Informe de resultados FY 2019

ÍNDICE

1

Resumen ejecutivo
p.5

1.1
Cifras Clave 2019
p.6

1.2
Evolución de los principales indicadores
p.8

1.3
Hechos Relevantes
p.12

1.4
Cartera de activos a 31 de diciembre de 2019
p.24

1.5
Principales Magnitudes
p.32

1.6
Evolución del Negocio
p.34

2

Estados Financieros Consolidados
p.65

2.1
Chart Societario 31.12.2019
p.66

2.2
Estado de Resultado Global Consolidado
p.68

2.3
Estado de Situación Financiera Consolidado
p.72

2.4
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
p.81

2.5
Honorarios de Grupo Lar como gestor de Lar España
p.82

2.6
Propuesta de Distribución a los Accionistas
p.84

2.7
Retorno al Accionista
p.85

3

Información EPRA
p.87

3.1
EPRA Earnings
p.90

3.2
EPRA NAV y
EPRA NNNAV
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

4

Evolución bursátil
p.97

4.1
Datos y evolución
de la acción
p.98

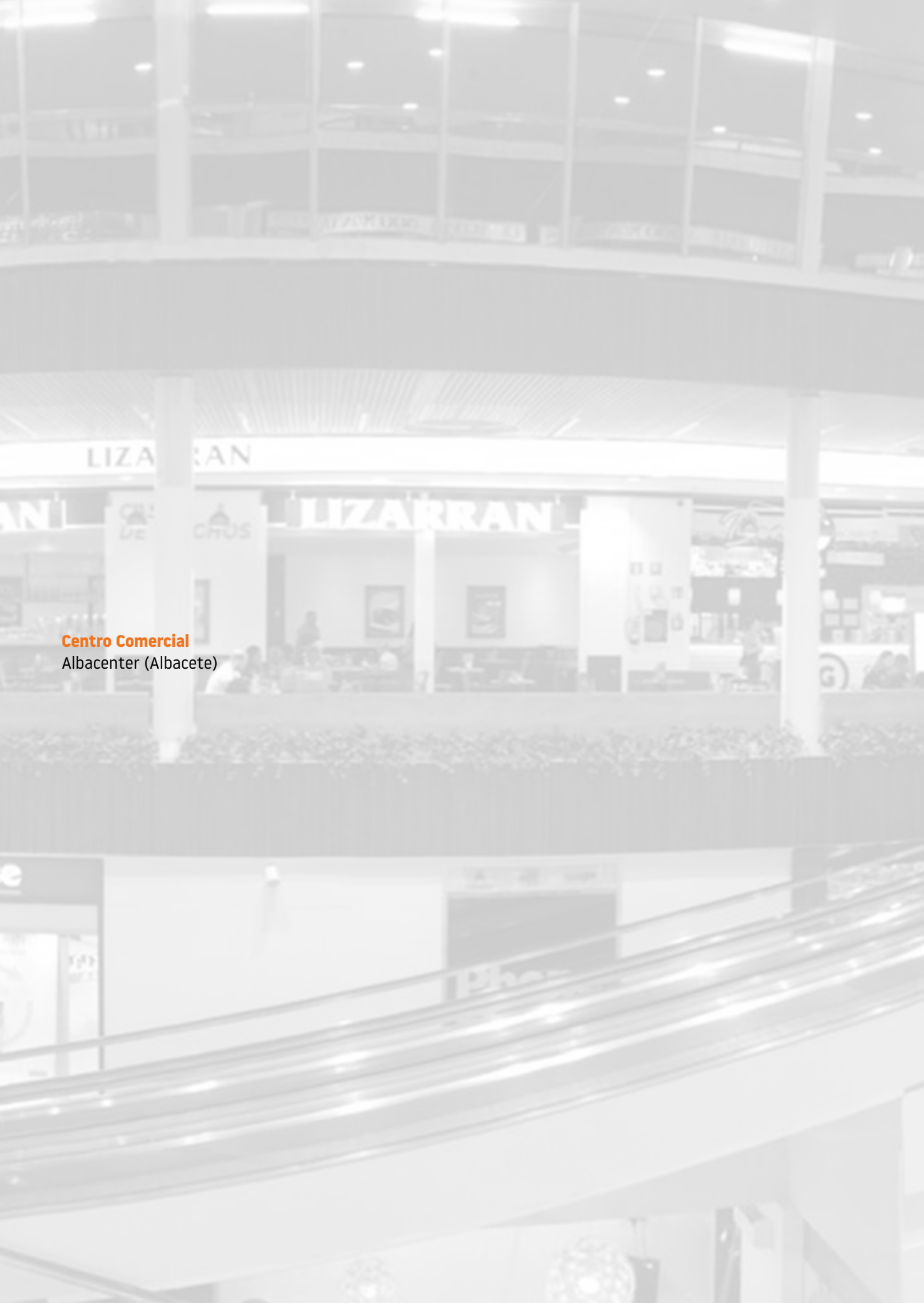
4.2
Recomendaciones de
los analistas
p.99

5

Hechos posteriores
p.101

6

Glosario
p. 107



Centro Comercial
Albacenter (Albacete)

1

Resumen Ejecutivo

1.1
Cifras Clave 2019
p.6

1.2
Evolución de los principales indicadores
p.8

1.3
Hechos Relevantes
p.12

1.4
Cartera de activos a 31 de diciembre de 2019
p.24

1.5
Principales Magnitudes
p.32

1.6
Evolución del Negocio
p.34

1.1
Cifras Clave 2019

Información Cartera

GAV
1.552
millones de euros

Activos
15

Renta Neta Anualizada
88,1
millones de euros

SBA
579.286
m^2

WAULT
3,5
años

Desinversiones en 2019
77,0
millones de euros

Información Financiera

EPRA NAV
1.003,8
millones de euros
(11,47 €/acción)[1]

Ingresos por Rentas
81,1
millones de euros

LTV Neto
34%

EBITDA
59,3
millones de euros

Deuda Financiera
697,9
millones de euros

Beneficio Neto
80,7
millones de euros

Coste Medio de la Deuda
2,1%

Dividendo
55 millones de euros
(0,63€/acción)

ROE
8,21%

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

Negocio Retail

Resultados operativos

EPRA NIY
5,6%

EPRA topped-up NIY
5,9%

Reversionary Yield
6,2%

LfL GRI
+1,2% (1)

LfL NOI
+1,6% (1)

% Ocupación
96,5% (2)

GAV (%)

Ingresos por rentas (%)

Centros Comerciales. Parques Comerciales. Otros Retail.

Actividad comercial

Renta negociada
9,5
millones de euros

Operaciones firmadas
135

Superficie rotada
52.961
m^2

Incremento de rentas
+9%

Visitas 2019
64,5
millones de visitas

+1,9% (1)
vs 2018

-1,9%
Media de visitas en España (3)

Ventas 2019
815,2 (4)
millones de euros

+4,4% (1)(5)**/+2,1%** (1)(6)
vs 2018

+2,1%
Índice de ventas grandes superficies España (7)

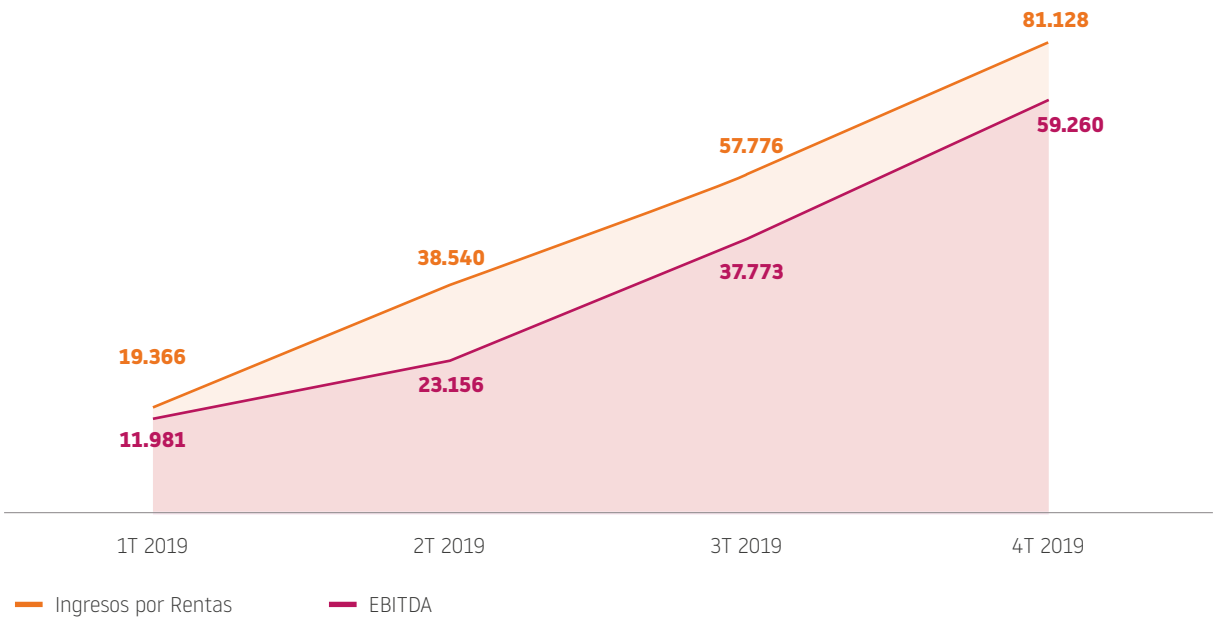
(1) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma intregal y el centro comercial Albacenter debido a la segregación del hipermercado en cuatro unidades | (2) Ratio calculado bajo estándares EPRA | (3) Shoppertrak Index | (4) Ventas declaradas | (5) Ventas totales | (6) Ventas comparables | (7) Instituto Nacional de Estadística (INE)

1.2
Evolución de los principales indicadores

A.
Evolución principales resultados económico-financieros

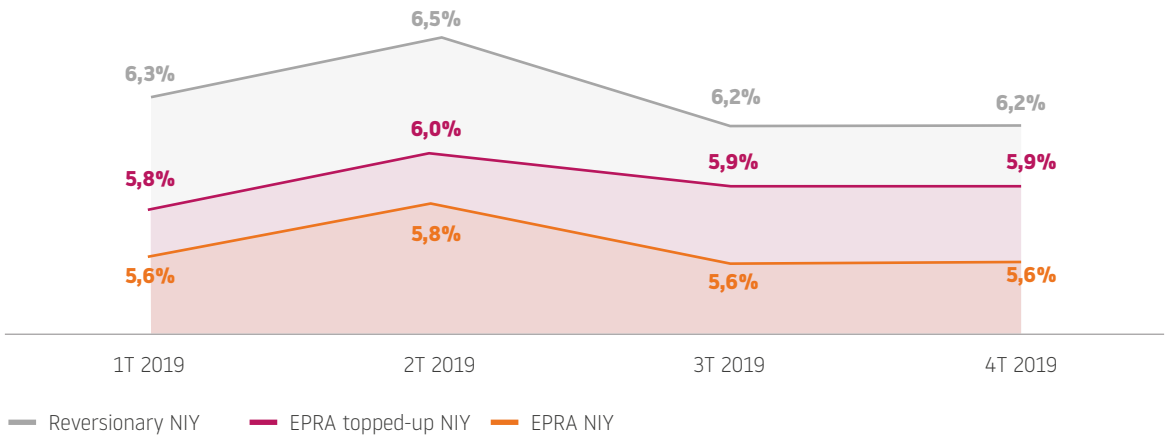
Los **ingresos por rentas** obtenidos a cierre del año han sido de **81.128 miles de euros**, mientras que el **EBITDA** obtenido ha alcanzado la cifra de **59.260 miles de euros** y el **beneficio neto** ha ascendido a **80.730 miles de euros**.

Dicha evolución puede apreciarse en la siguiente gráfica (cifras en miles de euros):



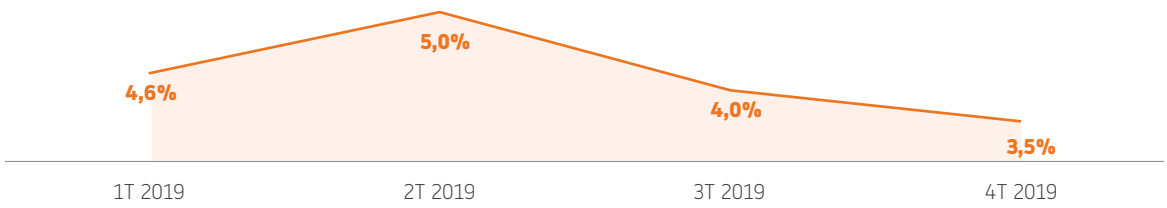
B.
Evolución de los principales indicadores EPRA

A continuación se presenta la evolución de los **EPRA Yields(*)** durante el año 2019 y su comparativa versus la Reversionary NIY. Podemos observar la alta rentabilidad de la cartera de Lar España y el potencial de crecimiento que aún puede experimentar gracias a la gestión activa del portfolio:



5,9%
EPRA topped-up NIY 31.12.19

El ratio **EPRA Vacancy(*)** durante el año se ha visto afectado por las reformas que se están llevando a cabo en diversos activos del portfolio. Sin embargo, el ratio ha disminuido considerablemente durante el año 2019 hasta alcanzar un **3,5%.**



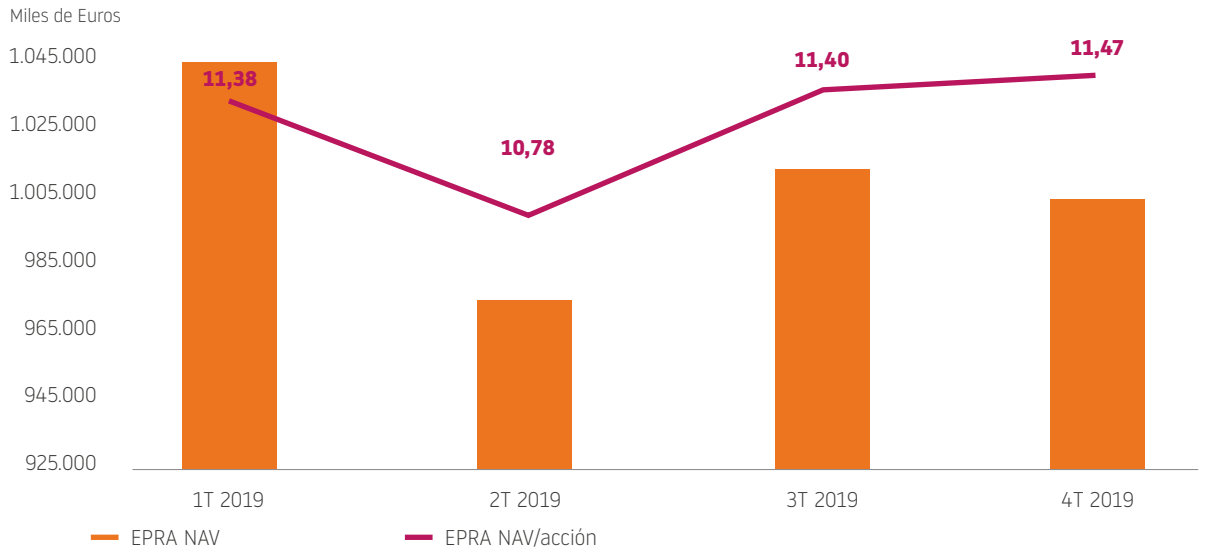
3,5%
EPRA Vacancy 31.12.19

(*) El centro comercial Anec Blau ha sido excluido en el cálculo al encontrarse bajo reforma integral.

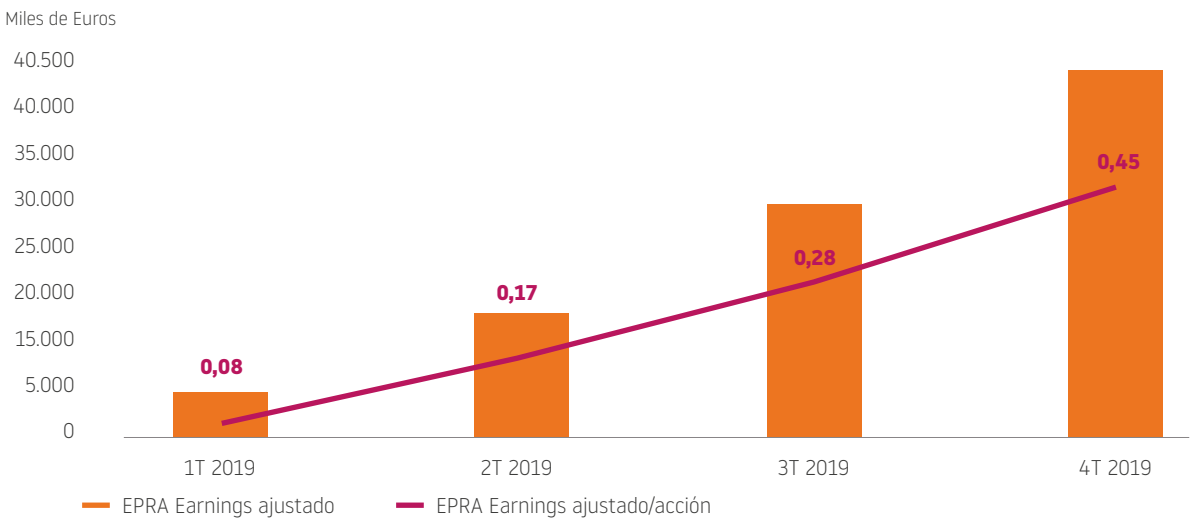
EPRA NAV por acción 31.12.19
11,47 €/acción(*)
+10,1% vs 31.12.18

EPRA Earnings ajustado por acción +45%
vs 2018

En el siguiente gráfico se muestra la evolución del **EPRA NAV** de la compañía, que pone de manifiesto la creación de valor experimentada a lo largo del año 2019. A 31 de diciembre de 2019 el EPRA NAV asciende a **1.003.760 miles de euros (11,47€/acción)(*)**, suponiendo un incremento del **10,1%** respecto al cierre del año anterior.

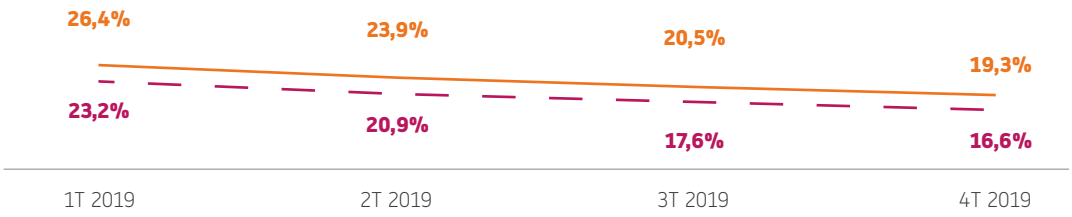


A continuación se presenta la variación del resultado operativo (**EPRA Earnings**), situándose a cierre del año 2019 en **40.419 miles de euros,** lo que supone un **incremento del 38%** respecto al cierre del año anterior. Esto es debido principalmente a la gestión eficaz de los activos del portfolio así como a una excelente labor comercial.



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

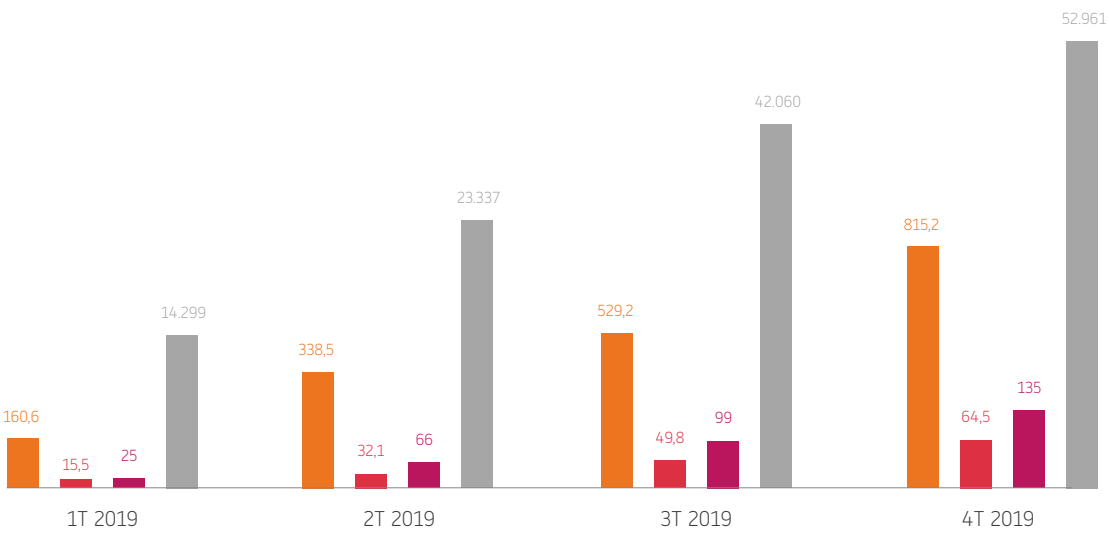
La evolución del **EPRA Cost Ratio** a lo largo del año muestra la eficiencia de Lar España en la reducción de costes asociados a la gestión operativa:



- EPRA Cost Ratio recurrente (Incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos y excluyendo gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo)
- EPRA Cost Ratio recurrente (Excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos y gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo)

C.
Evolución de los principales indicadores comerciales

A continuación se muestra la evolución de los **principales indicadores del negocio de retail** a lo largo del año 2019. Lar España ha alcanzado unas ventas en sus centros comerciales por un total de **815,2 millones de euros**, apoyadas por el incremento del número de visitas a nuestros centros comerciales (**64,5 millones de visitas**). Se han llegado a rotar un total de **52.961 m²**.



- Ventas declaradas (millones de euros)
- Visitas (millones de personas)
- Nº de operaciones
- SBA rotadas (m²)

1.3
Hechos Relevantes

ENERO

16.01.2019 Informes de valoración a 31 de diciembre de 2018 — 01

29.01.2019 Inscripción de la reducción de capital mediante amortización de acciones propias — 02

31.01.2019 Desinversión del edificio de oficinas Marcelo Spínola — 03

MARZO

01.03.2019 Finalización primer programa de recompra de acciones — 04

25.03.2019 Nuevo programa de recompra de acciones — 05

ABRIL

24.04.2019 Desinversión del edificio de oficinas Eloy Gonzalo — 06

25.04.2019 Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas Generales — 07

JUNIO

10.06.2019 Ampliación de capital reinversión de *performance fee* — 08

21.06.2019 Inscripción en el Registro Mercantil de la ampliación y reducción de capital — 09

DICIEMBRE

18.12.2019 Finalización segundo programa de recompra de acciones — 10

20.12.2019 Elevación a público de la reducción a capital — 11

20.12.2019 Nuevas financiaciones Parque Comercial Rivas Futura y Parque Comercial VidaNova Parc — 12

A continuación se presentan, por orden cronológico, los hechos relevantes que han ocurrido a lo largo del año 2019, tal y como se comunicó oportunamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV):

ENERO.

01

16.01.2019

Informes de valoración a 31 de diciembre de 2018

Lar España ha recibido los informes de valoración de su cartera de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2018, realizados por JLL Valoraciones, S.A y Cushman & Wakefield Sucursal en España. El **valor total de mercado del portfolio** de la compañía que reflejan los referidos informes es de **1.535,9 millones de euros**. El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 1.087,2 millones de euros. Las valoraciones de los activos se han realizado siguiendo los estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), bajo hipótesis de valor neto de mercado a 31 de diciembre de 2018.

02

29.01.2019

Inscripción de la reducción de capital mediante amortización de acciones propias

En relación con el Hecho Relevante remitido por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 28 de diciembre de 2018 (número de registro 273427), Lar España informa de que, en el día de hoy, **se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid la escritura pública de reducción de capital mediante amortización de acciones propias otorgada el 28 de diciembre de 2018**. La reducción de capital se ha realizado en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 27 de diciembre de 2018, y al amparo de la delegación efectuada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de mayo de 2017, que aprobó, bajo el punto undécimo del orden del día, autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de accio-

nes propias, en los términos y condiciones indicados en el referido acuerdo de la Junta General, facultándole expresamente para reducir el capital social en una o varias veces a fin de proceder a la amortización de las acciones propias adquiridas.

Consecuentemente, **el capital social de Lar España se ha reducido en 3.088.980,00 euros, mediante la amortización de 1.544.490 acciones propias** de dos euros de valor nominal cada una de ellas. Asimismo, con el objeto de corregir y aclarar la información facilitada en el referido Hecho Relevante de fecha 28 de diciembre de 2018, se hace constar que la totalidad de las acciones amortizadas fueron adquiridas en virtud del programa de recompra de acciones de la Sociedad anunciado mediante Hecho Relevante de fecha 28 de septiembre de 2018 (número de registro 270006) y cuyo plazo de vigencia fue prorrogado el pasado 28 de diciembre (el "Programa de Recompra"). **El capital social resultante** de la reducción ha quedado fijado en **186.438.088,00 euros,** representadas mediante **93.219.044 acciones de dos euros de valor nominal cada una**.

La finalidad de esta reducción de capital, en línea con lo previsto en el Programa de Recompra, es **incrementar el beneficio por acción y coadyuvar así a la remuneración de los accionistas de la Sociedad**. Se hace constar que la reducción de capital no entraña devolución de aportaciones a los accionistas de la Sociedad, por ser esta la titular de las acciones que se han amortizado.

La reducción de capital **se ha realizado con cargo a reservas de libre disposición,** mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social, en aplicación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, conforme a lo señalado en dicho precepto, los acreedores de la Sociedad no tienen el derecho de oposición al que se refiere el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la reducción de capital.

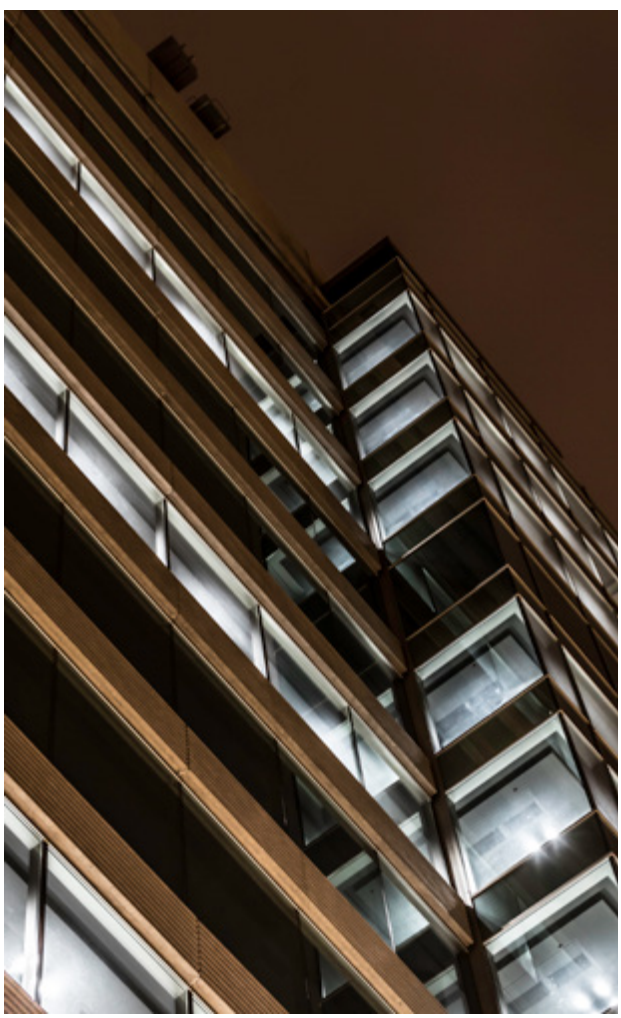
En los próximos días se procederá a solicitar la **exclusión de negociación de las 1.544.490 acciones amortizadas**, en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

03

31.01.2019

Desinversión del edificio de oficinas Marcelo Spínola

La Sociedad (a través de su filial LE Offices Marcelo Spínola 42 SLU) ha transmitido a la sociedad de **INVESCO** denominada IRE-RE Espinola, S.L.U. **un edificio de oficinas, situado en la calle Cardenal Marcelo Spínola 42 de Madrid**, con una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 8.875 m². La referida venta se ha formalizado en escritura pública de fecha 31 de enero de 2019 por un **precio total de 37 millones de euros**. Este precio representa **una plusvalía del 94,7% respecto del precio de adquisición** desembolsado por la Sociedad por dicho inmueble en julio de 2014 y se ajusta al valor de la última tasación de este activo realizada en diciembre de 2018.



MARZO.

04

01.03.2019

Finalización primer programa de recompra de acciones

Lar España comunica que en el día de ayer concluyó el plazo de duración previsto para el Programa de Recompra y, por lo tanto, ha de darse por finalizado. Al amparo del Programa de Recompra, la Sociedad ha adquirido un total de **3.091.141 acciones propias, representativas del 3,31% del capital social actual de Lar España**. La adquisición de acciones propias al amparo del Programa de Recompra ha sido comunicada periódicamente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2 y 2.3 del Reglamento Delegado (UE) 2016/1052, y ha sido efectuada de acuerdo con los términos y condiciones previstos en dicho Reglamento.

El Programa de Recompra lo ha implantado JB Capital Markets, S.V., S.A.U., que ha actuado como intermediario financiero. Adicionalmente, se informa de que, tras haber finalizado el Programa de Recompra, la Sociedad retomará hoy el Contrato de Liquidez que fue suspendido el día 28 de septiembre de 2018 (número de registro 270006), en los términos comunicados mediante hecho relevante, número 254421, el 10 de julio de 2017 conforme la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez. Por último, la Sociedad comunica que las acciones propias adquiridas en virtud del Programa de Recompra hasta el día 28 de febrero de 2019 que aún no han sido amortizadas serán amortizadas próximamente.

05

25.03.2019

Nuevo programa de recompra de acciones

Lar España comunica que el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 19 de marzo de 2019, ha aprobado un **nuevo Programa de Recompra** (el "Programa de Recompra") de acciones de la Sociedad, al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de 29 de mayo de 2017 para la adquisición derivativa de acciones propias.

El Programa de Recompra se encuentra sujeto a lo previsto en el Reglamento (UE) Nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado y por el que se derogan la Directiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y las Directivas 2003/124/CE, 2003/125/CE y 2004/72/CE de la Comisión (el "Reglamento 596/2014"), y en el Reglamento Delegado (UE) 2016/1052 de la Comisión, de 8 de marzo de 2016, por el que se completa el Reglamento 596/2014 en lo que respecta a las normas técnicas de regulación relativas a las condiciones aplicables a los programas de recompra y a las medidas de estabilización (el "Reglamento Delegado 2016/1052"), así como demás normativa aplicable. La finalidad del Programa de Recompra es, según lo previsto en el punto 2.c) del artículo 5 del Reglamento 596/2014, la reducción del capital de Lar España.

El Programa de Recompra tendrá las siguientes características:

- **El importe monetario máximo** asignado al Programa de Recompra de acciones será de hasta un máximo de cuarenta y dos millones de euros **(42.000.000 €).**

- **El número máximo de acciones** a adquirir por la Sociedad en ejecución del Programa de Recompra será **4.660.000 acciones**, que representan el **5% del capital social actual de Lar España.**

- Las acciones se adquirirán conforme a las condiciones de precio y volumen establecidas en el artículo 3 del Reglamento Delegado 2016/1052. En particular, en lo que se refiere al precio, Lar España no adquirirá acciones a un precio superior al más elevado de los siguientes:
  (a) el precio de la última operación independiente; o
  (b) la oferta independiente más alta de ese momento en el centro de negociación donde se efectúe la compra, incluso cuando las acciones se negocien en diferentes centros de negociación.

- En lo que respecta al volumen de contratación, **la Sociedad no adquirirá más del 25% del volumen medio diario de las acciones** de Lar España en el centro de negociación en que se lleve a cabo la compra, aplicándose ese límite a la totalidad del Programa de Recompra.

  A estos efectos, el volumen medio diario deberá basarse en el volumen medio diario negociado durante uno de los siguientes períodos: (a) el mes que preceda al de la divulgación de información sobre el programa de recompra; (b) los 20 días de negociación anteriores a la fecha de la compra.

- Estará **vigente por el plazo de nueve (9) meses** desde la fecha de publicación de este hecho relevante, salvo si, con anterioridad a dicha fecha, se hubieran adquirido la totalidad de las acciones indicadas. El Programa de Recompra será implementado por JB Capital Markets, S.V., S.A.U.

El Programa de Recompra se iniciará con la publicación del presente hecho relevante. Asimismo, el Contrato de Liquidez suscrito entre la Sociedad y JB Capital Markets, S.V., S.A.U., con fecha 5 de julio de 2018, comunicado mediante hecho relevante número 254421, el 10 de julio de 2017 conforme la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez, permanecerá en suspenso mientras el Programa de Recompra se encuentra operativo.

ABRIL.

06

24.04.2019

Desinversión del edificio de oficinas Eloy Gonzalo

Con fecha de hoy, la Sociedad (a través de su filial LE Offices Eloy Gonzalo 27 SLU) ha transmitido a la sociedad de SwissLife denominada CARFEN SPV 2018, SL un edificio de oficinas situado en la calle Eloy Gonzalo 27 de Madrid, con una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 6.295 m².

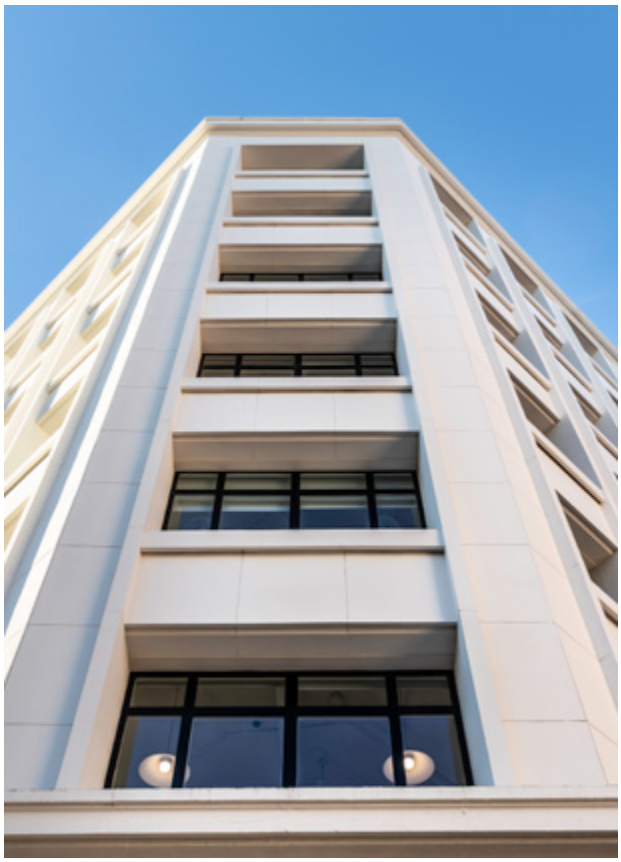
La referida venta se ha formalizado en escritura pública de fecha de hoy, por un **precio total de 40 millones de euros**, que representa (i) una **plusvalía del 214,21% respecto del precio de adquisición** desembolsado por la Sociedad por dicho inmueble en diciembre de 2014; y (ii) un incremento del 1,52% sobre el valor de la última tasación de este activo realizada en diciembre de 2018.

07

25.04.2019

Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales

La Junta General ordinaria de accionistas de Lar España, convocada el 22 de marzo de 2019 mediante anuncio publicado en "El Economista" y en la página web de la Sociedad —copia del cual fue remitido a la CNMV por medio de la comunicación de hecho relevante con número de registro 276.332— y celebrada en segunda convocatoria hoy, **25 de abril de 2019, ha aprobado los acuerdos sometidos a su consideración** en los términos del informe de votación.



JUNIO.

08

10.06.2019

Ampliación de capital para reinversión del *performance fee*

Como continuación del Hecho Relevante publicado el día 25 de abril de 2019 (número de registro 277421), Lar España comunica que en el día de hoy se ha elevado a público el acuerdo de **aumento de capital social** aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 7 de junio de 2019, en virtud del cual se ha ejecutado el aumento de capital aprobado por la Junta General ordinaria de accionistas celebrada el 25 de abril de 2019.

El aumento de capital ha sido íntegramente suscrito y desembolsado por la sociedad gestora de la Sociedad, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("Grupo Lar"), mediante el **desembolso del importe percibido en concepto de *performance fee***.

Consecuentemente, el **capital social de Lar España se ha aumentado en un importe de 1.242.674,00 euros** mediante la emisión de **621.337 acciones nominativas** de dos euros de valor nominal cada una, a un tipo de emisión unitario de 10,34 euros (2 euros de nominal y 8,34 euros de prima) y por **un importe total efectivo de 6.424.624,58 euros**, de los cuales 5.181.950,58 euros corresponden a la prima de emisión.

Las nuevas acciones emitidas en el marco del referido aumento tendrán un periodo de tenencia obligatoria o *lock-up* por parte de Grupo Lar de tres años, conforme a lo previsto en el contrato de gestión de inversiones o *investment manager agreement* suscrito con Lar España.

La Sociedad iniciará los trámites pertinentes para que la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia verifiquen y aprueben la admisión a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad, una vez el acuerdo de aumento de capital haya quedado inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

Asimismo, y en relación con el Hecho Relevante remitido por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 25 de marzo de 2019 (número de registro 276399), la Sociedad informa de que en el día de hoy se ha elevado a público el acuerdo de **reducción de capital social mediante amortización de acciones propias** que fue aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 7 de junio de 2019, al amparo de la delegación efectuada por la Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de mayo de 2017, que aprobó, bajo el punto undécimo del orden del

día, autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, en los términos y condiciones indicados en el referido acuerdo de la Junta General, facultándole expresamente para reducir el capital social en una o varias veces a fin de proceder a la amortización de las acciones propias adquiridas.

Consecuentemente, el **capital social de Lar España se ha reducido en 6.505.640,00 euros como consecuencia de la amortización de 3.252.820 acciones propias de dos euros de valor nominal cada una**. La finalidad de esta reducción de capital, en línea con lo previsto en el Programa de Recompra, es **incrementar el beneficio por acción y coadyuvar así a la remuneración de los accionistas de la Sociedad**.

En este sentido, se hace constar que la reducción de capital no entraña devolución de aportaciones a los accionistas de la Sociedad, por ser esta la titular de las acciones que se han amortizado. Asimismo, se hace constar que la reducción de capital se ha realizado con cargo a reservas de libre disposición, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social, en aplicación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, conforme a lo señalado en dicho precepto, los acreedores de la Sociedad no tienen el derecho de oposición al que se refiere el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la reducción de capital.

Tras la inscripción del acuerdo de reducción de capital en el Registro Mercantil de Madrid, la Sociedad procederá a solicitar la exclusión de negociación de las 3.252.820 acciones amortizadas, en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Por último, la Sociedad informa de que, tras la ejecución del aumento de capital y la reducción de capital a las que se hace referencia en el presente Hecho Relevante, el **capital social de la Sociedad ha quedado fijado en 181.175.122,00 euros, representados mediante 90.587.561 acciones nominativas de dos euros de valor nominal cada una**.

09

21.06.2019

Inscripción en el Registro Mercantil de la ampliación y reducción de capital

Como continuación del Hecho Relevante publicado el día 10 de junio de 2019 (número de registro 279012), Lar España comunica que en el día de **hoy ha quedado inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el aumento de capital aprobado por la Junta General ordinaria de accionistas**, con fecha 25 de abril de 2019, que ha sido íntegramente suscrito y desembolsado por su sociedad gestora, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("Grupo Lar"), mediante el desembolso del importe percibido en concepto de *performance fee*.

Consecuentemente, el capital social de Lar España se ha aumentado en un importe de 1.242.674,00 euros mediante la emisión de 621.337 acciones nominativas de dos euros de valor nominal cada una, a un tipo de emisión unitario de 10,34 euros (2 euros de nominal y 8,34 euros de prima) y por un importe total efectivo de 6.424.624,58 euros, de los cuales 5.181.950,58 euros corresponden a la prima de emisión.

Está previsto que la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia verifiquen y aprueben la admisión a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad en las próximas fechas. Las nuevas acciones tendrán un periodo de tenencia obligatoria o *lock-up* por parte de Grupo Lar de tres años, conforme a lo previsto en el contrato de gestión de inversiones o *investment manager agreement* suscrito con Lar España.

Asimismo, Lar España informa de que en el día de hoy también **ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura pública de reducción de capital mediante amortización de acciones propias** que fue otorgada el 10 de junio de 2019. Consecuentemente, el capital social de Lar España se ha reducido en 6.505.640,00 euros como consecuencia de la amortización de 3.252.820 acciones propias de dos euros de valor nominal cada una de ellas.

Tal y como se indicó en el Hecho Relevante publicado el 10 de junio de 2019 (número de registro 279012), la finalidad de esta reducción de capital, en línea con lo previsto en el Programa de Recompra, era incrementar el beneficio por acción y coadyuvar así a la remuneración de los accionistas de la Sociedad. En este sentido, se hace constar que la reducción de capital no ha implicado la devolución de aportaciones a los accionistas de la Sociedad, por ser esta la titular de las acciones que se han amortizado. Asimismo, se hace constar que la reducción de capital se ha realizado con cargo a reservas de libre disposición, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social, en aplicación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, conforme a lo señalado en dicho precepto, los acreedores de la Sociedad no tuvieron el derecho de oposición al que se refiere el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la reducción de capital.

En los próximos días se procederá a solicitar la exclusión de negociación de las 3.252.820 acciones amortizadas, en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Por último, la Sociedad informa de que, tras la ejecución del aumento de capital y la reducción de capital a las que se hace referencia en el presente Hecho Relevante, **el capital social de la Sociedad ha quedado fijado en 181.175.122,00 euros, representados mediante 90.587.561 acciones nominativas de dos euros de valor nominal cada una**.

DICIEMBRE.

10

18.12.2019

Finalización segundo programa de recompra de acciones

Lar España comunica que en el día de ayer se adquirió el número máximo de acciones previstas en ejecución del Programa de Recompra conforme a la autorización conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 29 de mayo de 2017 y, por lo tanto, ha de darse por finalizado. Al amparo del Programa de Recompra, **la Sociedad ha adquirido un total de 4.660.000 acciones propias**.

La adquisición de acciones propias al amparo del Programa de Recompra ha sido comunicada periódicamente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2 y 2.3 del Reglamento Delegado (UE) 2016/1052, y ha sido efectuada de acuerdo con los términos y condiciones previstos en dicho Reglamento. El Programa de Recompra lo ha **ejecutado JB Capital Markets, S.V., S.A.U.**, que ha actuado como intermediario financiero.

Adicionalmente, se informa de que tras haber finalizado el Programa de Recompra, con fecha de hoy, la Sociedad retomará el Contrato de Liquidez, que fue suspendido el día 25 de marzo de 2019 (número de registro 276399), en los términos comunicados mediante hecho relevante número 254421, el 10 de julio de 2017 conforme la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez. Por último, la Sociedad comunica que las acciones propias adquiridas en virtud del Programa de Recompra hasta el día 17 de diciembre de 2019 que aún no han sido amortizadas **serán amortizadas en los próximos días** (en total, **2.953.831 acciones ordinarias** de la Sociedad).

11

20.12.2019

Elevación a público de la reducción a capital

Como continuación de los Hechos Relevantes remitidos por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 25 de marzo de 2019 y 18 de diciembre de 2019 (número de registro 276399 y 284815 respectivamente), la Sociedad informa de que en el día de hoy se ha **elevado a público el acuerdo de reducción de capital social mediante amortización de acciones propias** aprobado ayer por el Consejo de Administración de la Sociedad, al amparo de la delegación efectuada por la Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de mayo de 2017, que aprobó, bajo el punto undécimo del orden del día, autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, en los términos y condiciones indicados en el referido acuerdo de la Junta General, facultándole expresamente para reducir el capital social en una o varias veces a fin de proceder a la amortización de las acciones propias adquiridas.

Consecuentemente, **el capital social de Lar España se ha reducido en 5.907.662 euros** como consecuencia de la amortización de **2.953.831 acciones propias** de dos euros de valor nominal cada una.

La finalidad de esta reducción de capital, en línea con lo previsto en el Programa de Recompra, es **incrementar el beneficio por acción y coadyuvar así a la remuneración de los accionistas de la Sociedad**. En este sentido, se hace constar que la reducción de capital no entraña devolución de aportaciones a los accionistas de la Sociedad, por ser esta la titular de las acciones que se han amortizado. Asimismo, se hace constar que la reducción de capital se ha realizado con cargo a reservas de libre disposición, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social, en aplicación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, conforme a lo señalado en dicho precepto, los acreedores de la Sociedad no tienen el derecho de oposición al que se refiere el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la reducción de capital.

Tras la inscripción del acuerdo de reducción de capital en el Registro Mercantil de Madrid, la Sociedad procederá a solicitar la **exclusión de negociación de las 2.953.831 acciones amortizadas**, en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Por último, la Sociedad informa de que, tras la ejecución de la reducción de capital, **el capital social de la Sociedad ha quedado fijado en 175.267.460 euros, representados mediante 87.633.730 acciones nominativas** de dos euros de valor nominal cada una.

12

20.12.2019

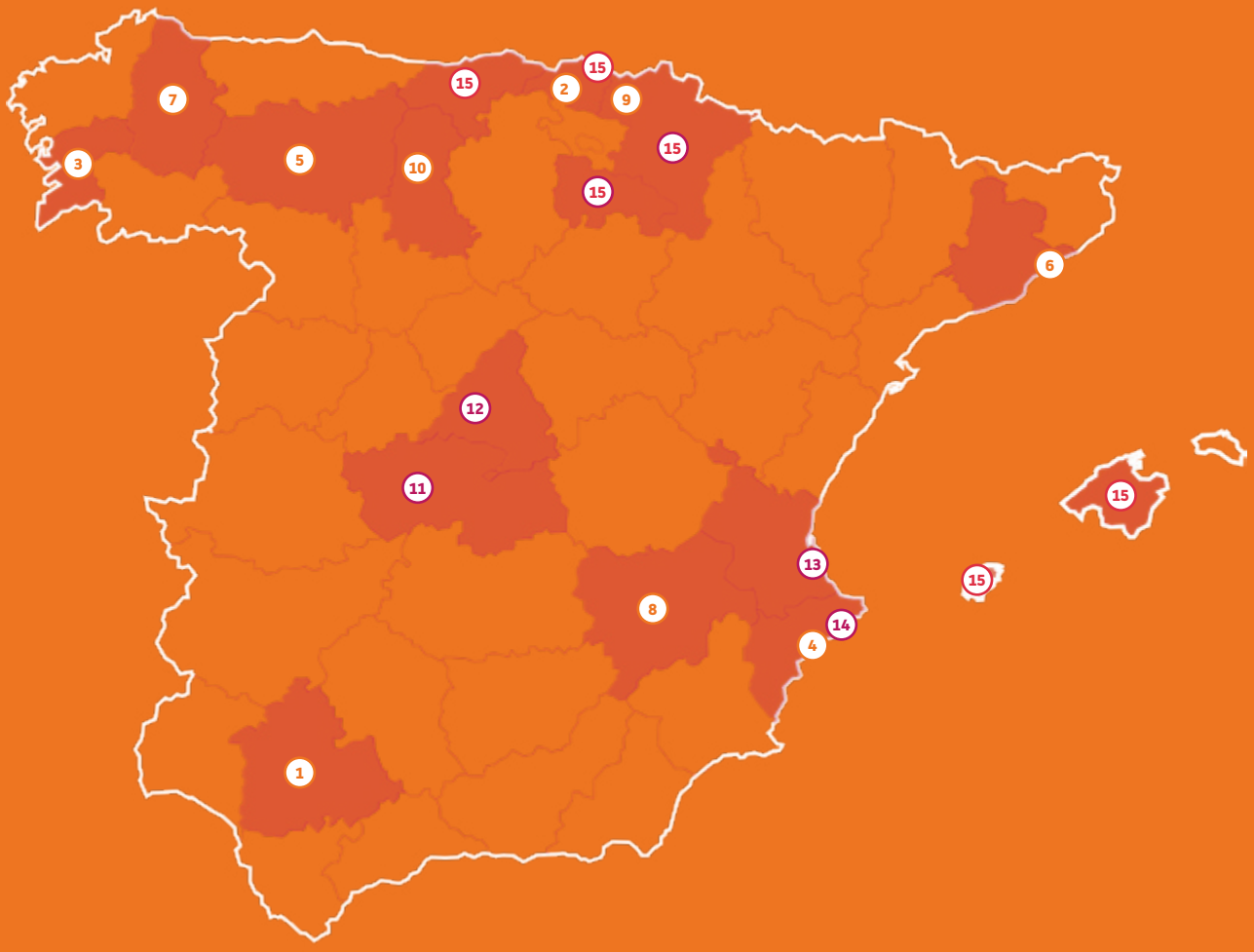
Nuevas financiaciones Parque Comercial Rivas Futura y Parque Comercial VidaNova Parc

Con fecha 19 de diciembre de 2019, Lar España ha completado la refinanciación de su préstamo bancario correspondiente al activo Parque Comercial Rivas Futura, mediante la obtención de una **nueva financiación otorgada por BBVA por importe de 34,5 millones de euros** (7 millones de euros más con respecto a la anterior financiación), **con una duración de 5 años** en estructura de amortización *bullet*.

Asimismo, Lar España ha completado en el día de hoy la refinanciación de su préstamo bancario correspondiente al activo Parque Comercial Vidanova Parc, mediante la obtención de una **nueva financiación otorgada por BBVA por importe de 28 millones de euros** (11 millones de euros más con respecto a la anterior financiación), **con una duración de 5 años** en estructura de amortización *bullet*.

Estas operaciones permiten mejorar tanto el coste como el vencimiento de la deuda de la Sociedad.

1.4
Cartera de activos a 31 de diciembre de 2019



GAV
1.552
millones de euros

Centros Comerciales

1. Lagoh (Sevilla)
2. Megapark + Megapark Ocio (Vizcaya)
3. Gran Vía (Vigo)
4. Portal de la Marina + Hipermercado (Alicante)
5. El Rosal (León)
6. Anec Blau (Barcelona)
7. As Termas + Gasolinera (Lugo)
8. Albacenter + Hipermercado y Locales Comerciales (Albacete)
9. Txingudi (Guipúzcoa)
10. Las Huertas (Palencia)

Parques Comerciales

11. Parque Abadía y Galería Comercial (Toledo)
12. Rivas Futura (Madrid)
13. VidaNova Parc (Valencia)
14. Vistahermosa (Alicante)

Otros Retail

15. Cartera supermercados (22 unidades) (Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares)

Lagoh
Sevilla

Ubicación	Sevilla
SBA	69.720 m²
Fecha de adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición suelo	38,5 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)*	312,0 millones de euros
WAULT	5,3 años
EPRA Net Initial Yield	5,1%
EPRA Vacancy Rate	1,3%

Megapark
Bilbao

Ubicación	Barakaldo (Bilbao)
SBA	82.341 m²
Fecha de adquisición	19 de octubre de 2015/ 27 de octubre de 2017
Precio de adquisición	178,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)*	217,3 millones de euros
WAULT	3,1 años
EPRA Net Initial Yield	5,4%
EPRA Vacancy Rate	7,0% **

Gran Vía
Vigo

Ubicación	Vigo
SBA	41.453 m²
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)*	166,9 millones de euros
WAULT	1,8 años
EPRA Net Initial Yield	5,4%
EPRA Vacancy Rate	1,5%

Portal de la Marina + Hipermercado
Alicante

Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	40.334 m²
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014/30 de marzo de 2016/9 de junio 2015
Precio de adquisición	89,2 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)*	126,4 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	4,4%

* Valoraciones efectuadas por valoradores externos independientes: JLL o C&W.
** El activo está siendo reformado significativamente con vacíos temporales en los locales.

El Rosal
León

Ubicación	Ponferrada (León)
SBA	51.152 m²
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)*	110,9 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Vacancy Rate	4,3%

Anec Blau
Barcelona

Ubicación	Casteldefels (Barcelona)
SBA	29.032 m²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)*	102,1 millones de euros
WAULT	4,2 años
EPRA Net Initial Yield	**
EPRA Vacancy Rate	**

As Termas + Gasolinera
Lugo

Ubicación	Lugo
SBA	35.127 m²
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015/ 28 de julio de 2015
Precio de adquisición	68,8 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)*	88,1 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	6,1%
EPRA Vacancy Rate	3,9%

Albacenter, Hiper y L.C.
Albacete

Ubicación	Albacete
SBA	26.352 m²
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014/19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	39,9 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)*	63,7 millones de euros
WAULT	3,2 años
EPRA Net Initial Yield	5,5%
EPRA Vacancy Rate	6,1%

* Valoraciones efectuadas por valoradores externos independientes: JLL o C&W.
** El activo está siendo reformado significativamente con vacíos temporales en los locales.

Txingudi
Guipúzcoa

Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
SBA	10.712 m²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)*	36,5 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	6,9%
EPRA Vacancy Rate	1,6%

Las Huertas
Palencia

Ubicación	Palencia
SBA	6.267 m²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)*	11,6 millones de euros
WAULT	1,4 años
EPRA Net Initial Yield	7,0%
EPRA Vacancy Rate	11,0%

Parque Abadía y Galería comercial
Toledo

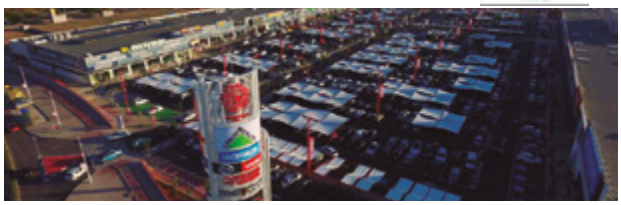
Ubicación	Toledo
SBA	43.109 m²
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017/ 20 de febrero de 2018
Precio de adquisición	77,1 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)*	87,5 millones de euros
WAULT	1,7 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Vacancy Rate	2,3%

Rivas Futura
Madrid

Ubicación	Madrid
SBA	36.447 m²
Fecha de adquisición	6 de febrero de 2018
Precio de adquisición	61,6 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)*	67,5 millones de euros
WAULT	1,8 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	0,5%

* Valoraciones efectuadas por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

VidaNova Parc
Valencia



Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	45.568 m²
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición suelo	14,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)*	55,4 millones de euros
WAULT	3,6 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Vacancy Rate	3,7%

Vistahermosa
Alicante

Ubicación	Alicante
SBA	33.763 m²
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)*	50,5 millones de euros
WAULT	6,2 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	6,0%

Cartera de Supermercados
(22 Unidades)

Ubicación	Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares
SBA	27.909 m²
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2019)*	54,1 millones de euros
WAULT	11,3 años
EPRA Net Initial Yield	7,1%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

* Valoraciones efectuadas por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Nuestro *retail* de un vistazo:

Centros y parques comerciales *prime* dominantes en su área de influencia

15
#Activos

579.286
SBA (m^2)

96,2
Renta Bruta Anualizada (€M)

1.552
GAV (€M)

5,9%
EPRA "topped-up" NIY (1)

96,5%
Ocupación (1)

64,5
Afluencia 2019 (millones de personas)

Por tamaño(*) (GAV)

(*) *De acuerdo a la clasificación de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC):*
Muy grande (>79.999 m²) | Grande (40.000-79.999 m²) | Medio (20.000-39.999 m²) | Pequeño (5.000-19.999 m²)

Por geografía (GAV)

OTROS: Baleares **0,8%** | Cantabria **0,4%** | Navarra **0,3%** | La Rioja **0,2%**

Por tipología de activo (GAV)

75,1%
de nuestro *portfolio retail* está clasificado como grande o muy grande

(1) Ratio calculado bajo estándares EPRA y excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral

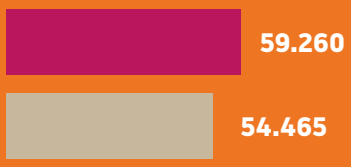
Centro Comercial
Portal de la Marina (Alicante)

1.5
Principales Magnitudes

Durante el año 2019 Lar España ha alcanzado una cifra de ingresos de **81.128 miles de euros** y un beneficio neto de **80.730 miles de euros**, siendo las cifras más relevantes las siguientes:

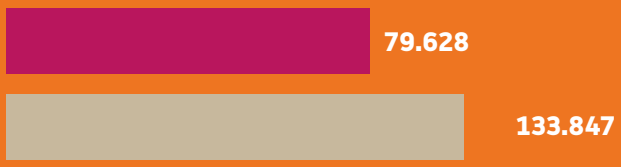
Ingresos Ordinarios
(Miles de euros)

EBITDA
(Miles de euros)



EBIT
(Miles de euros)

BAI
(Miles de euros)



Beneficio Neto
(Miles de euros)

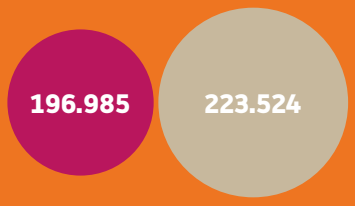
81.128
Miles de euros
Ingresos

59.260
Miles de euros
EBITDA

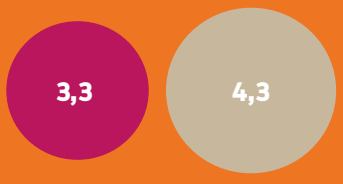
+9%
EBITDA
vs 2018

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

Fondo de maniobra
(Miles de euros)

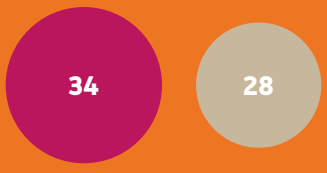


Ratio de liquidez
(%)

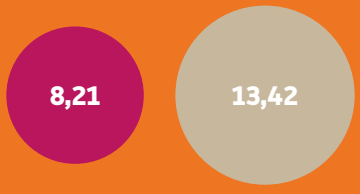


Ratio de solvencia
(%)

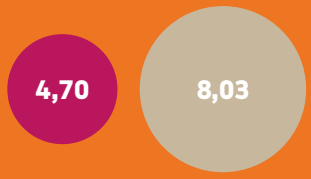
LTV Neto
(%)



ROE
(%)



ROA
(%)



31/12/2019 31/12/2018

El Grupo presenta a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra y ratio de liquidez) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

A 31 de diciembre de 2019, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **8,21%** (13,42% a 31 de diciembre de 2018), y el **ROA ("Return on Assets")**, que mide la eficiencia de los activos totales con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos para generar renta, es de **4,70%** (8,03% a 31 de diciembre de 2018).

1.6 Evolución del Negocio

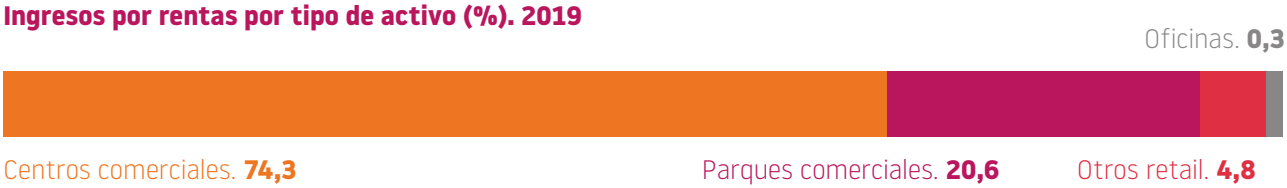
a. Distribución de los ingresos

Ingresos por rentas

Los **ingresos por rentas** durante el año 2019 han alcanzado los **81.128 miles de euros** (77.841 miles de euros durante el año 2018).

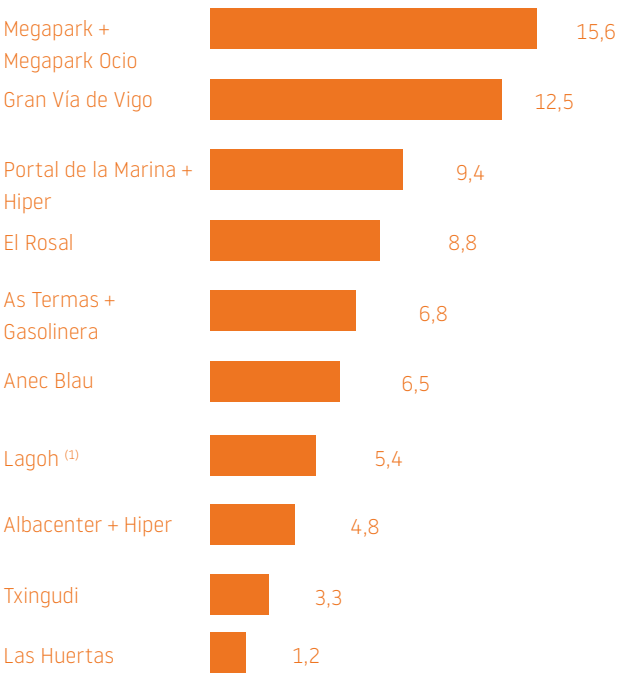
El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Ingresos por rentas por tipo de activo (%). 2019

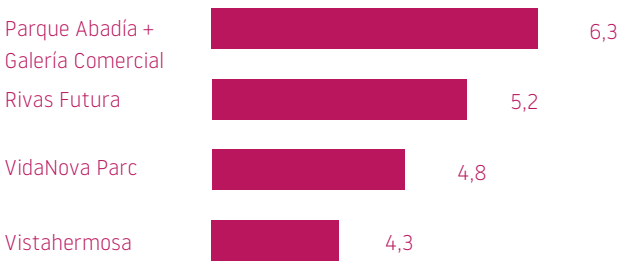


El detalle de los **ingresos por tipología de activo** en el año 2019 es el siguiente:

Ingresos por Centro Comercial (%)

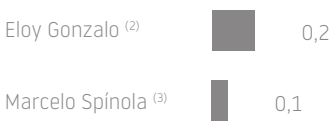


Ingresos por Parque Comercial (%)



Ingresos por Locales Comerciales (%)

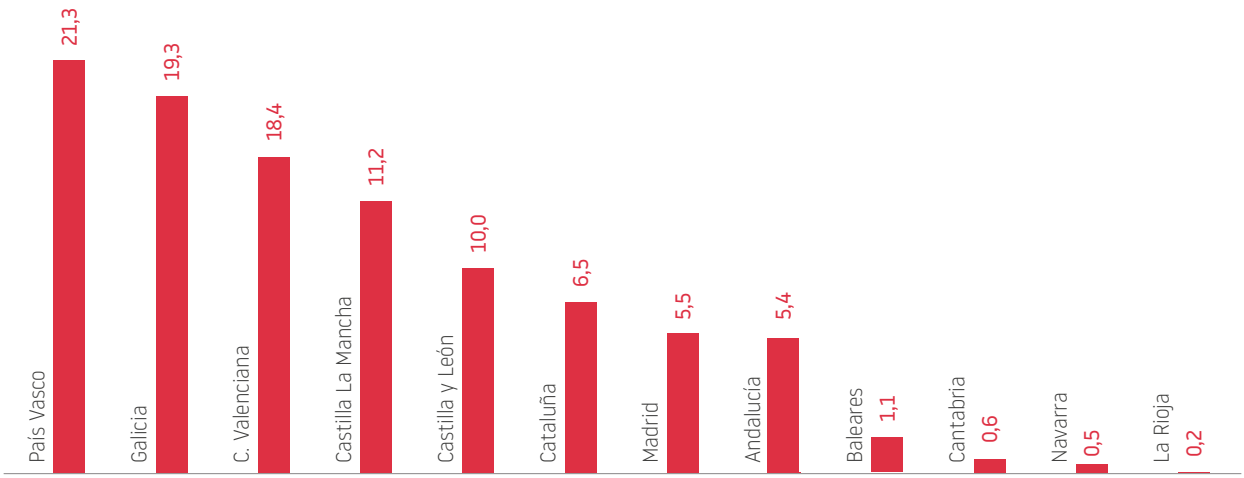
Ingresos por Edificio de Oficinas (%)



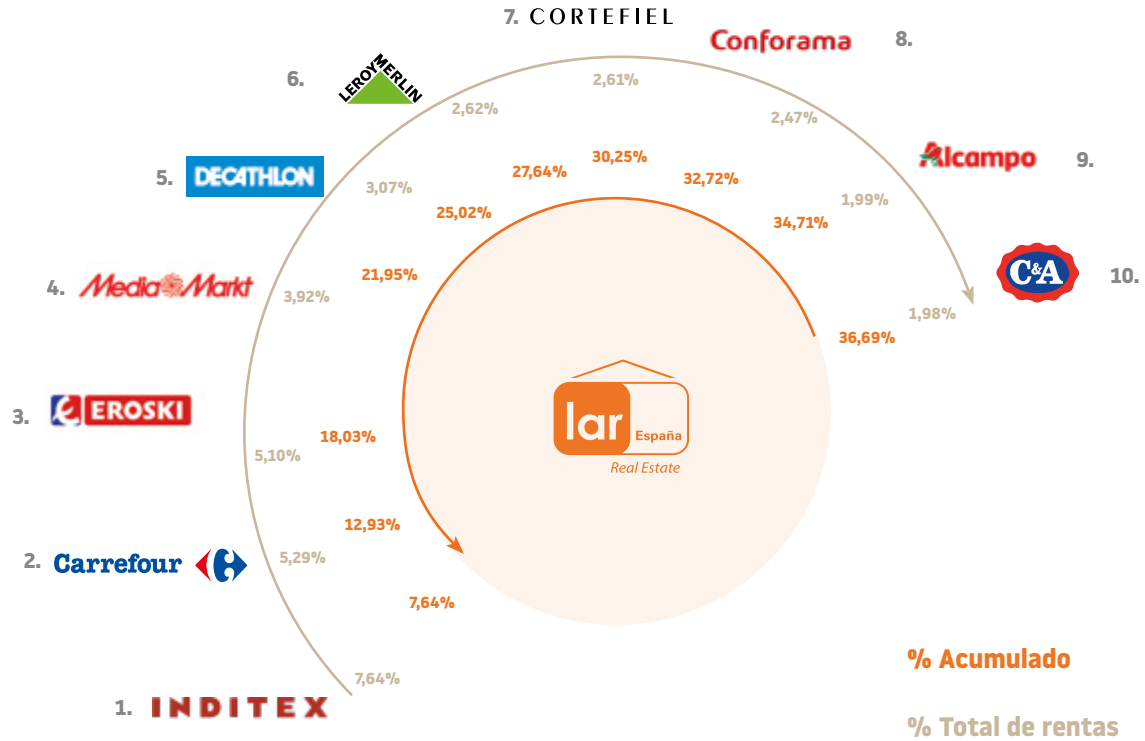
(1) Activo en explotación desde el 27 de septiembre de 2019 | (2) Este activo ha sido vendido el 24 de abril de 2019 | (3) Este activo ha sido vendido el 31 de enero de 2019

A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos por rentas** del ejercicio 2019:

Ingresos por área geográfica (%)



A continuación se indican los **diez arrendatarios que han generado más rentas** durante el año 2019:

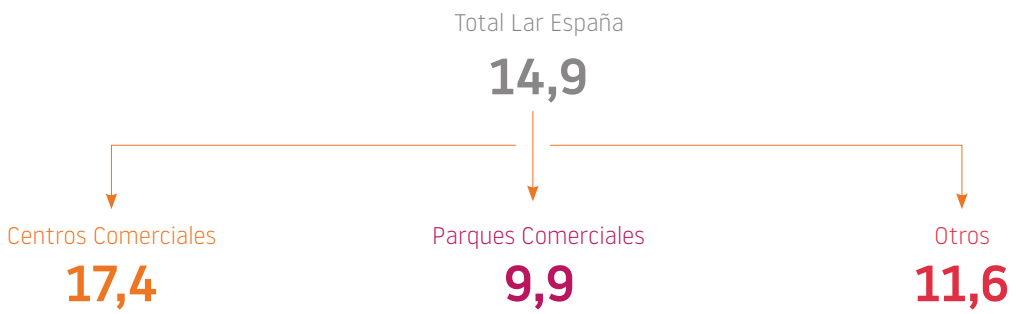


Rentas Brutas Anualizadas

A continuación se presenta la **renta bruta anualizada** (*) de los activos de Lar España, así como la renta bruta anualizada por metro cuadrado ocupado, a 31 de diciembre de 2019.

	31.12.2019		
Activo	**Rentas Brutas Anualizadas** (miles de euros)	**SBA ocupada** (m²)	**Renta bruta** (€/m²/mes)
Lagoh	18.031	69.180	21,7
Megapark + Megapark Ocio	13.997	71.365	16,3
Gran Vía Vigo	10.105	40.931	20,6
Portal de la Marina + hipermercado	7.986	39.258	17,0
El Rosal	7.743	49.027	13,2
Anec Blau	(**)	(**)	(**)
As Termas + gasolinera	6.095	34.058	14,9
Albacenter + hipermercado	4.352	24.055	15,1
Txingudi	2.760	10.591	21,7
Las Huertas	986	5.792	14,2
TOTAL CENTROS COMERCIALES	**72.055**	**344.257**	**17,4**
Parque Abadía + galería comercial	5.718	42.373	11,2
Rivas Futura	4.403	36.139	10,2
VidaNova Parc	4.072	43.612	7,8
Vistahermosa	3.929	31.056	10,5
TOTAL PARQUES COMERCIALES	**18.122**	**153.180**	**9,9**
Cartera supermercados	3.888	27.909	11,6
TOTAL OTROS	**3.888**	**27.909**	**11,6**
TOTAL LAR ESPAÑA	**94.065**	**525.346**	**14,9**

Renta bruta anualizada / metro cuadrado ocupado por tipo de activo (€/m²/mes)



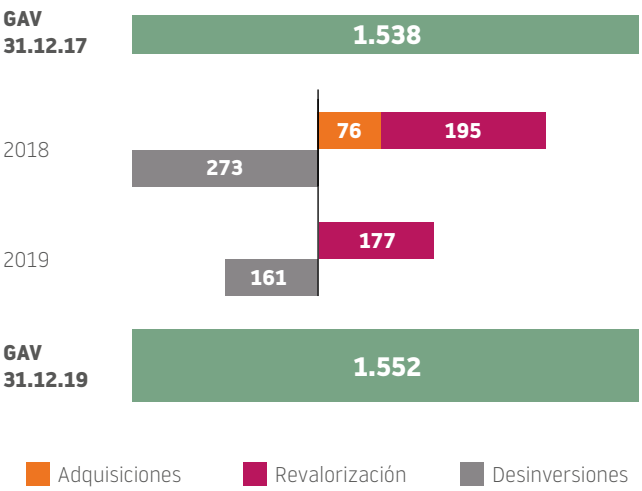
(*) La renta bruta anualizada se ha calculado tomando como base el EPRA NIY de cada activo. Renta bruta anualizada = rendimiento anual de la inversión inmobiliaria + efecto de arrendamientos con carencia o bonificados. Ver apartado 3,"Información EPRA".
(**) Activo excluido en el cálculo al encontrarse bajo reforma integral

b. Valor de la cartera a 31.12.2019

A 31 de diciembre de 2019 el valor de mercado de la cartera de activos de Lar España asciende a **1.552 millones de euros:**

GAV por tipo de activo (%)

Reconciliación GAV a 31.12.2019 (millones de euros)



Durante el año 2019 Lar España ha llevado a cabo la desinversión de los edificios de oficinas Marcelo Spínola y Eloy Gonzalo por un importe de **77 millones de euros**, lo que representa una plusvalía conjunta del **142,9% respecto del precio de adquisición**. Asimismo, se han realizado entregas correspondientes al proyecto residencial Lagasca99.

Revalorizaciones LfL portfolio a 31 de diciembre de 2019

+54,5% vs precio de adquisición

+12,7% vs diciembre 2018

+6,9% vs junio 2019

c. CAPEX

La Sociedad ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar mayor valor, se han invertido más de **134 millones de euros** durante el año 2019.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:

Inversión CAPEX (miles de euros)

La inversión realizada en el **proyecto de *retail* Lagoh** durante el ejercicio ha alcanzado los 109,7 millones de euros, representando el **81%** de la inversión total. Los centros comerciales **Anec Blau y Megapark,** con cerca de **13 millones de euros** en conjunto, lideran la inversión en *retail*.

Imagen del centro comercial Megapark (Bilbao) tras la finalización de una parte de los trabajos de reforma.

Centro Comercial
Gran Vía de Vigo (Vigo)

Pipeline de reformas

A continuación se muestran las **principales características y grado de avance** de todas las **reformas** que actualmente se están llevando a cabo en nuestros activos:

		Objetivo	Presupuesto (millones de euros)	Estado	% Ejecutado	SBA (m²)	Finalización
	Megapark	Renovación de imagen y nueva zona de ocio	7,3	Fase 1 ✓ Ejecutado Fase 2 En ejecución	Fase 1 100% Fase 2 20%	82.341	Fase 1 Outlet + parque de medianas 4T 2018 Fase 2 Zona de ocio 2T 2020
	Portal de la Marina	Renovación de imagen y área de restauración	3,8	Fase 1 ✓ Ejecutado Fase 2 ✓ Ejecutado	Fase 1 100% Fase 2 100%	40.334	Fase 1 Renovación imagen y accesos 4T 2018 Fase 2 Mejora área de restauración y zonas estanciales 4T 2019
	Gran Vía de Vigo	Reforma de imagen del aparcamiento	1,0	En licitación	En licitación	41.453	2T 2020
	El Rosal	Renovación de magen y área de restauración y terrazas	1,9	Fase 1 ✓ Ejecutado Fase 2 ✓ Ejecutado	Fase 1 100% Fase 2 100%	51.152	3T 2019
	Anec Blau	Renovación integral de imagen	16,2	En ejecución	70%	29.032	2T 2020
	Rivas Futura	Renovación imagen Mejora experiencia del usuario e impermeabilización de aparcamiento	2,0 2,0	En proyecto En proyecto	En proyecto En proyecto	36.447	4T 2020
	Hipermercado Albacenter	Segregación en 4 medianas comerciales Reforma de imagen	0,7 0,6	✓ Ejecutado En ejecución	100% 10%	10.982	Ejecutado 1T 2020
	Parque Abadía	Ampliación de aceras y terrazas	0,2	✓ Ejecutado	100%	43.109	4T 2019

Portal de la Marina

Descripción: Tras la reforma realizada en el año 2018, Portal de la Marina ha continuado mejorando sus instalaciones y ha llevado a cabo, en el último trimestre de 2019, una serie de trabajos adicionales pensando en el **confort y la experiencia de sus clientes**. Las **terrazas de la zona de restauración** disfrutarán a partir de ahora de mayor privacidad con respecto a la circulación de los pasillos gracias a elementos separadores con vegetación integrada que aportan intimidad, un nuevo diseño acorde con la nueva imagen del centro y una mejor organización en todos los elementos de la zona. Además, el centro cuenta con un nuevo **punto de información más moderno, amplio y accesible**, nuevas zonas estanciales integradas con cargadores USB, iluminación indirecta, pérgolas y vegetación. Asimismo, tras comprobar la enorme acogida de la nueva **zona infantil** desarrollada el pasado año, se ha procedido a ampliar dicha zona integrando nuevos juegos, pizarras para dibujar y bancos para que los padres puedan descansar mientras los niños se divierten. Asimismo, también se ha mejorado la imagen de las zonas de descanso exteriores.

Estado: Finalizado.

Gran Vía Vigo

Descripción: Después de más de doce años en la ciudad de Vigo, y teniendo en cuenta las necesidades crecientes de sus clientes, el centro comercial Gran Vía de Vigo decidió poner en marcha una gran reforma con el objetivo de **mejorar la accesibilidad y la movilidad vertical del centro**, para lo cual se ha llevado a cabo la instalación de dos nuevos ascensores panorámicos de alta capacidad. Además este año 2020 dará comienzo una **reforma del parking subterráneo** para ofrecer una mejor bienvenida a nuestros clientes. La reforma incluye actuaciones como la renovación del pavimento y el revestimento del SAS, cambios en la iluminación y mejoras en accesibilidad universal. Posteriormente la reforma continuará con actuaciones en toda la zona de **moda** y de **restauración** (creando dos nuevas zonas, la zona *foodcourt* y el Casco Vello).

Estado: El **proyecto de reforma del parking ya ha sido adjudicado**, estando en fase de redacción. Se ha dado **comienzo al proceso de licitación** de los trabajos de reforma del aparcamiento una vez se ha completado el proyecto.

Anec Blau

Descripción: El centro comercial Anèc Blau se transformará por completo poniéndose en contacto con su entorno a través de un proyecto integral de reforma que incorporará **nuevas zonas de restauración**, ocio y un nuevo **jardín exterior.** Esto supondrá una redistribución de los espacios que destacarán por su **luz natural**, representando un "estilo de vida mediterráneo". Además, contará con 20 nuevos restaurantes con variada oferta gastronómica y nuevas salas de cine Yelmo Premium con la última tecnología.

A día de hoy Anèc Blau ya cuenta con una nueva plaza de moda totalmente renovada, en la que Inditex ha sido el protagonista, ampliando y renovando la imagen de casi todas sus tiendas. Un ejemplo de ello ha sido la ampliación llevada a cabo en el local de Zara, habiéndose convertido en el más grande de todos los centros comerciales de Cataluña con más de 3.150 m^2, así como la doble altura de las fachadas de rótulos como Oysho, Guess y Tous. Todos estos avances consolidan a Anéc Blau como todo un **referente de moda, ocio y restauración**.

Estado: La reforma se encuentra en **fase de obras**, con un 70% de ejecución, centrando las actuaciones en las zonas de **restauración, ocio y el nuevo jardín**.

Megapark

Descripción: Megapark continúa con su transformación en un espacio urbano, moderno y atractivo. Tras la **renovación del parque de medianas y del exterior del *fashion outlet*** los visitantes ya disfrutan de nuevos espacios y de un nuevo jardín exterior integrado con su entorno, en el que la diversidad de vegetación y un espacio infantil destacan por su protagonismo. La reforma continuará su recorrido por el interior del *fashion outlet* para disfrutar de una fantástica experiencia de compra, y culminará con una **nueva zona de ocio y restauración que integrará los mejores restaurantes, terrazas y ocio alternativo.** Se consolidará, de esta manera, como una de las mejores ofertas comerciales del norte de España.

Además, Megapark está incorporando a su oferta comercial marcas referentes tales como Adidas, Skechers o Javier Simorra que, sin duda, proporcionan un valor añadido al mix comercial del parque. Cabe destacar la apertura de Adidas en el mes de junio con 1.238 m^2, ofreciendo un incremento en afluencias durante su primer fin de semana de +30,7% comparado con el mismo fin de semana de 2018.

Estado: En la zona de ocio ya se han iniciado **demoliciones de los locales de la primera planta**. Se espera que la reforma quede finalizada para el segundo trimestre del año 2020.

El Rosal

Descripción: El centro comercial El Rosal ha sido reformado con el objetivo de **aunar tradición y modernidad,** adaptándose a los gustos y demandas de un público siempre fiel al centro desde su apertura. Las obras, ya finalizadas, se han focalizado en **el mall y en la terraza**, con especial incidencia en la **zona de restauración**, que se ha transformado radicalmente con una renovación completa de suelos, mobiliario y vegetación. La **terraza exterior**, hasta ahora infrautilizada, se ha convertido en un lugar único y diferencial con mucha vegetación, una zona infantil, un **espacio *chill out***, una zona para eventos y un espacio con hamacas donde disfrutar en verano.

Un nuevo y espectacular **punto de información** y servicios integrado se ha ubicado en la plaza central con un árbol de más de seis metros de altura, nuevas **zonas de descanso** (algunas ya abiertas al público) donde tomarse un respiro, una nueva **zona infantil** para los peques, nueva señalética, mejoras en los vestíbulos de acceso al centro y muchos más detalles para que los clientes continúen disfrutando aún más de su centro de siempre.

Estado: La **reforma de imagen ya ha sido finalizada** a falta de remates que se están realizando. Se ha conseguido el resultado previsto en proyecto, desde la vegetación interior y exterior al mobiliario, dotando al centro de una **nueva y atractiva imagen** para sus visitantes.

Rivas Futura

Descripción: Se va a llevar a cabo una reforma de imagen de todo el parque comercial con el objetivo de **mejorar la experiencia del usuario**.

La reforma incluye la renovación de fachadas interiores y exteriores y de las marquesinas. Asimismo, se realizarán **actuaciones en el aparcamiento**, entre las que se incluyen, la reordenación del tráfico, el arbolado, la cartelería o los mupis. Del recorrido peatonal se crean **nuevas zonas estanciales, áreas infantiles, zonas para kioscos y mejoras de las aceras y la vegetación**.

Estado: El **proyecto de la reforma se ha adjudicado** y está en fase de redacción.

Parque Abadía

Descripción: Para la implantación de tres nuevos operadores en el parque comercial, se ha requerido el diseño y construcción de **zonas para terrazas** dentro del actual parking. Dentro del proyecto se han mejorado las aceras, con una ampliación de las mismas, y se han incluido zonas verdes. La reforma ha incluido igualmente **reordenación del tráfico, reubicación de marquesinas y creación de nuevas plazas de aparcamiento** para personas con movilidad reducida, familias y motos.

Estado: Finalizado

Albacenter

Descripción: Como continuación a la reforma finalizada en el año 2018 en la que quedó remodelada la zona comercial y de restauración, durante el año 2019 se ha procedido a la **segregación de la superficie correspondiente al antiguo hipermercado** en cuatro locales comerciales. Adicionalmente, el nuevo proyecto contempla la **renovación de imagen de dicha parte del centro comercial** acorde al actual diseño del resto del activo.

Con un **presupuesto total de 1,3 millones** de euros se estima que los trabajos de esta segunda fase finalicen durante el primer trimestre de 2020 con la apertura de **Mercadona** como principal arrendatario. **Espaço Casa y Flipa Jump** estarán igualmente presentes en la nueva zona comercial ofreciendo así una propuesta mucho más completa y variada. Junto con la presencia de nuevos arrendatarios los visitantes podrán además disfrutar de nuevas zonas de descanso y de un diseño adaptado y eficiente.

Asimismo, se ha procedido a la **renovación de pavimentos, techos e iluminación** con el objetivo de igualar la imagen del conjunto del centro comercial.

Estado: A 31 de diciembre de 2019 **la segregación de las cuatro medianas comerciales ya ha sido finalizada** habiéndose comenzado los trabajos relativos a la reforma de imagen con un estado de avance del 10%. Tanto Flipajump como Espaço Casa ya se encuentran totalmente operativos.

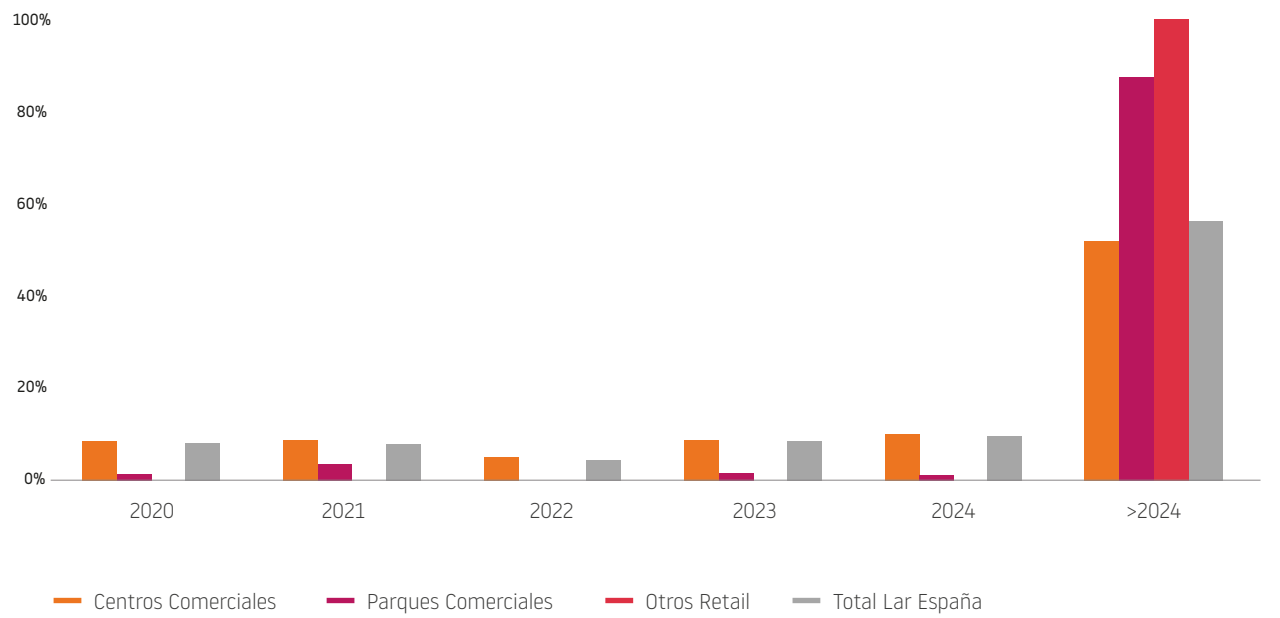
El 57% de los contratos con operadores a 31 de diciembre de 2019 tienen un vencimiento de más de 5 años de plazo.

d. Vencimiento de los contratos y WAULT

Continuamos con nuestra gestión proactiva de la cartera, que nos permite contar con una **base de arrendatarios sólida y diversificada**.

Se han llevado a cabo renovaciones de nuestros principales arrendatarios, prolongando la duración de sus contratos, lo que supone alcanzar un considerable nivel de rentas mínimas garantizadas. Asimismo, durante el año, se han firmado contratos de larga duración con nuevos inquilinos. Cabe destacar que el **57% de los contratos** en vigor a 31 de diciembre de 2019 de todo el *portfolio* de Lar España, tienen un vencimiento a más de 5 años de plazo.

Vencimiento de los contratos por año de la cartera de Lar España (%)



1.030
contratos en vigor

De esta manera el **WAULT** (*) (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 31 de diciembre de 2019 de la cartera de Lar España es de **3,5 años**. A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:

(*) Calculado como número de años de vigencia de los contratos desde la fecha actual y hasta el primer break option, ponderado por la renta bruta de cada contrato. En el apartado 1.5 "Cartera de activos a 31 de diciembre de 2019" se muestra el WAULT de cada activo.

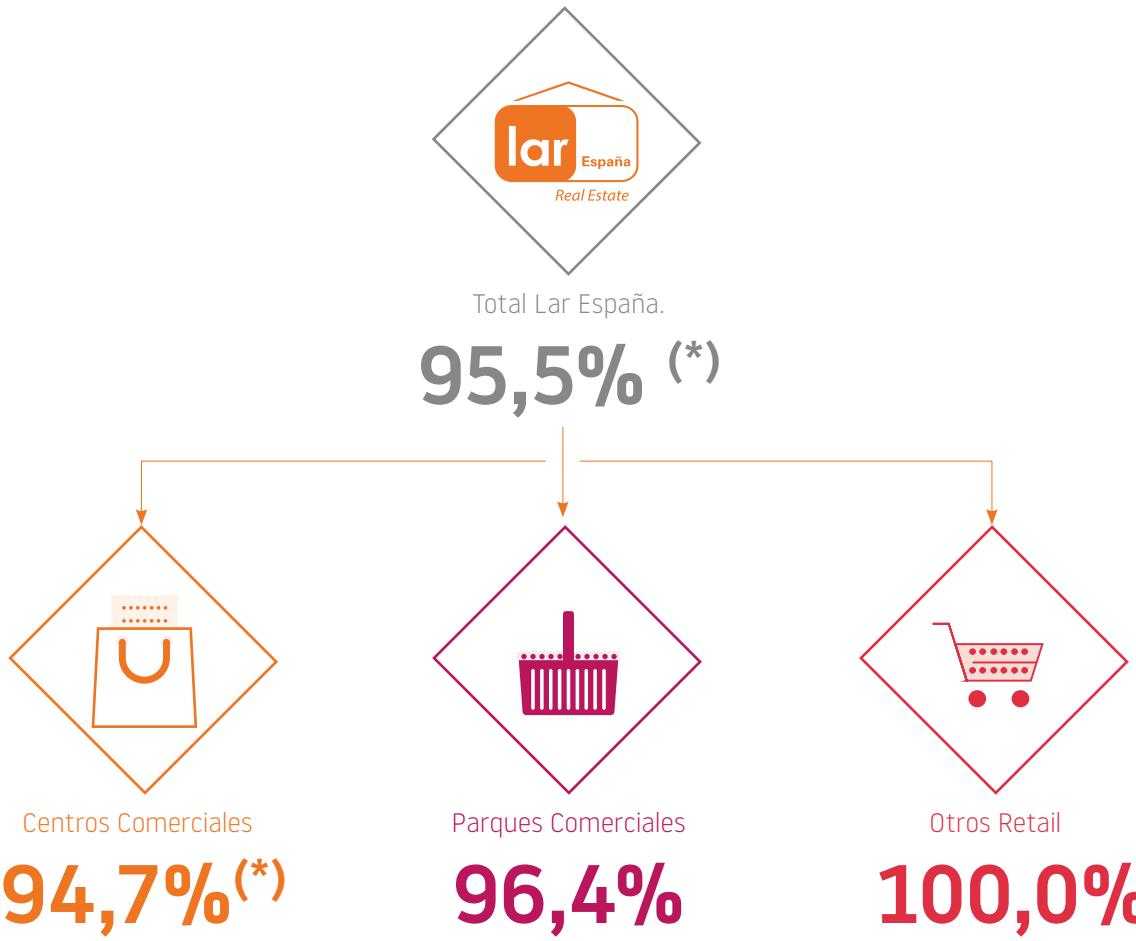
95,5%
Ocupación física (m^2)

579.286 m²
SBA total

e. Ocupación física (m^2) (*)

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 31 de diciembre de 2019 asciende a **579.286 m²**, situándose la ocupación en un **95,5%.**

A continuación se muestra el % de ocupación física por unidad de negocio a cierre del año 2019:



(*) El centro comercial Anec Blau ha sido excluido en el cálculo al encontrarse bajo reforma integral.

f. Principales hitos

Durante el año 2019 Lar España ha logrado los **siguientes resultados operativos**:

RETAIL

Evolución principales indicadores LfL (*)

GRI **+1,2%**

NOI **+1,6%**

Renta variable **+18,6%**

Gastos de explotación **-8,7%**

(*) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral y el centro comercial Albacenter debido a la segregación del hipermercado en cuatro unidades.

Indicadores de la actividad comercial

Durante el año 2019 Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, en el negocio retail se han cerrado **135 operaciones** entre renovaciones, sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios de la cartera, suponiendo una tasa de rotación de inquilinos del portfolio del **11%.**

	Renovaciones	Reubicaciones y Sustituciones	Nuevos Arrendatarios	Total
Nº de operaciones	48	54	33	**135**
m²	16.385	17.985	18.591	**52.961**

52.961 m²
Rotados

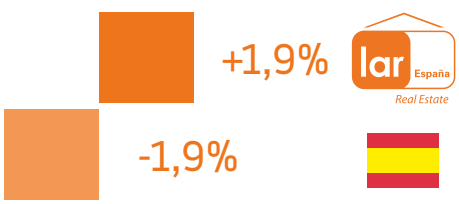
+9% (1)
Incremento de rentas

9,5 millones de euros
de renta negociada

135
Operaciones

Visitas 2019

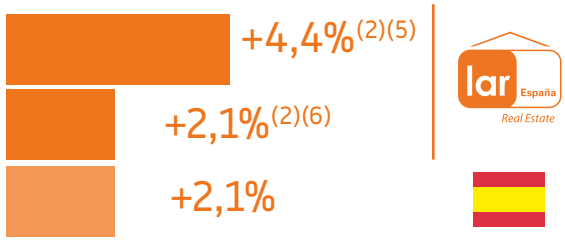
La afluencia a los centros comerciales durante el año 2019 asciende a **64,5 millones de visitas.**



+1,9%(2)
vs 2018
-1,9%
Media de visitas en España(3)

Ventas 2019

El nivel de ventas registrado por nuestros inquilinos durante el año 2019 asciende a **815,2** (4) **millones de euros.**



+4,4% (2)(5) **/ +2,1%** (2)(6)
vs 2018
+2,1%
Índice de ventas grandes superficies España(7)

(1) Excluyendo algunas operaciones no comparables | (2) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral y el centro comercial Albacenter debido a la segregación del hipermercado en cuatro unidades | (3) Shoppertrak Index | (4) Ventas declaradas | (5) Ventas totales | (6) Ventas comparables | (7) Instituto Nacional de Estadística (INE)

Datos Usuarios Retail (*)

Con el objetivo de **conocer mejor los hábitos de nuestros usuarios**, tenemos implantada la herramienta de ***Seeketing*** en algunos de nuestros principales centros comerciales (Albacenter, Anec Blau, As Termas, El Rosal y Portal de la Marina). Gracias a ella, obtenemos información de gran importancia para la toma de decisiones en la gestión de los activos.

Entre los datos que podemos extraer de esta herramienta, destaca el **tiempo de estancia media** de los clientes, así como el **número de visitas**. A través de estos dos datos, se puede conocer el uso total del centro comercial como producto del tiempo medio registrado y del número de visitas.

A 31 de diciembre de 2019 los resultados obtenidos para los centros indicados han sido los siguientes:

87 min estancia media

1.494.130.572 min de uso total (**)

Como se puede apreciar, en los centros analizados el tiempo medio de visita de los usuarios ha alcanzado los **87 minutos**, manteniéndose al mismo nivel respecto al mismo periodo del año anterior.

Adicionalmente a la herramienta de *Seeketing*, hemos implantado en nuestros activos el proyecto ***"Customer Journey"***, un programa de investigación dirigido a conocer y definir el trayecto que sigue un usuario durante su estancia en el centro, identificando los arquetipos de cliente y conociendo cómo se comporta durante su visita.

Con estas herramientas podemos conocer mejor tanto las tendencias de nuestros usuarios como los puntos de satisfacción e insatisfacción, obteniendo un análisis que permite una mejor gestión, creando una oferta única y diferencial, aumentando la satisfacción del cliente de acuerdo a sus preferencias.

(*) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral.
(**) Cifra calculada como el producto del tiempo de estancia medio y el número de visitas en el periodo.

A continuación se muestran algunas de las **operaciones principales** del período comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre:

Más de **470.000 €** de renta anual negociada

Operaciones destacadas:
Sustituciones:
- Yelmo cines (2.735 m²)
- Rituals (134 m²)

Renovaciones:
- Eddie Rockets (214m²)

5 operaciones

3.198 m²

Más de **439.200 €** de renta anual negociada

Operaciones destacadas:
Nuevos arrendatarios:
- Flipa Jump (1.156 m²)

Renovaciones:
- Cortefiel (623 m²)
- Women Secret (240 m²)

5 operaciones

2.241 m²

Más de **373.000 €** de renta anual negociada

Operaciones destacadas:
Nuevos arrendatarios:
- On Gravity (1.796 m²)
- Pure Cuisine (159 m²)

Renovaciones:
- Calvin Klein Jeans & Underwear (368 m²)

5 operaciones

2.449 m²

Más de **986.600 €** de renta anual negociada

Operaciones destacadas:
Nuevos arrendatarios:
- Casa Carmen (301 m²) en Anec Blau

Sustituciones:
- Oysho (401 m²) en Gran Vía
- Tacobell (270 m²) en Abadía

RESTO DEL PORTFOLIO

21 operaciones

3.013 m²

Aperturas destacadas del trimestre

Apertura de Vips Smart y Ginos en el parque comercial Abadía

La cadena **Vips Smart**, una de las enseñas líderes del grupo de restauración Grupo Vips, abrió el pasado 23 de diciembre al público en la **zona de ocio del parque comercial Abadía**. Se trata del primer restaurante Vips Smart en la ciudad de Toledo. El nuevo local cuenta con 285 m² y releva a Conforama.

La peculiaridad reside en que el nuevo local de Vips será de la modalidad Vips Smart, que es la propuesta *"**fast casual**"* de Vips. La oferta consiste en una selección de los platos más icónicos de Vips, elaborados en el momento, servidos en vajilla y con cubiertos como en Vips, pero en un entorno rápido donde el pedido y la recogida del mismo se realizan exclusivamente en la zona de su mostrador y a un precio más asequible.

Asimismo, **Ginos**, la propuesta italiana de Grupo Vips, se une a la oferta de restauración del parque con un local de 310 m², convirtiéndose en el segundo restaurante de la ciudad de Toledo. Ginos cuenta con casi un centenar de establecimientos en toda España y se ha convertido en líder indiscutible del sector.

El parque comercial Abadía amplía de esta forma su oferta de restauración, que ya cuenta con marcas como **Wok Center, Foster's Hollywood o Taco Bell,** este último incorporación de este trimestre también.

Asimismo, la apuesta por el ocio ha sido reforzada con la incorporación de **Free Jump,** parque de camas elásticas, piscinas de gomaespuma e hinchables, entre otros, y una **bolera**.

Ampliación de Ikea en el centro comercial Gran Vía de Vigo

Sólo diez meses después de **abrir su espacio "Ikea Diseña"**, la reconocida corporación multinacional sueca **Ikea**, continúa apostando por el centro comercial **Gran Vía de Vigo**, ampliando la superficie de su actual tienda en primera planta hasta los 90 m².

"Ikea Diseña", es un punto de asesoramiento que ya funciona en otras ciudades como Zaragoza, Cádiz, Algeciras, Gijón o Alicante, también a través de centros comerciales, en el que cualquier usuario puede solicitar la ayuda de expertos para planificar los diferentes rincones de su casa. Estará situado en la primera planta del complejo, contará con zonas de exposición de muebles, que los interesados podrán incorporar a sus proyectos integrales de diseño.

No sólo sirve de escaparate para los servicios y productos que comercializa la multinacional sueca, sino que además se pueden realizar proyectos de reformas y decoración con el asesoramiento de profesionales de la empresa. Los clientes tienen también asistencia para realizar compras on-line o contratar servicios de recogida, transporte y montaje.

Apertura de Gifi en el centro comercial Megapark

La empresa francesa de decoración y productos para el hogar, **GiFi**, abrió sus puertas el pasado 24 de octubre al público, apostando por el **centro comercial Megapark** de Barakaldo.

Se trata de un nuevo espacio, que combina diseño y comodidad, para ofrecer una experiencia única y diferente a los clientes del mayor espacio comercial del norte de España.

Es el primer punto de venta de la empresa francesa en el País Vasco, con un nuevo concepto de tienda experiencial que cuenta con una superficie de **2.130 m²** y ha creado 13 nuevos puestos de trabajo.

Asimismo, este nuevo espacio contará con amplias exposiciones para que los clientes puedan pasear y descubrir su variada oferta de una manera más cercana, al poder probar/tocar los productos.

Ampliación de Mercadona en el centro comercial Anec Blau

Mercadona, empresa líder de los supermercados en España, comenzó a operar el pasado 2005 en el **centro comercial Anec Blau**, añadiendo valor a la oferta de alimentación del centro comercial.

Mercadona Anec Blau, ha decidido realizar una ampliación de su local en el centro comercial debido a los buenos resultados cosechados estos años. La apuesta de Mercadona, con un nuevo local, que cuenta con cerca de **3.400 m²**, es un claro ejemplo del potencial del nuevo centro comercial Anec Blau, actualmente en transformación completa.

El nuevo centro comercial se pondrá en contacto con su entorno a través de un proyecto integral de reforma que incorporará **nuevas zonas de restauración, ocio y un nuevo jardín exterior**.

Apertura de Skechers en el Fashion Outlet de Megapark

La reconocida empresa estadounidense dedicada a la fabricación de calzado, **Skechers**, ya una galardonada marca global, abrió sus puertas el pasado 19 de diciembre al público, apostando por el **centro comercial Megapark** de Barakaldo.

Se trata de un nuevo espacio, que aporta un mayor valor a la oferta de moda del centro comercial, sumándose a las aperturas de Adidas y Reebok del primer semestre de 2019.

Con una superficie de **385 m²**, ofrecen la mejor selección de calzado para un estilo de vida asequible o deportivo. La incorporación de Skechers potencia la oferta deportiva del centro comercial, que ya contaba con otras marcas de reconocido prestigio como Nike, Joma, Adidas o Reebok.

Apertura de McDonald´s en el centro comercial Anec Blau

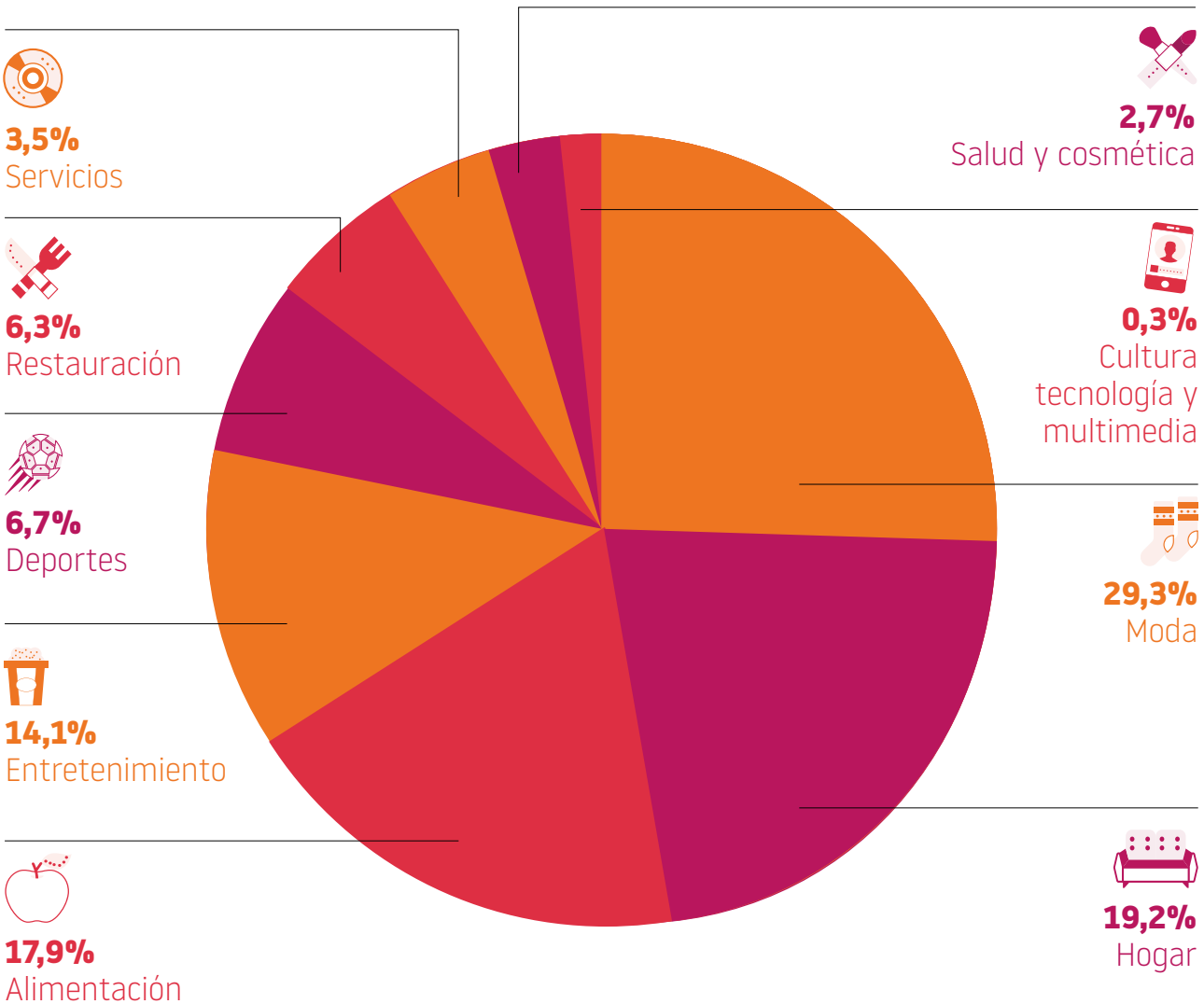
El pasado mes de diciembre, la cadena de restaurantes de comida rápida estadounidense especializada en hamburguesas, **McDonald´s**, se sumó a la oferta de restauración del centro comercial Anec Blau.

El nuevo local, ubicado en la nueva zona de restauración, contará con casi **450 m²** de superficie, con una obra de remodelación con fachadas altas y entradas abiertas, convirtiéndose en un atractivo más para visitar el centro comercial dominante en su área de influencia.

Tasa de esfuerzo
9,8%

Mix de arrendatarios de retail (%)

A continuación se muestra el **mix de arrendatarios** del portfolio de *retail* de Lar España a 31 de diciembre de 2019 de acuerdo a la superficie arrendada. Los sectores de moda, alimentación, hogar y entretenimiento acumulan el **80%** de la oferta comercial de nuestras superficies comerciales.



Proyectos de innovación, diferenciación y eventos

A nivel corporativo:

Acuerdo de Lar España con Timpers para la apertura exclusiva de espacios en sus centros comerciales

Lar España ha asesorado y acompañado a la startup valenciana **Timpers**, especializada en la comercialización de zapatillas diseñadas por personas ciegas, en la apertura de su primera tienda física en el **centro comercial Portal de la Marina**, ubicado en Ondara (Alicante).

Timpers fue la startup ganadora del **Wonderful Summit 2019**, encuentro nacional de centros comerciales promovido por Lar España, cuya finalidad es impulsar y promover la innovación con soluciones que aporten beneficios a la sociedad.

Las **zapatillas de Timpers están diseñadas por personas ciegas**, y centran su estrategia en conseguir la mayor sensibilidad con materiales y acabados. Además, el resto de su equipo profesional también está compuesto por personas con capacidades especiales, como parte de la inclusión laboral que la caracteriza.

Lar España ha impulsado la apertura de la tienda de Timpers prestando **asesoramiento y ayudando en el diseño e implantación del stand en su centro comercial**. Se ha escogido Portal de la Marina por ser el que consiguió la participación de la startup valenciana en el certamen nacional.

Una vez lanzado este proyecto piloto con Timpers, Lar España lo trasladará por los distintos centros que tiene en propiedad. De hecho, los puntos de venta físicos de Timpers se abrirán exclusivamente en los centros comerciales del porfolio de Lar España y los usuarios podrán contar con descuentos especiales en los productos de la startup.

En paralelo, y en línea con el **compromiso de Lar España con la responsabilidad social corporativa**, se llevará a cabo una recogida de zapatillas que después se donarán, y a cambio de las cuales Timpers incluirá distintas ofertas.

A nivel de activos:

Reinauguración del centro comercial As Termas: "Ser Máis, Ter Máis"

El 18 y 19 de octubre se realizó un acto institucional en el que las **autoridades reinauguraron el centro comercial As Termas** tras la profunda renovación llevada a cabo durante el año.

El centro, tras las reformas llevadas a cabo, se relanza con el lema ***"Ser máis, ter máis"*** proponiendo un nuevo concepto de espacio comercial que marca el inicio de una nueva forma de consumo, ofreciendo otro tipo de actividades para todos los públicos.

Los actos programados por el centro comenzaron el día 18 de octubre, con un **acto institucional** que contó con la presencia de los principales representantes de los operadores del centro comercial, así como autoridades políticas, empresariales y sociales de Lugo.

Los asistentes al centro comercial pudieron disfrutar de diversos **conciertos, espectáculos, animación, juegos y actividades**. El viernes 18 tuvo lugar la actuación de **Sabela Ramil**, la finalista gallega de *Operación Triunfo 2018*, y el sábado 19 fue el turno de la banda de rock **Furious Monkey House**, formada por adolescentes gallegos de entre 15 y 16 años y considerada una de las grandes promesas de la música española de los últimos años.

Corte de cinta representativo de la reinauguración del nuevo centro comercial As Termas

Nueva imagen en el centro comercial El Rosal

El **centro comercial El Rosal** presentó, el último fin de semana de octubre, su nueva imagen con una fiesta para celebrar el final de su remodelación. Tras meses de trabajo y la inversión de dos millones de euros, el centro comercial El Rosal compartió su nuevo estilo basado en espacios más cálidos y sostenibles donde la vegetación es la gran protagonista.

Las obras, ya finalizadas, se focalizaron en el mall y en la terraza, con especial incidencia en la **zona de restauración**.

El Rosal ofrece así una actualización de los espacios, con un nuevo aspecto más atractivo al fusionar lo natural con lo urbano en un concepto que busca un resultado más confortable y sostenible. Bajo el título **#ElRosalNewLook**, el centro comercial invitó a sus visitantes a celebrarlo con diversas actividades para toda la familia. El viernes 25 de octubre actuó el monologuista del Club de la Comedia, **David Amor** y el sábado 26 fue el turno de **Jorge Blass**, el reconocido ilusionista.

Actuación de Jorge Blass en el centro comercial El Rosal

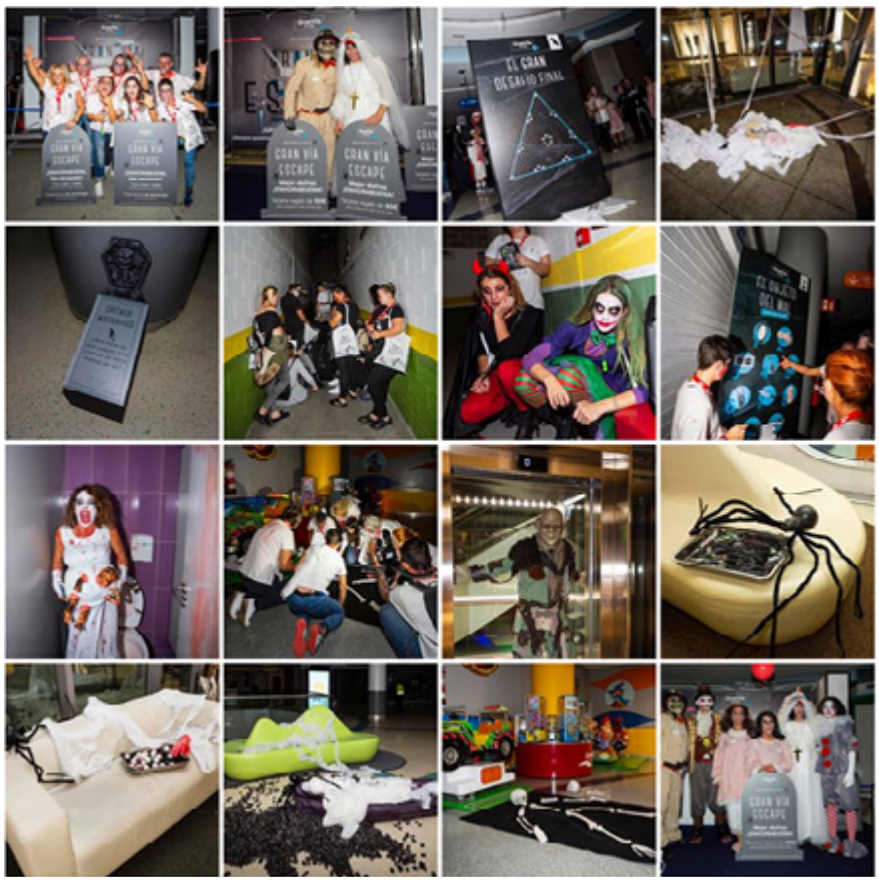
"Gran Vía Escape" en el centro comercial Gran Vía de Vigo

El centro comercial Gran Vía de Vigo abrió sus puertas de madrugada el jueves 31 de octubre para acoger una **sesión de escapismo y orientación con una ambientación terrorífica, coincidiendo con la celebración de Halloween**. Por primera vez, la superficie estuvo disponible fuera de su horario habitual para todos aquellos que quisieron vivir la experiencia de estar en un centro comercial cerrado al público con el objetivo de escapar en el menor tiempo posible.

Se desafió a los más de 120 participantes a superar las distintas pruebas que estuvieron distribuidas por los diferentes rincones del centro comercial, donde la **atmósfera del terror, suspense y sugestión** estuvieron presentes en todo momento. Se formaron doce equipos que tuvieron que superar doce pruebas a contrarreloj y una gran prueba final. Los asistentes acudieron disfrazados y se premió al mejor disfraz. El evento fue todo un éxito, con gran repercusión en Vigo.

El grupo ganador que logró escapar primero del centro comercial pudo conseguir **invitaciones para juegos de estrategia** en entornos naturales de Territorio Comanche y **packs de cine y cena**.

Diferentes momentos de la prueba de escapismo celebrada en el centro comercial Gran Vía de Vigo



"Lagohfest" en el centro comercial Lagoh

Del 24 al 27 de octubre, con motivo de la mítica fiesta alemana "Oktoberfest" quisimos celebrar en nuestro recién inaugurado centro de ocio y entretenimiento, Lagoh, un festival dedicado a la **diversión y la mejor oferta de restauración**.

Los asistentes pudieron disfrutar de música, regalos y actividades lúdicas en torno a la fiesta de la cerveza. Tematizamos la zona de *foodcourt* al más puro estilo Oktoberfest, realizamos promociones especiales con los diferentes operadores de restauración del centro comercial y pudimos disfrutar de **actuaciones de música bávara y actual**.

Asimismo, decoramos el lago con **Pretzel flotantes** y entregamos "jarras de cerveza Lagoh" a los asistentes que aportaron un ticket de compra superior a 10 euros.

Uno de los stands instalados en el centro comercial Lagoh para la celebración del festival de la cerveza

Encendido navideño solidario en el centro comercial Gran Vía de Vigo

El miércoles 20 de noviembre, **Día Universal del Niño**, volvimos a celebrar en el centro comercial Gran Via de Vigo, un año más, el inicio de la Navidad por todo alto con un emotivo evento con los niños y niñas del **Hospital Álvaro Cunqueiro** como protagonistas.

Los niños hospitalizados fueron los encargados de **encender las luces del árbol de seis metros y los más de 1.200 metros de alumbrado** repartidos por las tres plantas y cubierta del centro comercial, en riguroso directo, a las 18:30 horas desde la Planta 3 del hospital.

Todos los clientes pudieron ser partícipes de este momento tan especial gracias a una pantalla que estuvo dispuesta en la planta principal del centro comercial Gran Vía de Vigo.

Este año, como novedad, organizamos un **espectáculo especial y gratuito** a cargo de la conocida compañía **Jamming "Mi GRAN sonrising"** para pacientes, acompañantes y personal del Hospital Álvaro Cunqueiro, que tuvo lugar a las 17:30 horas en la entrada principal del hospital.

Espectáculo de animación realizado por Jamming en el hospital Álvaro Cunqueiro

"13 Mujeres" en el centro comercial Albacenter

El pasado 26 de noviembre, con motivo del día internacional de la **eliminación de la violencia contra la mujer**, se organizó la exposición de TRECE. Se trata de un proyecto de Charo Guijarro con fotografías sobre la **historia de superación de trece mujeres diferentes** y diversas, representando así a la mayor parte de los colectivos de nuestra sociedad femenina. Asistieron Autoridades municipales y tuvo muy buena acogida entre el público albaceteño.

Una muestra más del compromiso de Lar España con la **igualdad de género** y la **responsabilidad social corporativa**.

Exposición de las historias de 13 mujeres en el centro comercial Albacenter

Parque Comercial
VidaNova Parc

Centro Comercial
Anec Blau (Barcelona)

2

Estados Financieros Consolidados

2.1
Chart Societario 31.12.2019
p.66

2.2
Estado de Resultado Global Consolidado
p.68

2.3
Estado de Situación Financiera Consolidado
p.72

2.4
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
p.81

2.5
Honorarios de Grupo Lar como gestor de Lar España
p.82

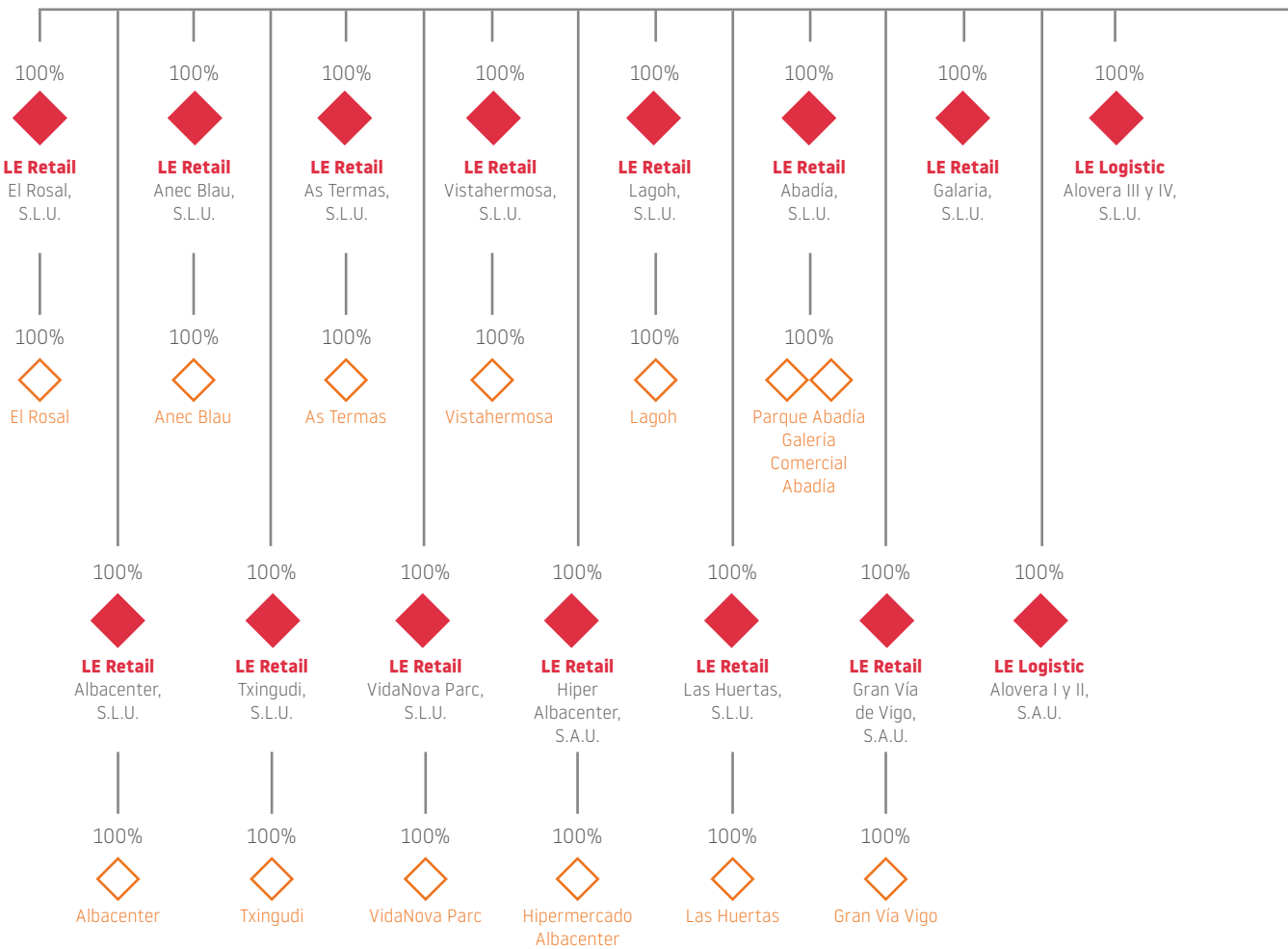
2.6
Propuesta de Distribución a los Accionistas
p.84

2.7
Retorno al Accionista
p.85

2.1
Chart Societario 31.12.2019

A 31 de diciembre de 2019 los estados financieros consolidados del Grupo se presentan de conformidad con los criterios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por el Parlamento Europeo (NIIF-UE) hasta la fecha.

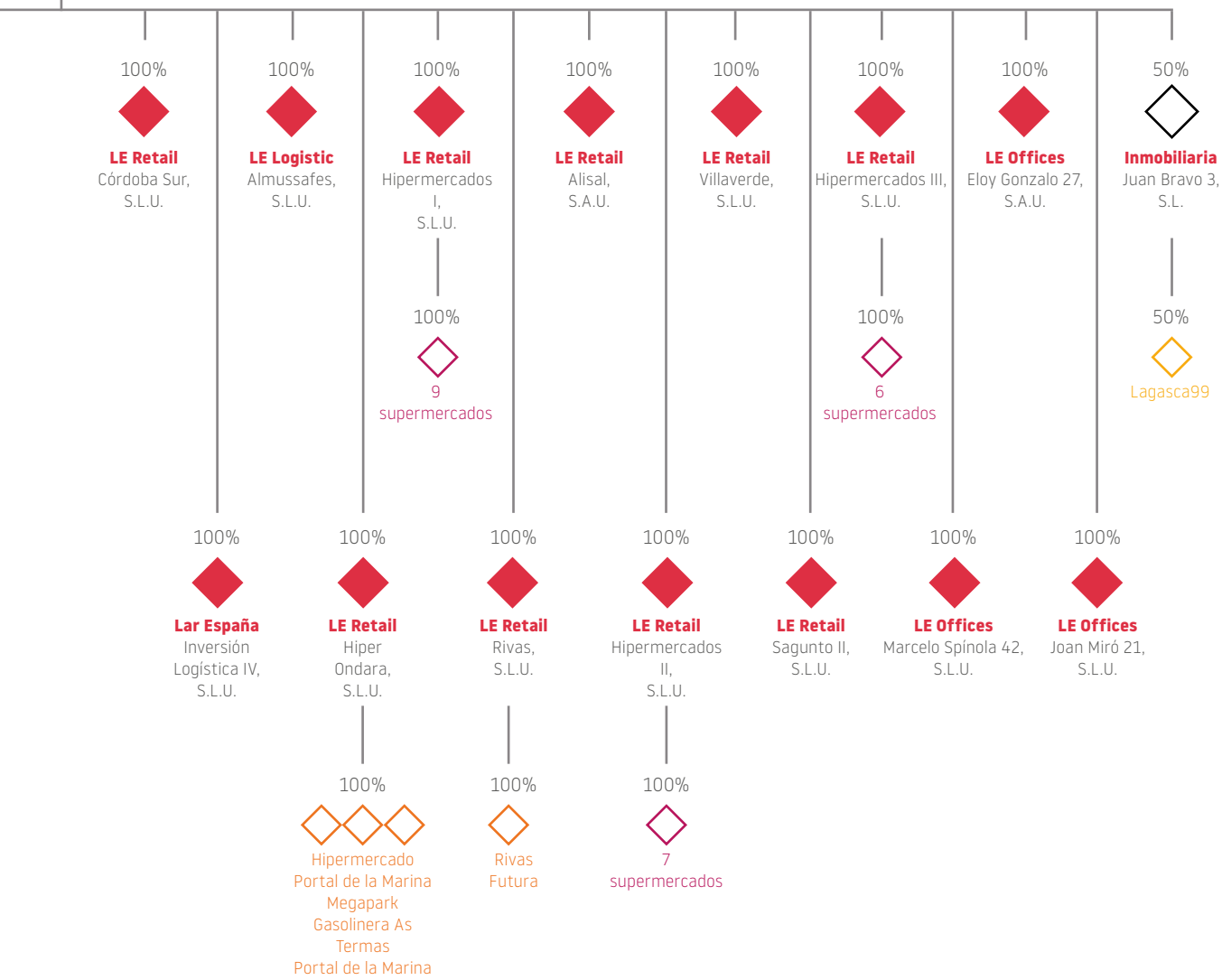
El **perímetro de consolidación** del Grupo es el siguiente:



Sociedad.

Integración Global Método de la Participación (puesta en equivalencia)

A efectos comparativos, se han presentado los saldos del Estado de Resultado Global Consolidado, correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior, mientras que, para el Estado de Situación Financiera Consolidado, los correspondientes al 31 de diciembre de 2018.



Tipología de activo.

Centros y Parques Comerciales · Locales Comerciales · Residencial

2.2
Estado de Resultado Global Consolidado

(Miles de euros)	2019	2018
Ingresos ordinarios	81.128	77.841
Otros ingresos	3.274	3.733
Gastos por retribuciones a los empleados	(424)	(502)
Gastos por amortización	-	(307)
Otros gastos	(25.726)	(55.148)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	40.037	70.471
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	1.008	28.541
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	**99.297**	**124.629**
Ingresos financieros	12	27.927
Gastos financieros	(20.154)	(17.810)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	473	(899)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	**79.628**	**133.847**
Impuestos sobre beneficios	1.102	(4.539)
RESULTADO DEL EJERCICIO	**80.730**	**129.308**

Resultado de las operaciones

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones positivo** por importe de **99.297 miles de euros** (124.629 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante el año 2019 ha ascendido a **81.128 miles de euros** (77.841 miles de euros durante el año 2018), de los cuales un 100% proceden de las rentas obtenidas en *retail* (94% para el 2018).

Otros gastos

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo ha incurrido en "Otros gastos" por un importe de **25.726 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 10.263 miles de euros.

- *Management fees* (honorarios fijos) por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad por un importe de 9.877 miles de euros, una vez descontados los honorarios indirectamente pagados en sociedades filiales (235 miles de euros) y gastos de Grupo Lar asumidos por Lar España (163 miles de euros).

Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe de este epígrafe, **40.037 miles de euros**, recoge la diferencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias tras las últimas valoraciones realizadas por expertos independientes (C&W y JLL) a 31 de diciembre de 2019.

Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2019, este epígrafe recoge, principalmente, la ganancia por importe de **977 miles de euros** proveniente de la venta de los cuatro terrenos relacionados al proyecto logístico Cheste, los cuales estaban en propiedad de la sociedad dependiente Lar España Inversión Logística IV, S.L.U.

Resultado Financiero Neto

El **resultado financiero** presenta un saldo negativo de 20.142 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (resultado positivo de 10.117 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Los **gastos financieros** por importe de 20.154 miles de euros corresponden, principalmente, a los intereses devengados por préstamos que el Grupo mantiene con entidades financieras y por los bonos emitidos por el Grupo en febrero de 2015.

Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 31 de diciembre de 2019 por línea de negocio son los siguientes:

(Miles de euros)	Retail	Oficinas y Logística	Residencial	LRE (*)	Total
Ingresos ordinarios	80.900	228	-	-	81.128
Otros ingresos	2.469	77	-	728	3.274
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	(424)	(424)
Otros gastos	(21.230)	(510)	-	(3.986)	(25.726)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	40.037	-	-	-	40.037
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	-	1.008	-	-	1.008
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	**102.176**	**803**	**-**	**(3.682)**	**99.297**
Resultado financiero neto	(19.860)	10	-	(292)	(20.142)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	-	-	473	-	473
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS	**82.316**	**813**	**473**	**(3.974)**	**79.628**
Impuestos sobre beneficios	-	1.102	-	-	1.102
BENEFICIO DEL EJERCICIO	**82.316**	**1.915**	**473**	**(3.974)**	**80.730**

(*) Los importes incluidos en la columna de LRE se corresponden con los gastos corporativos no refacturados a las unidades de negocio.

A 31 de diciembre de 2019 los activos de retail presentan un resultado de las operaciones positivo de 102.176 miles de euros y las oficinas y logística presentan un resultado de las operaciones positivo de 803 miles de euros.

Centro Comercial
Lagoh (Sevilla)

2.3
Estado de Situación Financiera Consolidado

	TOTAL	
Activo (Miles de euros)	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Inmovilizado intangible	2	8.556
Inversiones inmobiliarias	1.449.344	1.363.646
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	5.100	4.627
Activos financieros no corrientes	13.149	11.426
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar de largo plazo	3.857	2.733
ACTIVOS NO CORRIENTES	**1.471.452**	**1.390.988**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	103.790	78.081
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.644	13.762
Otros activos financieros corrientes	189	3.268
Otros activos corrientes	2.650	4.176
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	160.527	191.328
ACTIVOS CORRIENTES	**281.800**	**290.615**
TOTAL ACTIVO	**1.753.252**	**1.681.603**

	TOTAL	
Patrimonio neto y pasivo (Miles de euros)	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Capital	175.267	186.438
Prima emisión	475.130	476.301
Otras reservas	254.358	220.289
Ganancias acumuladas	80.730	129.308
Acciones propias	(762)	(1.228)
Ajustes por cambio de valor	(1.943)	(2.610)
PATRIMONIO NETO	**982.780**	**1.008.498**
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	139.376	139.077
Pasivos financieros con entidades de crédito	506.641	428.400
Pasivos por impuestos diferidos	17.201	19.405
Derivados	2.846	1.892
Otros pasivos no corrientes	19.593	17.240
PASIVOS NO CORRIENTES	**685.657**	**606.014**
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	1.570	810
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	3.482	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	41.127	6.461
Derivados	2.393	2.179
Otros pasivos financieros	3.199	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33.044	54.159
PASIVOS CORRIENTES	**84.815**	**67.091**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**1.753.252**	**1.681.603**

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2019, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.449.344 miles de euros** (1.363.646 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), excepto por las inversiones inmobiliarias correspondientes al centro comercial Las Huertas, Txingudi y a la cartera de supermercados por importe total de 102.220 miles de euros, que se encuentran clasificadas dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Véase activos y pasivos mantenidos para la venta).

Las inversiones inmobiliarias del Grupo, incluyendo los activos clasificados dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" comprenden diez centros comerciales, cuatro parques comerciales y veintidós locales comerciales. Destaca la inversión en *retail* por importe total de 1.550.564 miles de euros (1.230.399 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), cuyos ingresos por arrendamiento suponen prácticamente el 100% de los ingresos del Grupo durante el año 2019.

Adicionalmente, durante el año 2019, el Grupo ha llevado a cabo las siguientes desinversiones:

- Los **edificios de oficinas Marcelo Spínola y Eloy Gonzalo**, cuyos valores razonables a la fecha de las transacciones ascendían a 37.000 y 39.944 miles de euros respectivamente (véanse hechos relevantes 3 y 6).

- Los **terrenos relacionados con el proyecto logístico Cheste**, cuyo valor razonable a la fecha de la transacción ascendía a 307 miles de euros.

Inversión Neta (Miles de euros)	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Retail(*)	1.550.564	1.230.399
Oficinas	-	76.400
Otros	1.000	133.307
INVERSIONES INMOBILIARIAS	**1.551.564**	**1.440.106**

(*) Las inversiones inmobiliarias correspondientes a los centros comerciales Las Huertas y Txingudi y a la cartera de 22 supermercados, por importe total de 102.220 miles de euros, se encuentran clasificadas dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

La **SBA**, el **valor razonable** y el **rendimiento inicial** por activo es como sigue:

	TOTAL		
Activo	**Superficie Bruta Alquilable** (SBA) total (m²)	**Valor razonable** (Miles de euros)	**Rendimiento neto inicial** (NIY) (*)
Lagoh	69.720	312.000	5,17%-7,18%
Megapark + Megapark Ocio	82.341	217.336	
Gran Vía	41.453	166.890	
Portal de la Marina + hipermercado	40.334	126.400	
El Rosal	51.152	110.900	
Anec Blau	29.032	102.063	
As Termas + gasolinera	35.127	88.090	
Parque Abadía + galería comercial	43.109	87.520	
Rivas Futura	36.447	67.500	
Albacenter + hipermercado	26.352	63.700	
VidaNova Parc	45.568	55.445	
Cartera supermercados	27.909	54.120	
Vistahermosa	33.763	50.500	
Txingudi	10.712	36.520	
Las Huertas	6.267	11.580	
TOTAL RETAIL	**579.286**	**1.550.564**	
Otros	N/A	1.000	N/A
TOTAL OTROS	**-**	**1.000**	
TOTAL LAR ESPAÑA	**579.286**	**1.551.564**	

(*) Yields obtenidas en los últimos informes de valoración de JLL y C&W.

Inmovilizado intangible

A 31 de diciembre de 2018, el inmovilizado intangible correspondía a un **derecho de uso sobre la superficie en la que se asienta la zona de ocio de Megapark Barakaldo** y por la que se obtiene ingresos por arrendamiento.

El derecho de uso, que tiene un vencimiento en el año 2056, fue adquirido el día 27 de octubre de 2017 por un importe de 8.686 miles de euros. A vencimiento del derecho de uso los activos contenidos en la superficie cedida serán entregados al Ayuntamiento de Barakaldo.

Durante el año 2019, el Grupo ha **reclasificado el derecho de uso sobre la superficie en la que se asienta la zona de ocio de Megapark** al epígrafe de inversiones inmobiliarias, por lo que en adelante dicha zona de ocio será valorada por su valor razonable de acuerdo con NIC 40, el cual asciende a **10.566 miles de euros** de acuerdo con la última tasación realizada al 31 de diciembre de 2019 por los expertos independientes (13.700 miles de euros de acuerdo con la tasación realizada al 31 de diciembre de 2018).

La diferencia entre el valor contable del derecho de uso al 31 de diciembre de 2018 y su valor razonable ha sido registrado en el epígrafe de "Otras reservas" (véase Patrimonio Neto).

Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el importe corresponde a la participación del 50% que ostenta el Grupo que se consolidan por el método de la participación: Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

Activos financieros no corrientes

El Grupo tiene registrados en activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios en señal de garantía, que el Grupo ha depositado en los organismos públicos correspondientes.

Activos corrientes

Activos y pasivos mantenidos para la venta

A 31 de diciembre de 2018, este epígrafe recogía los activos y pasivos de las sociedades **LE Offices Marcelo Spinola 42, S.L.U. y LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U.**, los cuales habían sido clasificados como mantenidos para la venta. Durante el año 2019, han sido vendidos los activos que estaban en propiedad de dichas sociedades (véase hechos relevantes 3 y 6).

A 31 de diciembre de 2019, este epígrafe recoge los activos y pasivos de la sociedad **LE Retail Las Huertas, S.L.U., LE Retail Txingudi, S.L.U., LE Retail Hipermercados I, S.L.U., Hipermercados II, S.L.U. y LE Retail Hipermercados III, S.L.U.,** los cuales han sido clasificados como mantenidos para la venta, tal y como establece la NIIF 5. (*)

A 31 de diciembre de 2019, los activos y pasivos mantenidos para la venta son como siguen:

Activos no corrientes mantenidos para la venta

(Miles de euros)	31/12/2019
Inversiones inmobiliarias	102.220
Activos financieros no corrientes	1.091
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	479
Total activos no corrientes mantenidos para la venta	**103.790**

Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

(Miles de euros)	31/12/2019
Otros pasivos no corrientes	1.570
Total pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	**1.570**

(*) NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, este epígrafe recoge principalmente créditos con administraciones públicas por importe de 10.639 miles de euros y 10.019 miles de euros, respectivamente.

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, dentro del epígrafe se incluye un importe de 234 miles de euros y 16.606 miles de euros, en relación al programa de recompra de acciones. Este importe no sería considerado caja disponible de la Compañía.

Patrimonio neto

A 31 de diciembre de 2019 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **87.633.730 acciones nominativas,** representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Durante el año 2019 cabe destacar los siguientes hitos:

- Con fecha 25 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó el **reparto de un dividendo máximo** de 68.353 miles de euros, a razón de 0,73 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2018 y 6.647 miles de euros, a razón de 0,07 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión.

  El importe repartido ha ascendido a **72.600 miles de euros** (una vez deducido el importe correspondiente a la autocartera, que no sale del patrimonio neto de la Sociedad Dominante, y que asciende a 2.227 miles de euros correspondientes al reparto de dividendos con cargo a resultados y a 173 miles de euros correspondientes al reparto de dividendos con cargo a prima de emisión), considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación por parte de la Junta de Accionistas el 25 de abril del 2019. El importe del dividendo distribuido ha sido pagado en su totalidad el 24 de mayo de 2019.

- Con fecha 7 de junio de 2019 el Consejo de Administración ha aprobado **aumentar el capital social** por importe nominal de 1.243 miles de euros mediante la emisión de acciones (621.337 acciones ordinarias de 2 euros de valor nominal) y una prima de emisión por importe de 5.182 miles de euros. Dicha **ampliación de capital ha sido suscrita por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. en cumplimiento de lo previsto en el *Investment Management Agreement***, el cual establece que el gestor invierta los honorarios recibidos netos de impuestos en concepto de *performance fee* en la suscripción de la ampliación de capital que lleve a cabo la Sociedad Dominante conforme a los términos del citado acuerdo. Dicha ampliación de capital se ha llevado a cabo con exclusión de derecho de suscripción preferente y delegación en el Consejo de Administración para la ejecución del acuerdo. A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados la ampliación de capital se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid (véase hecho relevante 9).

- Con fecha 10 de junio de 2019, en virtud de lo acordado en el Consejo de Administración del 7 de junio de 2019, la Sociedad Dominante ha realizado una **reducción de capital por importe de 6.506 miles de euros,** correspondiente a 3.252.820 acciones de 2 euros de valor nominal cada una, representativas de un 3,5% del capital social. La reducción de capital se ha realizado con cargo a reservas libres, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, y cuyo carácter será indisponible. La amortización de las acciones se ha realizado mediante el uso de acciones propias cuyo valor, en el momento de la reducción de capital, ascendía a 24.743 miles de euros (véase hecho relevante 9).

- Con fecha 20 de diciembre de 2019, en virtud de lo acordado en el Consejo de Administración del 19 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante ha realizado una **reducción de capital por importe de 5.908 miles de euros, correspondiente a 2.953.831 acciones** de 2 euros de valor nominal cada una, representativas de un **3,2% del capital social**. La reducción de capital se ha realizado con cargo a reservas libres, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, y cuyo carácter será indisponible. La amortización de las acciones se ha realizado mediante el uso de acciones propias cuyo valor, en el momento de la reducción de capital, ascendía a 21.682 miles de euros (véase hecho relevante 11).

Durante el año 2019, la Sociedad ha realizado operaciones de compra y venta de acciones propias tal y como se establece a continuación:

	Número de acciones	Miles de euros
31 de diciembre de 2018	**164.925**	**1.228**
Altas	6.240.541	46.715
Bajas	(6.301.646)	(47.181)
31 de diciembre de 2019	**103.820**	**762**

El resultado negativo generado por la venta de las acciones propias durante el año 2019 ha ascendido a 16 miles de euros, registrada en el epígrafe “Otras Reservas”.

Adicionalmente, se ha registrado un aumento por importe de 5.146 miles de euros en el epígrafe de otras reservas correspondiente a la diferencia entre el valor contable del derecho de uso sobre la superficie en la que se asienta la zona de ocio de Megapark a 31 de diciembre de 2018 y el valor razonable de acuerdo con la tasación realizada por los expertos independientes a cierre del ejercicio 2018 (véase ”Inmovilizado intangible”).

Pasivos financieros

Deuda financiera

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo interés (*)	Fin de contrato	Nominal (Miles de euros)	Corriente (Miles de euros)	No Corriente (Miles de euros)
Préstamo Hipotecario	As Termas	ING	Eur 3M + 1,80%	25/06/2020	37.345	37.245	-
Préstamo Hipotecario	El Rosal	CaixaBank	Eur 3M + 1,75%	07/07/2030	50.000	1.028	48.413
Préstamo Hipotecario	VidaNova Parc	BBVA	Eur 3M + 1,85%	31/12/2024	28.000	17	27.231
Préstamo Hipotecario	Megapark + Megapark Ocio	Santander, Natixis, Crédit Agricole	Eur 3M + 1,70%	24/02/2023	105.250	235	100.871
Préstamo Hipotecario	Portal de la Marina	Santander, Natixis, Crédit Agricole	Eur 3M + 1,70%	24/02/2023	60.000	147	58.498
Préstamo Hipotecario	Vistahermosa	BBVA	Eur 3M + 1,85%	02/03/2022	21.550	34	21.306
Préstamo Hipotecario	Parque Abadía + galería comercial	Santander	1,80% y 1,93%	23/05/2024	42.060	80	41.273
Préstamo Hipotecario	Gran Via Vigo	ING	Eur 3M + 1,75%	14/03/2022	82.400	-	81.203
Préstamo Hipotecario	Rivas Futura	BBVA	1,90%	19/12/2024	34.500	-	34.286
Crédito promotor	Lagoh	Santander, Liberbank, Unicaja, Sabadell	Eur 3M + 2,00%	29/06/2025	98.500	2.329	93.560
Préstamo corporativo	LRE	bankinter	Eur 12M + 1,20%	16/05/2020	25.000	-	-
Préstamo corporativo	LRE	Banco Europeo de Inversiones	1,25%	26/10/2025	70.000	12	-
PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO						**41.127**	**506.641**

(*) El 69% del principal se encuentra cubierto con derivados

Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables

Corresponde a la emisión de bonos realizada por el Grupo por importe de 140.000 miles de euros durante el ejercicio 2015.

A continuación se muestra el cálculo del *Loan To Value* neto de la compañía a 31 de diciembre de 2019:

(Miles de euros)	31/12/2019
GAV	**1.551.564**
Deuda bruta por integración global	696.030
Deuda bruta por método de la participación	1.858
Deuda bruta total	**697.888**
Caja (integración global y método de la participación) (*)	166.720
Deuda neta total	**531.168**
LTV NETO (**)	**34%**

(*) Sólo se considera la caja disponible | (**) Calculado como Deuda neta/GAV

La deuda financiera de Lar España a 31 de diciembre de 2019 asciende a **697.888 miles de euros**, con un **coste medio de 2,1%** y un ratio **LTV neto del 34%.**. El periodo medio de vencimiento de la deuda es de 4 años.

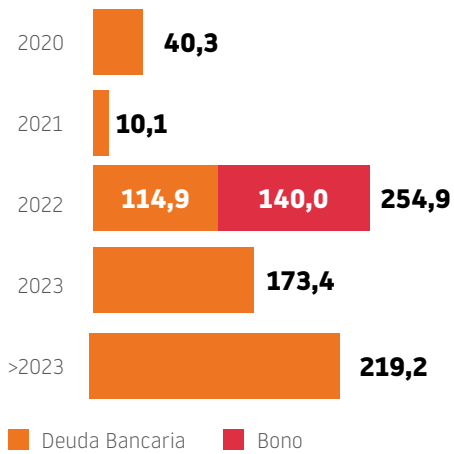
A continuación se muestran los principales indicadores de la deuda y el calendario de amortización:

697,9 MM€
Deuda financiera

34%
LTV Neto

2,1%
Coste medio de la deuda

Perfil de amortización de la deuda (Millones de euros)



Pasivos por impuestos diferidos

A 31 de diciembre de 2019, este epígrafe recoge el pasivo por impuesto diferido derivado de la combinación de negocio llevada a cabo por la adquisición de la sociedad dependiente LE Retail Rivas, S.L.U. realizada en el año 2018, así como de las adquisiciones realizadas durante los años 2017 y 2016 de las sociedades dependientes LE Retail Abadía, S.A.U., LE Retail Hipermercados I, S.A.U., LE Retail Hipermercados II, S.A.U., LE Retail Hipermercados III, S.A.U. y LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. Estos importes corresponden al efecto fiscal proveniente de la diferencia entre el valor razonable y el valor fiscal de las inversiones inmobiliarias adquiridas.

Otros pasivos no corrientes

Corresponden a las fianzas recibidas en señal de garantía por parte de los arrendatarios de los activos.

Los días 19 y 20 de diciembre (ver Hecho Relevante número 12), Lar España completó la **refinanciación de los préstamos bancarios** correspondientes a los parques comerciales **Rivas Futura y VidaNova Parc.**

Estas operaciones permiten **mejorar** tanto el **coste** como el **vencimiento de la deuda** de la compañía.

A continuación se muestran las principales características de las operaciones:

rivasfutura	Condiciones previas	Nuevas condiciones	
Entidad financiadora:	BBVA	BBVA	
Nominal (euros):	27.500.000	34.500.000	**+€7m**
Tipo de interés:	2,28%	1,90%	**-0,38%**
Vencimiento:	Bullet (Vencimiento: 9 septiembre 2020)	Bullet (Amortización total a los 5 años)	**+5y**

VidaNova	Condiciones previas	Nuevas condiciones	
Entidad financiadora:	CaixaBank	BBVA	
Nominal (euros):	17.127.138	28.000.000	**+€11m**
Tipo de interés:	EUR 3M + 2,10%	EUR 3M + 1,85%	**-0,25%**
Vencimiento:	Amortizaciones parciales	Bullet (Amortización total a los 5 años)	**+5y**

2.4
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

	2019	2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	**16.797**	**19.102**
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	**79.628**	**133.847**
2. Ajustes del resultado	**(21.150)**	**(108.113)**
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobilarias (-)	(40.037)	(70.471)
Amortización del inmovilizado (+)	-	307
Correcciones valorativas por deterioro (-)	226	(190)
Ingresos financieros (-)	(12)	(27.927)
Gastos financieros (+)	18.977	16.786
Incorporación al activo de gastos financieros	(659)	-
Variación del valor razonable de los instrumentos financieros (+/-)	1.836	1.024
Participación en beneficios/pérdidas del ejercicio de las asociadas (+/-)	(473)	899
Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias (-)	(1.008)	(28.541)
3. Cambios en el capital corriente	**(26.247)**	**6.508**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	(1.061)	(2.820)
Otros activos y pasivos corrientes (-/+)	(981)	(2.873)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (-)	(24.205)	12.201
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(15.434)**	**(13.140)**
Pagos de intereses (-)	(15.434)	(13.140)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**(53.114)**	**139.536**
1. Pagos por inversiones (-)	**(134.373)**	**(161.281)**
Salida neta de caja en la adquisición de negocios	-	(33.331)
Inversiones inmobiliarias	(134.373)	(127.950)
2. Cobros por desinversiones (+)	**81.259**	**300.817**
Otros activos financieros	-	3.448
Empresas asociadas	-	50.295
Entrada neta de caja en venta de negocios	3.000	52.929
Enajenación de inversiones inmobiliarias	78.259	194.145
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	**5.613**	**(16.009)**
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**(39.551)**	**6.884**
Cobros procedentes de la emisión de capital (+)	6.425	20.924
Adquisición / Enajenación de instrumentos de patrimonio (- /+)	(45.976)	(14.040)
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**117.764**	**22.073**
a) Emisión de	160.055	83.540
Deudas con entidades de crédito (+)	156.955	83.540
Deudas con Sociedades del grupo y asociadas	3.100	-
b) Devolución y amortización de	(42.291)	(61.467)
Deudas con entidades de crédito (-)	(42.291)	-
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	**(72.600)**	**(44.966)**
Pagos por dividendos (-)	(72.600)	(44.966)
D) EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	**(97)**	**3.082**
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	**(30.801)**	**145.711**
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	**191.328**	**45.617**
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	**160.527**	**191.328**

2.5 Honorarios de Grupo Lar como gestor de Lar España

Base fee (Honorarios fijos)

De acuerdo al **contrato de gestión de inversiones o Investment Manager Agreement (IMA)** firmado entre Lar España y su gestor, Grupo Lar, el 19 de febrero de 2018, el base fee a abonar por parte de Lar España es calculado sobre la base de un importe anual equivalente al que resulte más elevado entre:

- **2 millones de euros**
- La suma de (a) el **1,00% del valor del EPRA NAV** (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior hasta un importe inferior o igual a **1.000 millones de euros, y (b) el 0,75% del valor del EPRA NAV** (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior en relación con el **importe que supere los 1.000 millones de euros.**

De este modo, los honorarios fijos registrados en el Estado de Resultado Global Consolidado de Lar España a 31 de diciembre de 2019 ascienden a **9.877 miles de euros.**

Base Fee	**Miles de Euros**
EPRA NAV 31.12.18	**1.036.683**
Fee bruto	10.275
Gastos de Grupo Lar incurridos por Lar España	(163)
Gastos indirectamente pagados por las filiales (*)	(235)
BASE FEE	**9.877**

(*) Fees del proyecto residencial Lagasca99

Performance fee (Honorarios variables)

Asimismo, Grupo Lar tiene derecho a una **retribución variable anual** ("*Performance fee*") que le retribuye en función de la **rentabilidad obtenida por los accionistas** de Lar España.

La rentabilidad anual de los accionistas se define en el contrato de gestión como la suma de la variación del EPRA NAV del Grupo durante el ejercicio menos los fondos netos obtenidos por la emisión de acciones durante el ejercicio, más los dividendos distribuidos durante el referido ejercicio.

De acuerdo a las condiciones estipuladas en el contrato, el *performance fee* a abonar a la Sociedad Gestora **se calcula en función del EPRA NAV y de la capitalización bursátil de la Sociedad**, y se encontrará sujeto a un límite total equivalente al 3% del EPRA NAV de la Sociedad a 31 de diciembre del ejercicio precedente.

El *performance fee* se devenga a partir del momento en el que:

- **El incremento anual del EPRA NAV** (neto de ampliaciones de capital y del reparto de dividendos) es superior al 10%:

  Un **16%** de todo lo que supere el 10% de incremento anual

- El **incremento anual de la capitalización bursátil** (neto de ampliaciones de capital y del reparto de dividendos) supere el **10%**:

  Un **4%** de todo lo que supere el 10% de incremento anual

A continuación, se calcula el incremento anual de **EPRA NAV**:

Evolución EPRA NAV	Miles de euros
EPRA NAV 31.12.18	1.036.683
EPRA NAV 31.12.19	1.003.760
Diferencia bruta	**(32.923)**
Dividendo 2018 repartido en 2019	75.000
Ampliación de capital	(6.425)
Reducciones de capital efectuadas	46.425
Diferencia neta	**82.077**
INCREMENTO % 31.12.18 - 31.12.19	**7,92%**
>10%	0,00%
Retorno por encima del 10%	-
PERFORMANCE FEE	**-**

Así mismo, la evolución de la **capitalización bursátil** se muestra en la siguiente tabla:

Evolución capitalización bursátil	Miles de euros
Capitalización bursátil 31.12.18 (*)	735.731
Capitalización bursátil 31.12.19 (*)	648.621
Diferencia bruta	**(87.110)**
Dividendo 2018 repartido en 2019	75.000
Ampliación de capital	(6.425)
Reducciones de capital efectuadas	46.425
Diferencia neta	**27.890**
EVOLUCIÓN % 31.12.2018 - 31.12.2019	**3,79%**
>10%	0,00%
Retorno por encima del 10%	-
PERFORMANCE FEE	**-**

Por tanto, **no se devenga cantidad alguna de *performance fee* por variación de EPRA NAV.**

El incremento anual de la **capitalización bursátil** no ha superado el 10%, **no devengándose importe** alguno por dicho concepto.

El importe de **9.877 miles de euros** resultante de agregar el *base fee y el performance fee* se encuentra registrado en el Estado de Resultado Global Consolidado a fecha 31 diciembre 2019 dentro de la partida "Otros Gastos". Ver apartado 2 "Estados Financieros Consolidados".

El importe de los honorarios se ha tenido en cuenta para el cálculo del EPRA Cost Ratio. Ver apartado 3 "Información EPRA".

(*) Calculada con la media del precio de cierre de las últimas 20 sesiones.

2.6
Propuesta de Distribución a los Accionistas

La Sociedad tiene intención de mantener una política de dividendos considerando unos niveles sostenibles de distribución, que reflejen su previsión futura de obtención de beneficios. **Lar España fue constituida con el objetivo de generar altas rentabilidades para sus accionistas a través de un reparto anual significativo de dividendos** y de la creación de valor materializada en el incremento del EPRA NAV.

El dividendo a repartir, de acuerdo con la última comunicación realizada por la Compañía ascendería, al menos, al **5% del EPRA NAV medio del año 2019.**

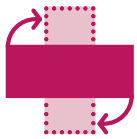
El EPRA NAV medio del año 2019 asciende a **1.005,9 millones de euros**.

Millones de euros	EPRA NAV
1T	1.040,7
2T	968,5
3T	1.010,6
4T	1.003,8
Media 2019	**1.005,9**
5% EPRA NAV medio	**50,3**

Por tanto, el dividendo a repartir ascendería a 50,3 millones de euros.

Sin embargo, **gracias a la caja generada por la Compañía durante el año 2019**, se propone repartir **55 millones de euros.**

De esta manera, la propuesta de distribución a los accionistas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 a presentar a la Junta General de Accionistas sería de **55 millones de euros,** suponiendo un reparto que ascendería a **0,63 euros por acción**.



55
millones de euros

0,63 €/acción

5,5%
Dividend Yield sobre NAV por acción (31.12.19)

8,9%
Dividend Yield sobre capitalización (31.12.19)

2.7 Retorno al Accionista

La **tasa de retorno generado al accionista** en el ejercicio 2019 asciende al **10,14%**. Para el cálculo de la misma, tomamos como base el crecimiento por acción experimentado en el ejercicio como suma de:

- La variación en el EPRA NAV por acción de la Compañía.
- El dividendo por acción distribuido durante el ejercicio.

$$\text{Tasa de Retorno del Accionista} = \frac{\text{Crecimiento (NAV+Dividendo) por acción}}{\text{EPRA NAV por acción 31.12.2018}}$$

	€/acción
EPRA NAV 31.12.18	11,14
EPRA NAV 31.12.19	11,47
Crecimiento de NAV 2019	**0,33**
Dividendo 2018 repartido en 2019	0,80
Crecimiento (NAV + Dividendo)	**1,13**
RETORNO AL ACCIONISTA 2019	**10,14%**

Tasa de Retorno al accionista **10,14%**

Centro Comercial
As Termas (Lugo)

3

Información EPRA

3.1
EPRA Earnings
p.90

3.2
EPRA NAV y
EPRA NNNAV
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 Recomendaciones[2]" en relación a la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.

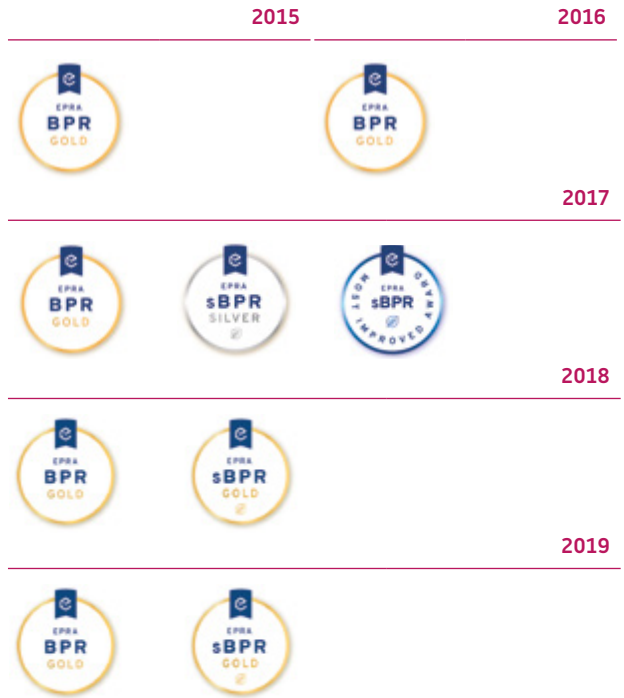
  Desde Lar España reconocemos la importancia de cumplir con un mecanismo de reporting estandarizado y generalmente aceptado sobre los principales indicadores económicos del negocio para poder proporcionar una información de calidad y directamente comparable en el sector, tanto para inversores como para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

(*) Incluyendo el dividendo pagado en el segundo trimestre.

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

EPRA NIY
5,6%

EPRA Topped-up NIY
5,9%

Revisionary NIY
6,2%

(*) 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

	Recurrente		TOTAL	
(Miles de euros)	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 (*net service charge*)	(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.

Centro Comercial
Lagoh (Sevilla)

4

Evolución Bursátil

4.1
Datos y evolución de la acción
p.98

4.2
Recomendaciones de los analistas
p.99

4.1
Datos y evolución de la acción

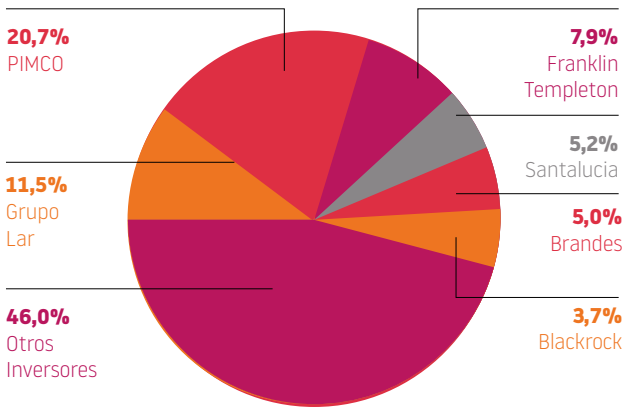
Evolución bursátil

Datos de la acción (€)

	Ene-Dic 2019
Precio al inicio del periodo	7,45
Precio al final del periodo	7,10
EVOLUCIÓN DEL PERIODO	**-4,7%**
Precio máximo del periodo	8,55
Precio mínimo del periodo	6,41
PROMEDIO DEL PERIODO	**7,46**
VMDN (*)	175.033
Capitalización bursátil (Euros) 31/12/2019	622.199.483
Nº de acciones 31/12/2019	87.633.730

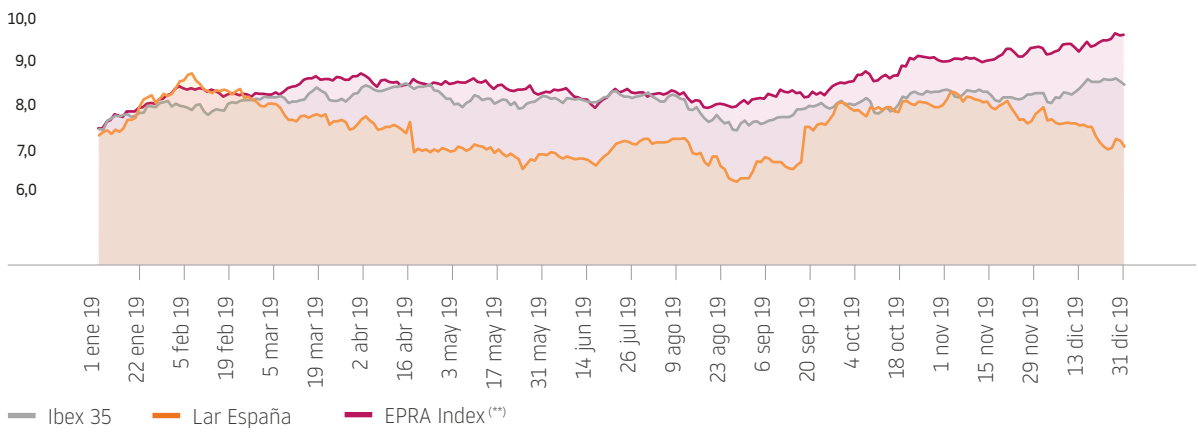
(*) Volumen medio diario negociado en número de títulos

Estructura de Capital a 31 de diciembre de 2019



La **evolución de la cotización** de la acción durante el año y su comparación con el IBEX 35 y el EPRA Index se puede observar en el siguiente gráfico:

Evolución cotización de Lar España vs Ibex 35 y EPRA Index (Enero-Diciembre 2019)



(**) Índice europeo sectorial de referencia.

4.2
Recomendaciones de los analistas

38,3%(*)
Retorno Potencial

A fecha del presente informe de resultados, Lar España cuenta con la cobertura de 12 analistas, cuyo precio objetivo medio es de **9,82€.**

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
Kepler Cheuvreux	Mantener	21/03/2017	**Bajo revisión**
J.P.Morgan Asset Management	Mantener	27/02/2019	**7,25**
Santander	Mantener	30/07/2019	**8,90**
Sabadell	Comprar	14/11/2019	**9,82**
MIRABAUD	Mantener	15/11/2019	**7,85**
Ahorro Corporación	Comprar	15/11/2019	**11,70**
intermoney valores sv	Comprar	15/11/2019	**10,50**
GVC Gaesco Beka	Comprar	18/11/2019	**11,41**
fidentiis	Comprar	19/11/2019	**10,30**
Kempen & Co	Mantener	19/11/2019	**8,20**
bankinter.	Comprar	26/11/2019	**9,38**
JBCapitalMarkets	Comprar	05/02/2020	**12,70**

Fuente: Bloomberg

64%
Comprar

36%
Mantener

0%
Vender

(*) Teniendo en cuenta la media de los precios objetivos y el precio de cierre del período.

Centro Comercial
Portal de la Marina (Alicante)

5

Hechos posteriores

Hechos posteriores

2020

ENERO.

14.01.2020

Nuevo programa de recompra de acciones

Lar España comunica que el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 12 de diciembre de 2019, ha aprobado un **nuevo Programa de Recompra** (el "Programa de Recompra") de acciones de la Sociedad, al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de 29 de mayo de 2017 para la adquisición derivativa de acciones propias.

El Programa de Recompra se encuentra sujeto a lo previsto en el Reglamento (UE) Nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado y por el que se derogan la Directiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y las Directivas 2003/124/CE, 2003/125/CE y 2004/72/CE de la Comisión (el "Reglamento 596/2014"), y en el Reglamento Delegado (UE) 2016/1052 de la Comisión, de 8 de marzo de 2016, por el que se completa el Reglamento 596/2014 en lo que respecta a las normas técnicas de regulación relativas a las condiciones aplicables a los programas de recompra y a las medidas de estabilización (el "Reglamento Delegado 2016/1052"), así como demás normativa aplicable.

La finalidad del Programa de Recompra es, según lo previsto en el punto 2.a) del artículo 5 del Reglamento 596/2014, la reducción del capital de Lar España.

El Programa de Recompra tendrá las siguientes características:

- **El importe monetario máximo** asignado al Programa de Recompra de acciones será de hasta un máximo de cuarenta y cinco millones de euros **(45.000.000 €).**
- El **número máximo de acciones** a adquirir por la Sociedad en ejecución del Programa de Recompra será **4.500.000** acciones, que representan el **5% del capital social actual de Lar España.**
- Las acciones se adquirirán conforme a las condiciones de precio y volumen establecidas en el artículo 3 del Reglamento Delegado 2016/1052. En particular, en lo que se refiere al precio, Lar España no adquirirá acciones a un precio superior al más elevado de los siguientes: (a) el precio de la última operación independiente; o (b) la oferta independiente más alta de ese momento en el centro de negociación donde se efectúe la compra, incluso cuando las acciones se negocien en diferentes centros de negociación.
- En lo que respecta al volumen de contratación, **la Sociedad no adquirirá más del 25% del volumen medio diario de las acciones** de Lar España en el centro de negociación en que se lleve a cabo la compra, aplicándose ese límite a la totalidad del Programa de Recompra. A estos efectos, el volumen medio diario se basará en el volumen medio diario negociado durante los 20 días de negociación anteriores a la fecha de la compra.

- Estará **vigente por el plazo de nueve (9) meses** desde la fecha de publicación de este hecho relevante, salvo si, con anterioridad a dicha fecha, se hubieran adquirido la totalidad de las acciones indicadas.

El Programa de Recompra será implementado por JB Capital Markets, S.V., S.A.U.

El Programa de Recompra se iniciará con la publicación del presente hecho relevante. Asimismo, el Contrato de Liquidez suscrito entre la Sociedad y JB Capital Markets, S.V., S.A.U., con fecha 5 de julio de 2017, comunicado mediante hecho relevante número 254421, el 10 de julio de 2017 conforme la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez, y cuya reactivación se comunicó mediante hecho relevante 284815, el 18 de diciembre de 2019, permanecerá en suspenso mientras el Programa de Recompra se encuentra operativo.

28.01.2020

Inscripción de la reducción de capital mediante amortización de acciones propias

En relación con el Hecho Relevante remitido por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 20 de diciembre de 2019 (número de registro 285152), Lar España informa de que el pasado 30 de diciembre de 2019 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura pública de **reducción de capital mediante amortización de acciones propias otorgada el 20 de diciembre de 2019**. La reducción de capital se ha realizado en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad de 19 de diciembre de 2019, y al amparo de la delegación efectuada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de mayo de 2017, que aprobó, bajo el punto undécimo del orden del día, autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, en los términos y condiciones indicados en el referido acuerdo de la Junta General, facultándole expresamente para reducir el capital social en una o varias veces a fin de proceder a la amortización de las acciones propias adquiridas.

Consecuentemente, **el capital social de Lar España se ha reducido en 5.907.662 euros, mediante la amortización de 2.953.831 acciones propias** de dos euros de valor nominal cada una de ellas. **El capital social resultante** de la reducción ha quedado fijado en **175.267.460 euros**, representados mediante **87.633.730 acciones de dos euros de valor nominal cada una**.

La finalidad de esta reducción de capital, en línea con lo previsto en el Programa de Recompra, es **incrementar el beneficio por acción y coadyuvar así a la remuneración de los accionistas de la Sociedad**. Se hace constar que la reducción de capital no entraña devolución de aportaciones a los accionistas de la Sociedad, por ser esta la titular de las acciones que se han amortizado.

La reducción de capital **se ha realizado con cargo a reservas de libre disposición,** mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social, en aplicación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, conforme a lo señalado en dicho precepto, los acreedores de la Sociedad no tienen el derecho de oposición al que se refiere el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la reducción de capital.

Por último, la Sociedad informa de que el pasado 23 de enero de 2020 se produjo la **exclusión de negociación de las 2.953.831 acciones amortizadas,** en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Centro Comercial
Portal de la Marina (Alicante)

6

Glosario

Glosario

BAI
Resultado operativo antes de impuestos.

Beneficio neto
Resultado del ejercicio después de impuestos.

Dividend Yield
La rentabilidad por dividendo, que muestra, en porcentaje, el rendimiento que obtiene el accionista por los dividendos. Calculado como Dividendo/EPRA NAV medio de los cuatro trimestres del año.

EBIT
Resultado operativo antes de intereses e impuestos.

EBITDA
Resultado operativo antes de amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

EPRA
European Public Real Estate Association.

EPRA Earnings
Resultado operativo.

EPRA Cost Ratio
Porcentaje que refleja el importe que representan los costes operativos y administrativos con respecto al total de ingresos por rentas brutas.

EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)
EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.

EPRA NAV
Valoración ajustada de los activos netos del negocio que incluye las inversiones inmobiliarias por su valor razonable y excluye determinados conceptos que no se esperan materializar con certeza asumiendo una estrategia de inversión a largo plazo.

EPRA Net Initial Yield (NIY)
Rentabilidad anual (%) de los flujos por arrendamientos a recibir (excluyendo gastos operativos no recuperables) con respecto al valor de mercado de la cartera de activos inmobiliarios (incluyendo los costes estimados de transacción).

EPRA NNNAV
EPRA NAV ajustado con el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.

EPRA "topped-up" NIY
EPRA NIY ajustado por asumir rentas sin ningún tipo de bonificación o descuento (rentas de alquiler con periodos de carencia, rentas de alquiler con descuentos iniciales, etc.).

EPRA Vacancy Rate
Porcentaje que refleja el valor estimado de las rentas asociadas a superficies no ocupadas con respecto al valor estimado total de las rentas (sobre toda la cartera de activos).

GAV (Gross Asset Value)
Valor de mercado bruto de los activos.

GRI (Gross Rental Income)
Ingresos brutos del período.

Like for like (LfL)
Comparativa de un período con el mismo del año anterior teniendo en cuenta el mismo número de activos.

LTV (Loan to Value) neto
Ratio que mide la cantidad total de principal pendiente de pago, descontada la caja disponible, frente al valor de los activos.
LTV neto= Deuda neta/GAV.

NIIF
Normas Internacionales de Información Financiera.

NOI (Net Operating Income)
Ingresos brutos descontando gastos incurridos en el período.

Ratio de liquidez
Indica la capacidad de la empresa para hacer frente a sus obligaciones con sus activos líquidos. Se calcula como el cociente entre el activo corriente y el pasivo corriente.

Ratio de solvencia
Indica la capacidad financiera de la empresa para hacer frente a sus obligaciones de pago con todos los bienes y recursos disponibles. Se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente.

Reversionary Yield
Yield calculada como cociente entre los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes (ERV) entre el valor bruto del activo.

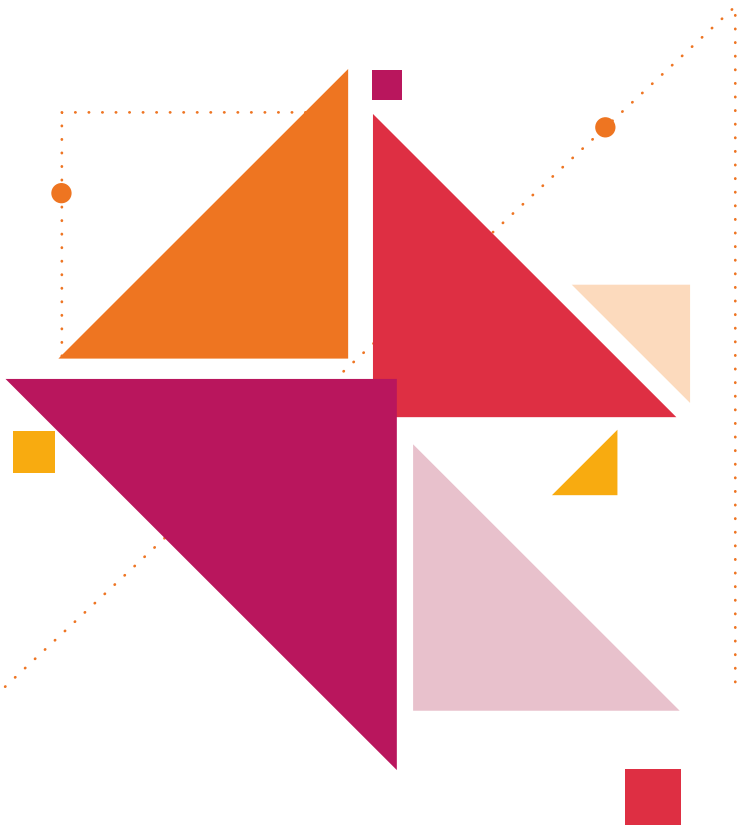
ROA (Return on Assets)
Rentabilidad calculada como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el activo total medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

ROE (Return on Equity)
Rentabilidad calculada como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

SBA
Superficie Bruta Alquilable, medida en metros cuadrados.

WAULT
Periodo medio de vigencia de los contratos de alquiler. Calculado como, número de años de vigencia de los contratos desde fecha actual y hasta el primer break option, ponderado por la renta bruta de cada contrato.

lar España
Real Estate



C/Rosario Pino 14 - 16, 8ª Planta
28020 Madrid, España
+34 91 436 04 37
www.larespana.com
info@larespana.com