p.91

3.3
EPRA NIY y
EPRA “topped-up” NIY
p.92

3.4
EPRA Vacancy Rate
p.94

3.5
EPRA Cost Ratios
p.95

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 Recomendaciones²” 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.

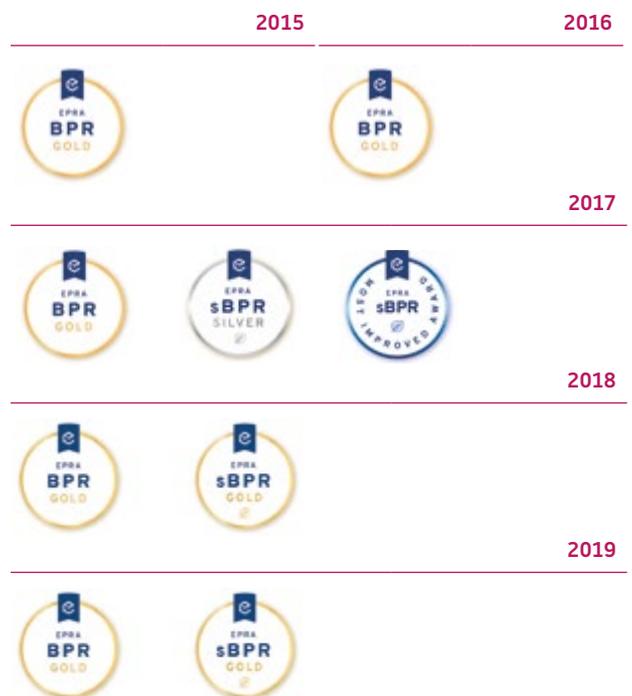
Por este motivo, hemos dedicado un apartado específico para presentar nuestros principales indicadores económicos siguiendo las indicaciones establecidas por EPRA.

(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 2019**, por quinto 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 segundo año consecutivo 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	31/12/2019 (Miles de euros)/%	31/12/2019 (Euros por acción)
EPRA Earnings	40.419	0,45
EPRA NAV	1.003.760	11,47
EPRA NNAV	982.780	11,23
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,6%	-
EPRA “topped-up” NIY	5,9%	-
EPRA Vacancy Rate	3,5%	-
EPRA Cost Ratio	21,9% (*)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	19,2% (*)	-

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

3.1 EPRA Earnings

(Miles de euros)	2019	2018
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	80.730	129.308
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(40.037)	(97.245) ^(*)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	1.836	1.024
Efecto en el resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(1.008)	(28.541)
Amortización inmovilizado intangible	-	307
Efecto fiscal en desinversiones	(1.102)	4.539
RESULTADO EPRA	40.419	9.392
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	89.879.866	93.404.258
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,45	0,10
Ajuste específico de la compañía (**)	-	19.848
RESULTADO EPRA AJUSTADO	40.419	29.240
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	0,45	0,31

(*) 26.774 miles de euros incluyendo el proyecto residencial de Lagasga99

(**) 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



**EPRA Earnings
ajustado
por acción
+45%
vs 2018**

3.2 EPRA NAV y EPRA NNNAV

 **EPRA NAV
por acción (*)
10,1%
vs 31/12/2018**

EPRA NAV

(Miles de euros)	31/12/2019	31/12/2018
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	982.780	1.008.498
Revalorización de activos no corrientes	-	5.146
Valor razonable instrumentos financieros	3.779	3.634
Pasivos por impuestos diferidos	17.201	19.405
EPRA NAV	1.003.760	1.036.683
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	87.529.910	93.081.129
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	11,47 (**)	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)	31/12/2019	31/12/2018
EPRA NAV	1.003.760	1.036.683
Valor razonable instrumentos financieros	(3.779)	(3.634)
Pasivos por impuestos diferidos	(17.201)	(19.405)
EPRA NNNAV	982.780	1.013.644
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	87.529.910	93.081.129
EPRA NNNAV POR ACCIÓN (EUROS)	11,23 (**)	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 (31/12/2019)^(*)

Activos (Miles de euros)	Cartera de inversión inmobiliaria	Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)
Lagoh	312.000	3.354	315.354
Megapark + Megapark Ocio	217.336	2.173	219.510
Gran Vía Vigo	166.890	4.170	171.060
Portal de la Marina + hipermercado	126.400	3.163	129.563
El Rosal	110.900	2.689	113.589
Anec Blau	102.063	3.215	105.278
As Termas + gasolinera	88.090	2.200	90.290
Albacenter + hipermercado	63.700	2.007	65.707
Txingudi	36.520	363	36.882
Las Huertas	11.580	290	11.870
TOTAL CENTROS COMERCIALES	1.235.479	23.624	1.259.103
Parque Abadía + Galería Comercial	87.520	2.648	90.168
Rivas Futura	67.500	1.451	68.951
VidaNova Parc	55.445	1.192	56.637
Vistahermosa	50.500	1.338	51.838
TOTAL PARQUES COMERCIALES	260.965	6.629	267.594
Cartera supermercados	54.120	838	54.958
TOTAL OTROS	54.120	838	54.958
TOTAL LAR ESPAÑA	1.550.564	31.091	1.581.655

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)
17.050	(986)	16.063	981	17.045	5,1%	5,4%
13.091	(1.263)	11.828	906	12.735	5,4%	5,8%
9.999	(700)	9.299	106	9.405	5,4%	5,5%
7.914	(574)	7.340	72	7.412	5,7%	5,7%
7.536	(836)	6.701	207	6.908	5,9%	6,1%
(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
5.868	(342)	5.525	227	5.752	6,1%	6,4%
4.106	(495)	3.611	246	3.857	5,5%	5,9%
2.723	(161)	2.562	36	2.598	6,9%	7,0%
949	(120)	829	36	865	7,0%	7,3%
69.236	(5.477)	63.759	2.818	66.577	5,5%	5,8%
5.636	(355)	5.281	81	5.363	5,9%	5,9%
4.200	(261)	3.939	203	4.142	5,7%	6,0%
3.823	(460)	3.363	249	3.612	5,9%	6,4%
3.636	(670)	2.967	293	3.259	5,7%	6,3%
17.295	(1.745)	15.550	826	16.376	5,8%	6,1%
3.889	(14)	3.875	0	3.875	7,1%	7,1%
3.889	(14)	3.875	0	3.875	7,1%	7,1%
90.420	(7.236)	83.184	3.644	86.828	5,6%	5,9%



5,6%
EPRA NIY



5,9%
EPRA
Topped-up NIY



6,2%
Reversionary
Yield

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

3.4

EPRA Vacancy Rate ⁽¹⁾

Activo	ERV (Miles de euros)	ERV Vacancy (Miles de euros)	EPRA VACANCY RATE %
Lagoh	16.346	208	1,3%
Megapark + Megapark Ocio	14.561	1.014	7,0% ⁽²⁾
Gran Vía Vigo	9.715	146	1,5%
Portal de la Marina + hipermercado	7.896	348	4,4%
El Rosal	8.001	346	4,3%
Anec Blau	(1)	(1)	(1)
As Termas + gasolinera	5.769	226	3,9%
Albacenter + hipermercado	4.554	277	6,1% ⁽²⁾
Txingudi	2.787	44	1,6%
Las Huertas	1.091	120	11,0%
TOTAL CENTROS COMERCIALES	70.720	2.729	3,9%
Parque Abadía + galería comercial	5.680	133	2,3%
Rivas Futura	4.335	23	0,5%
VidaNova Parc	4.248	156	3,7%
Vistahermosa	3.759	227	6,0%
TOTAL PARQUES COMERCIALES	18.022	539	3,0%
Cartera de supermercados	3.391	0	0,0%
TOTAL OTROS	3.391	0	0,0%
TOTAL LAR ESPAÑA	92.133	3.268	3,5%



3,5%
EPRA Vacancy Rate

(1) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral. | (2) El activo está siendo reformado significativamente con vacíos temporales en los locales.

3.5 EPRA Cost Ratios

(Miles de euros)	Recurrente		TOTAL	
	2019	2018	2019	2018
Gastos administrativos	(424)	(502)	(424)	(502)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ⁽¹⁾	(16.472) ⁽²⁾	(18.388) ⁽²⁾	(19.595) ⁽³⁾	(48.774) ⁽³⁾
Gastos procedentes de participación en empresas asociadas	-	(1.283)	-	(1.283)
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(16.896)	(20.173)	(20.019)	(50.559)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(2.060)	(2.547)	(2.060)	(2.547)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(14.836)	(17.626)	(17.959)	(48.012)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	83.304	79.688	83.304	79.688
Gastos netos asociados a los activos (<i>net service charge</i>)	(6.131)	(6.374)	(6.131)	(6.374)
Ingresos por alquileres total (C)	77.173	73.314	77.173	73.314
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	21,9% ⁽⁴⁾	27,5%	25,9%	69,0%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	19,2% ⁽⁴⁾	24,0%	23,3%	65,5%

(1) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 371 miles de euros.

(2) Incluidos los honorarios fijos del gestor.

(3) Incluidos los honorarios fijos y variables del gestor.

(4) Descontando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo los ratios a 31 de diciembre de 2019 serían 19,3% y 16,6% respectivamente.