



INFORME DE
RESULTADOS



Índice

1

2

3

RESUMEN EJECUTIVO

p. 4

1.1

Cifras Clave
3T 2017
p. 6

1.2

Hechos
Relevantes
p. 8

1.3

Cartera de Activos
a 30 de Septiembre de 2017
p. 16

1.4

Principales
Magnitudes
p. 26

1.5

Evolución del Negocio
p. 28

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

p. 48

2.1

Chart Societario
30.09.2017
p. 50

2.2

Estado de Resultado Global
Consolidado
p. 52

2.3

Estado de Situación Financiera
Consolidado
p. 54

2.4

Estado de Flujos de Efectivo
Consolidado
p. 61

INFORMACIÓN EPRA

p. 62

4

EVOLUCIÓN BURSÁTIL

p. 72

5

HECHOS POSTERIORES

p. 76

6

GLOSARIO

p. 79

1



RESUMEN EJECUTIVO

1.1
Cifras Clave
3T 2017
p. 6

1.2
Hechos
Relevantes
p. 8

1.3
Cartera de Activos
a 30 de Septiembre de 2017
p. 16

1.4
Principales Magnitudes
p. 26

1.5
Evolución del Negocio
p. 28

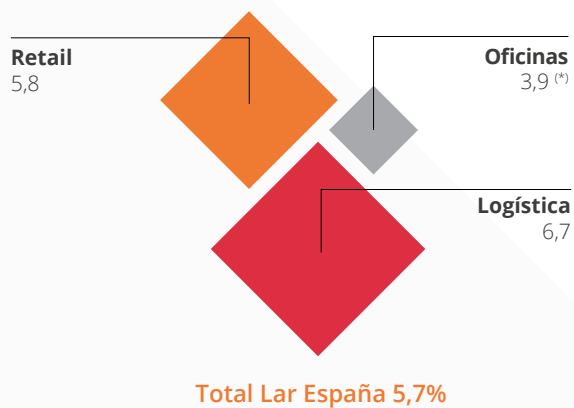
1.1 Cifras Clave 3T 2017



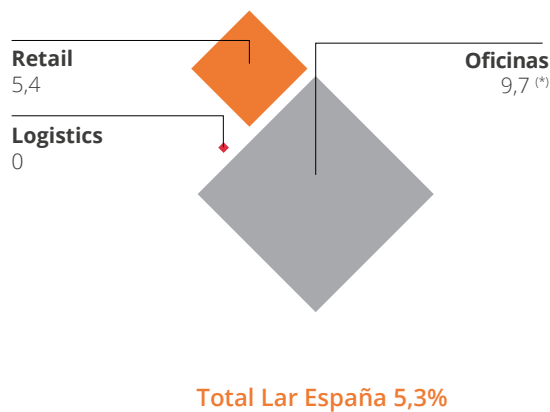
GAV por tipo de activo (%)



EPRA Net Initial Yield por tipo de activo (%)



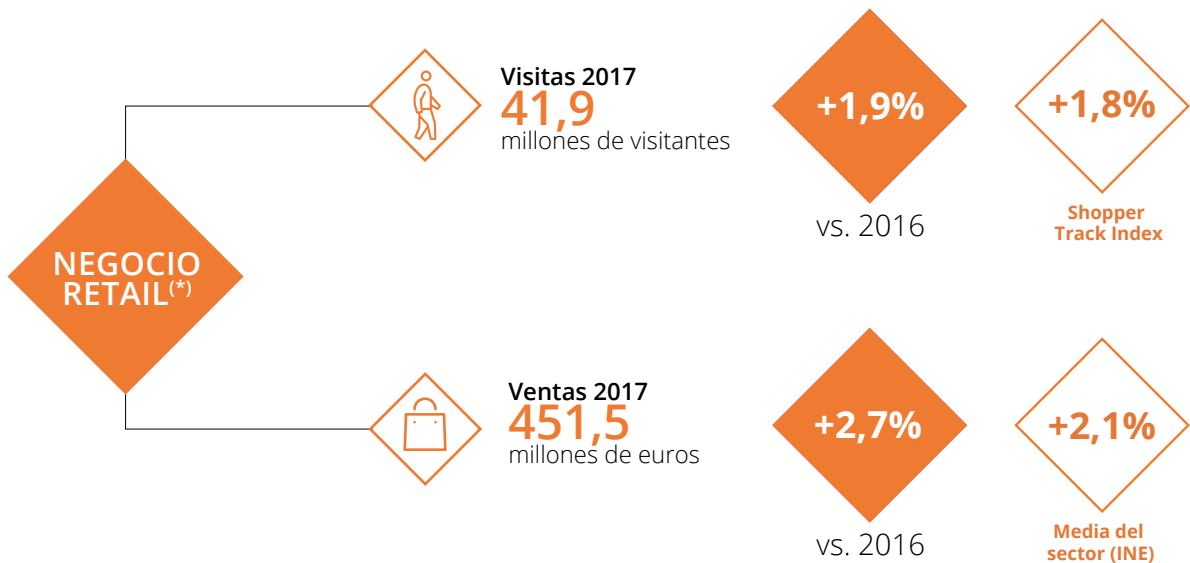
EPRA Vacancy Rate por tipo de activo (%)



(*) Para más información consultar apartado 3 "Información EPRA".



Ingresos por tipo de activo (%)



(*) Datos de enero a septiembre

1.2 Hechos Relevantes

1

Operaciones relativas al contrato de liquidez

04.01.2017 Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado, la Sociedad informa de las **operaciones realizadas por JB Capital Markets** (el "Intermediario Financiero") al amparo del Contrato de Liquidez (el "Contrato de Liquidez") desde el **1 de octubre hasta el 31 de diciembre de 2016**, así como del total de acciones propias compradas y vendidas y el efectivo empleado y obtenido.

2

Financiación de los centros comerciales Parque Vistahermosa y Gran Vía

15.03.2017 En relación con los hechos relevantes publicados los pasados días 16 de septiembre y 17 de junio de 2016 (con números de registro 242769 y 239851 respectivamente), en los que se informaba de que la Sociedad había adquirido (i) el 100% del capital social de la sociedad GRAN VÍA CENTRUM HOLDINGS, S.A.U., propietaria del **centro comercial "Gran Vía de Vigo"**, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 41.386 metros cuadrados; y (ii) el

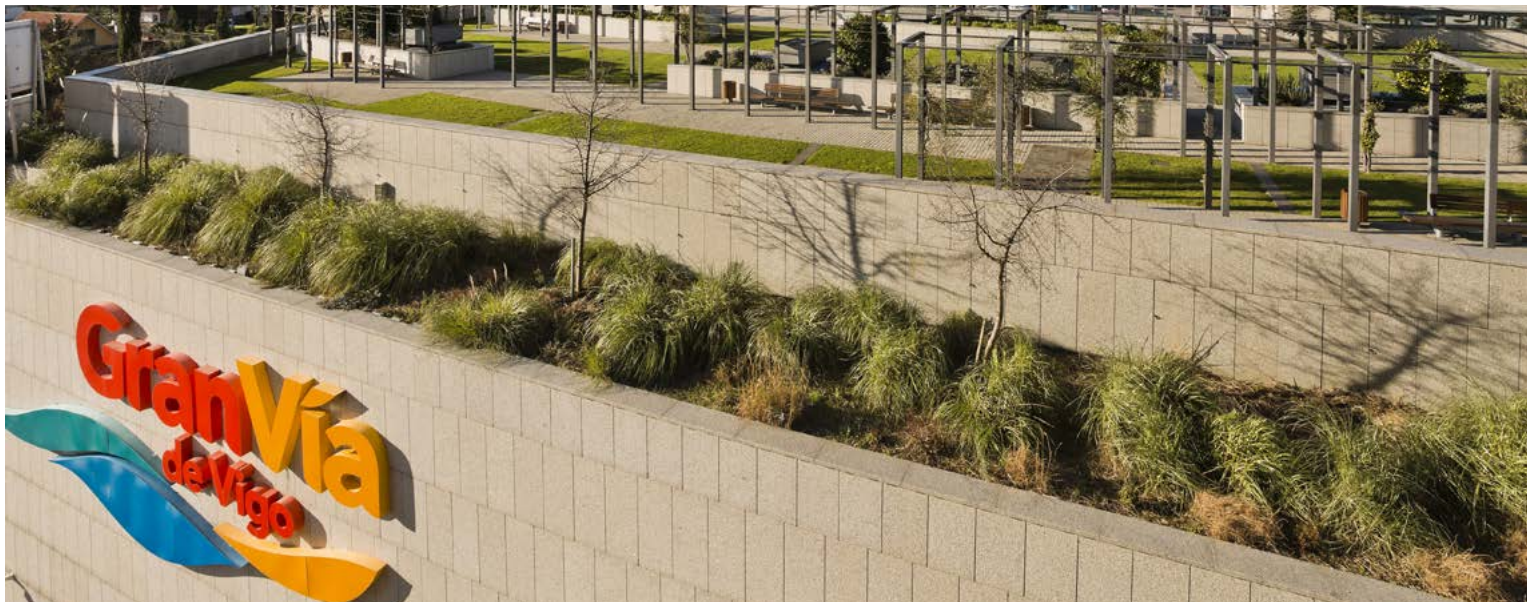
complejo comercial "Parque Vistahermosa" en Alicante, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 33.550 metros cuadrados; la Sociedad informa de la firma de dos financiaciones bancarias con ING Bank NV sucursal en España y BBVA, asociadas respectivamente a los activos arriba mencionados, por un importe total de **103,9 millones de euros**, con una duración de 5 años en estructura de amortización "bullet".

3

Adquisición complejo comercial Abadía y 22 locales comerciales

27.03.2017 Con fecha 27 de marzo de 2017, la Sociedad ha adquirido de Rockspring NPS European Property Holding, B.V. (i) en Toledo, **complejo comercial Parque Abadía**, una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 37.114 metros cuadrados, totalmente ocupados; y (ii) en distintos lugares de España, una **cartera de 22 locales comerciales** y una SBA total de 28.822 metros cuadrados, totalmente ocupados. La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de **110,7 millones de euros**, sujeto a los posteriores ajustes habituales en esta clase de operaciones, desembolsado íntegramente con fondos propios de la Sociedad.

Centro Comercial Gran Vía de Vigo (Vigo)



4

Operaciones relativas al contrato de liquidez

06.04.2017 Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado, la Sociedad informa de las **operaciones realizadas por JB Capital Markets** (el "Intermediario Financiero") al amparo del Contrato de Liquidez (el "Contrato de Liquidez") desde el **1 de enero hasta el 31 de marzo de 2017**, así como del total de acciones propias compradas y vendidas y el efectivo empleado y obtenido.

5

Financiación de Lagasca99

28.04.2017 Lar España informa de que, con fecha 27 de abril de 2017, ha cerrado un acuerdo para **asegurar la financiación bancaria del activo Lagasca99**. Se trata de un préstamo en favor de su sociedad filial Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. por importe de **78 millones de euros**, concedido por Banco Santander, que se destinará a financiar el proceso de construcción del inmueble, así como un tramo destinado a la potencial financiación de los compradores. También forma parte de la operación la modificación de los términos y condiciones de un saldo adicional de 40 millones de euros, procedente de una financiación anterior asociada a la compra del solar. Esta operación permite mejorar tanto el coste como la amortización de la deuda.

Residencial Lagasca99 (Madrid)



6

Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales

29.05.2017 La Junta General ordinaria de accionistas de Lar España, convocada el 25 de abril de 2017 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 251046— y celebrada en segunda convocatoria hoy, **29 de mayo de 2017**, ha **aprobado los acuerdos sometidos a su consideración** en los términos del informe de votación que se adjunta a la presente.

7

Información sobre dividendos

29.05.2017 La Junta General ordinaria de accionistas de Lar España, válidamente celebrada hoy, 29 de mayo de 2017, en segunda convocatoria, **ha aprobado**, entre otros acuerdos, distribuir:

(i) como dividendo del ejercicio un importe de 3.416 miles de euros, a razón de 0,038 euros brutos por acción;

(ii) con cargo a prima de emisión, un importe de 26.584 miles de euros, a razón de 0,294 euros brutos por acción.

La distribución será exigible y pagadera el día 31 de mayo de 2017 y se efectuará a través de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (IBERCLEAR).

Se recuerda que, conforme lo dispuesto en el artículo 47 de los Estatutos Sociales tendrán derecho a la percepción de dicha distribución quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (Iberclear) a las 23.59 horas del día en que la Junta General apruebe la misma, esto es, en el día de hoy.

8

Composición del Consejo de Administración

30.05.2017 Tal y como se anticipó en la convocatoria de la Junta General ordinaria de accionistas celebrada ayer, 29 de mayo de 2017, y conforme a lo anunciado durante el transcurso de la misma, el Consejo de Administración de Lar España, en su reunión celebrada con carácter posterior a la referida Junta, ha acordado el **nombramiento por cooptación de D.ª Isabel Aguilera Navarro como consejera de la Sociedad, con la categoría de consejera independiente**. Este nombramiento se ha llevado a cabo sobre la base de la propuesta de nombramiento elaborada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Por tanto, tras la celebración de la Junta General ordinaria de accionistas de 29 de mayo de 2017, en la que se aprobó la ampliación del número de miembros del Consejo y nombró a D. Laurent Luccioni como nuevo consejero dominical, y tras la reunión del Consejo de Administración posterior, **el Consejo de Administración de la Sociedad pasa a estar formado por los siguientes miembros:**

D. José Luis del Valle
Presidente y consejero independiente

D. Pedro Luis Uriarte
Consejero independiente

D. Alec Emmot
Consejero independiente

D. Roger Maxwell Cooke MBE
Consejero independiente

D.ª Isabel Aguilera Navarro
Consejera independiente

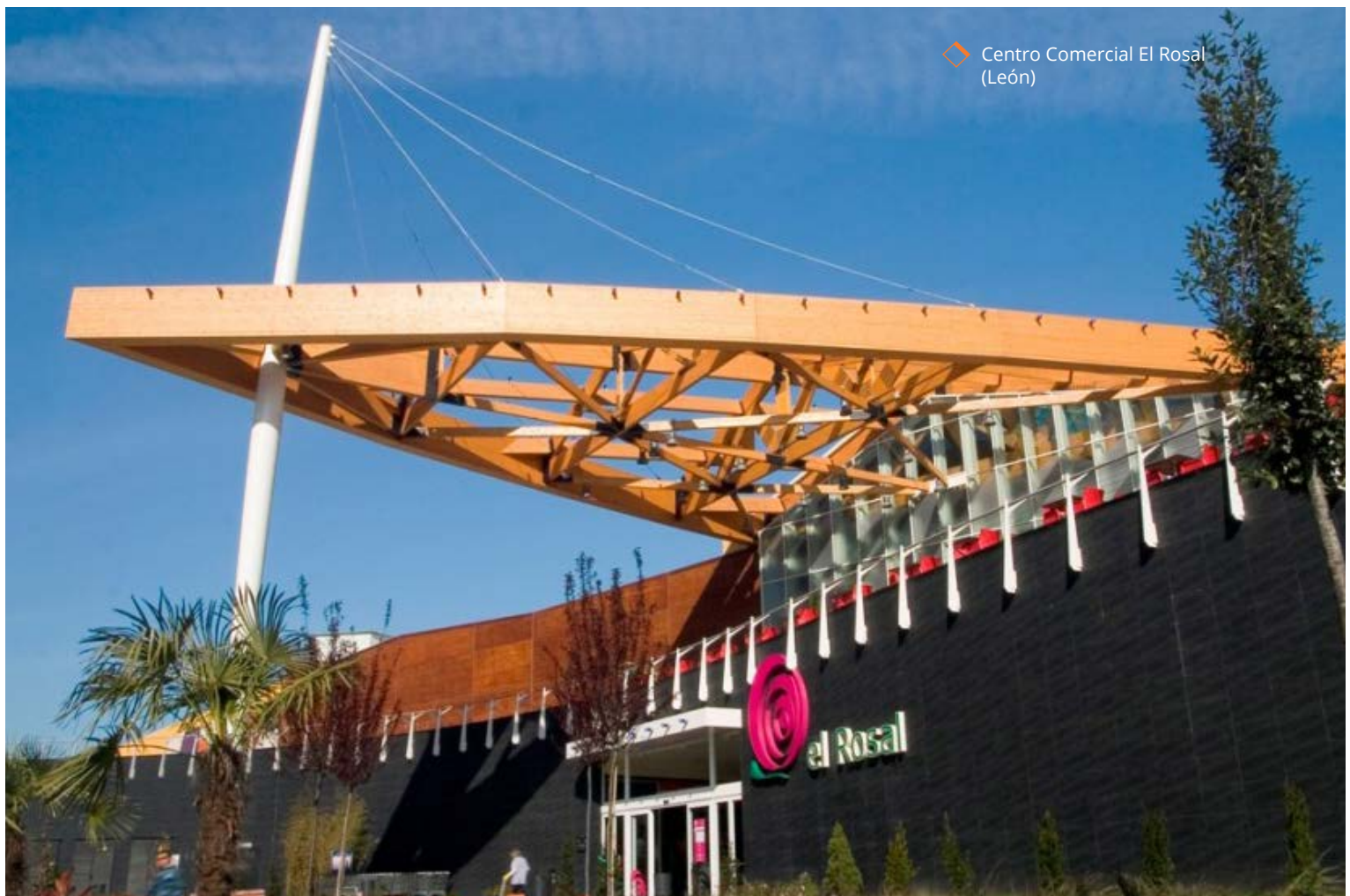
D. Miguel Pereda
Consejero dominical

D. Laurent Luccioni
Consejero dominical

Centro Comercial Anec Blau
(Barcelona)



Centro Comercial El Rosal
(León)



9

Operaciones relativas al contrato de liquidez

06.07.2017 Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado, la Sociedad informa de las **operaciones realizadas por JB Capital Markets** (el "Intermediario Financiero") al amparo del Contrato de Liquidez (el "Contrato de Liquidez") desde el **1 de abril hasta el 30 de junio de 2017**, así como del total de acciones propias compradas y vendidas y el efectivo empleado y obtenido.

10

Informes de valoración a 30 de junio de 2017

06.07.2017 Lar España ha recibido los **informes de valoración** de su cartera de activos inmobiliarios a 30 de junio de 2017, realizados por **JLL Valoraciones, S.A y Cushman & Wakefield Suursal en España**.

El **valor total de mercado del portfolio** de la compañía que reflejan los referidos informes es de **1.448,2 millones de euros**. El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 1.211,8 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 30 de junio de 2017.

11

Operaciones relativas al contrato de liquidez

10.07.2017 Lar España informa de que con fecha de efectos 11 de julio de 2017, el actual **Contrato de Liquidez suscrito con JB Capital Markets, S.V., S.A.U.** (en adelante, "JB Capital Markets" y el "Contrato de Liquidez") **quedará resuelto** como consecuencia de (i) la derogación de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado ("Circular 3/2007"), y (ii) la suscripción por parte de Lar España de un nuevo contrato de liquidez con JB Capital Markets, con fecha de efectos 11 de julio de 2017, de conformidad con lo previsto en la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez ("Circular 1/2017").

12

Operaciones relativas al contrato de liquidez

10.07.2017 Según lo previsto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los **contratos de liquidez** ("Circular 1/2017"), la Sociedad informa de que con fecha 5 de julio de 2017 ha **suscrito un contrato de liquidez** (el "Contrato de Liquidez") con **JB Capital Markets, S.V., S.A.U.** ("JB Capital Markets"), de conformidad con lo previsto en la Circular 1/2017, que entrará **en vigor el 11 de julio de 2017**.

A tenor de lo establecido en la cláusula 2.a) de la citada Norma Cuarta, la sociedad informa de los siguientes extremos:

- Identidad del intermediario financiero: **JB Capital Markets, S.V., S.A.U.**
- Identificación de **los valores objeto del Contrato de Liquidez**: acciones ordinarias de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. con número ISIN: ES0105015012.
- Identificación de los **mercados en los que las operaciones** se realizan: Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil - SIBE (Mercado Continuo).
- **Periodo de vigencia del Contrato de Liquidez**: 12 meses desde su formalización el 5 de julio de 2017, entendiéndose tácitamente prorrogado por igual periodo, salvo indicación en contrario de cualquiera de las partes.
- **Número de acciones** destinadas a la cuenta de valores asociada al Contrato de Liquidez: 63.000 acciones.
- Importe destinado a la **cuenta de efectivo asociada** al Contrato de Liquidez: 500.000,00 €

13

Ampliación de capital: Reinversión del Performance Fee del Manager

02.08.2017 Se informa que el día 25 de julio de 2017 ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura relativa al **aumento de capital** de Lar España, aprobado el 29 de mayo de 2017 por la Junta General ordinaria de accionistas, bajo el punto duodécimo de su orden del día, por importe nominal de 4.167.070 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.083.535 acciones nuevas de Lar España, de dos euros de valor nominal y 7,20 euros de prima cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente existentes y en circulación ("Aumento de Capital"). Por tanto, el importe total (nominal y prima) del **Aumento de Capital asciende a 19.168.522 euros**.

El Aumento de Capital fue **íntegramente suscrito y desembolsado** mediante aportaciones dinerarias por **Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., sociedad gestora de Lar España**, de conformidad con lo previsto en el acuerdo duodécimo adoptado por la Junta General ordinaria de accionistas el 29 de mayo de 2017.

Como consecuencia de lo anterior, **el capital social de Lar España ha quedado fijado en 185.248.194 euros, dividido en 92.624.097 acciones**, de dos euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie.

14

Admisión a negociación de las Acciones Nuevas

19.08.2017 Como continuación del Hecho Relevante publicado el día 2 de agosto de 2017 con número de registro 255621, se informa que el día de ayer la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó la concurrencia de los requisitos exigidos para la **admisión a negociación de las Acciones Nuevas** y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia acordaron la admisión a negociación de las Acciones Nuevas a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), donde ya cotizan las acciones de Lar España en circulación. En consecuencia, se espera que el día 21 de agosto de 2017 se inicie la contratación de las Acciones Nuevas en las referidas Bolsas de Valores. En caso de producirse un retraso por cualquier cuestión sería inmediatamente comunicado al mercado mediante la publicación del oportuno hecho relevante.

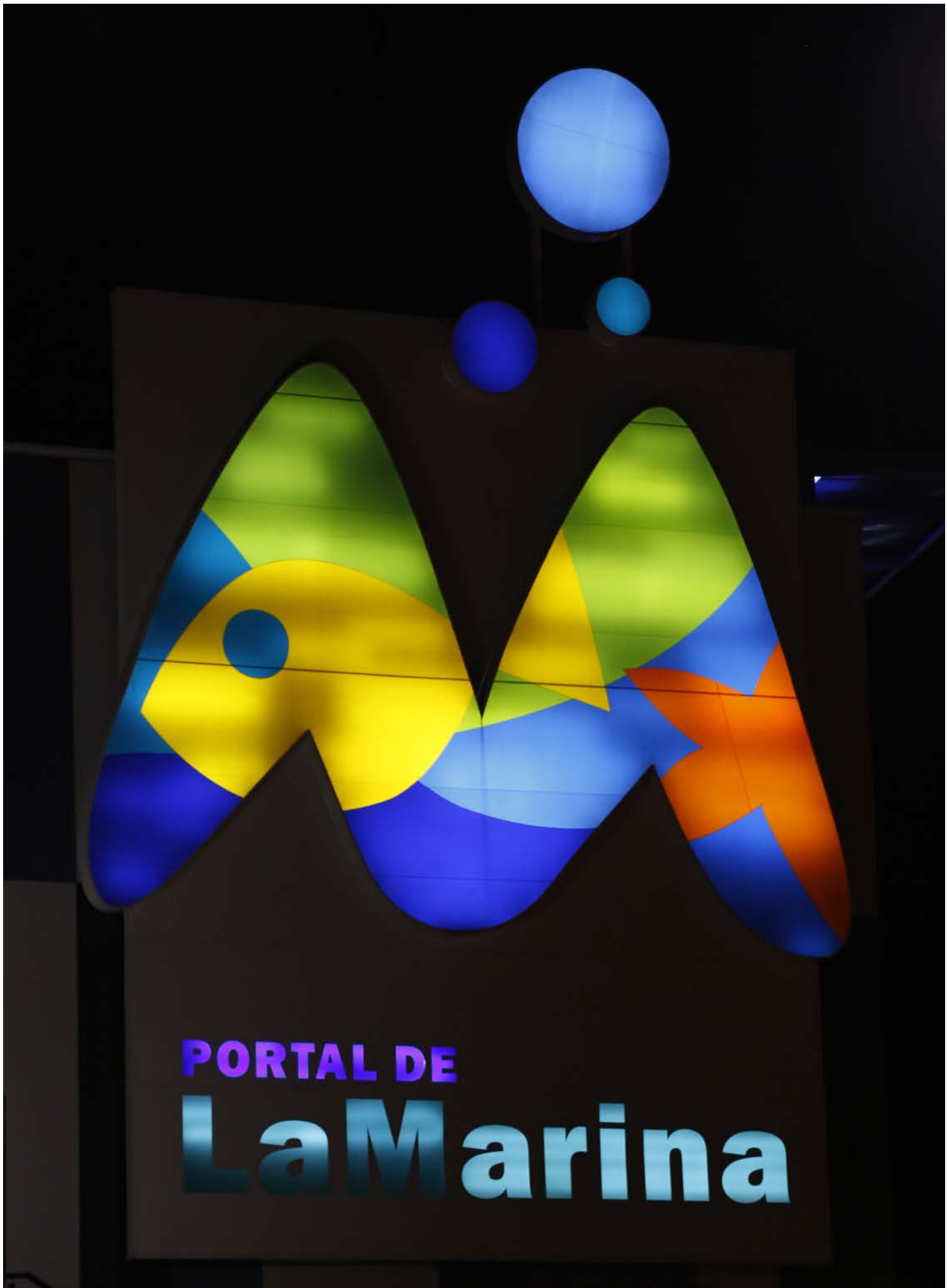
15

Desinversión del edificio de oficinas Arturo Soria 336

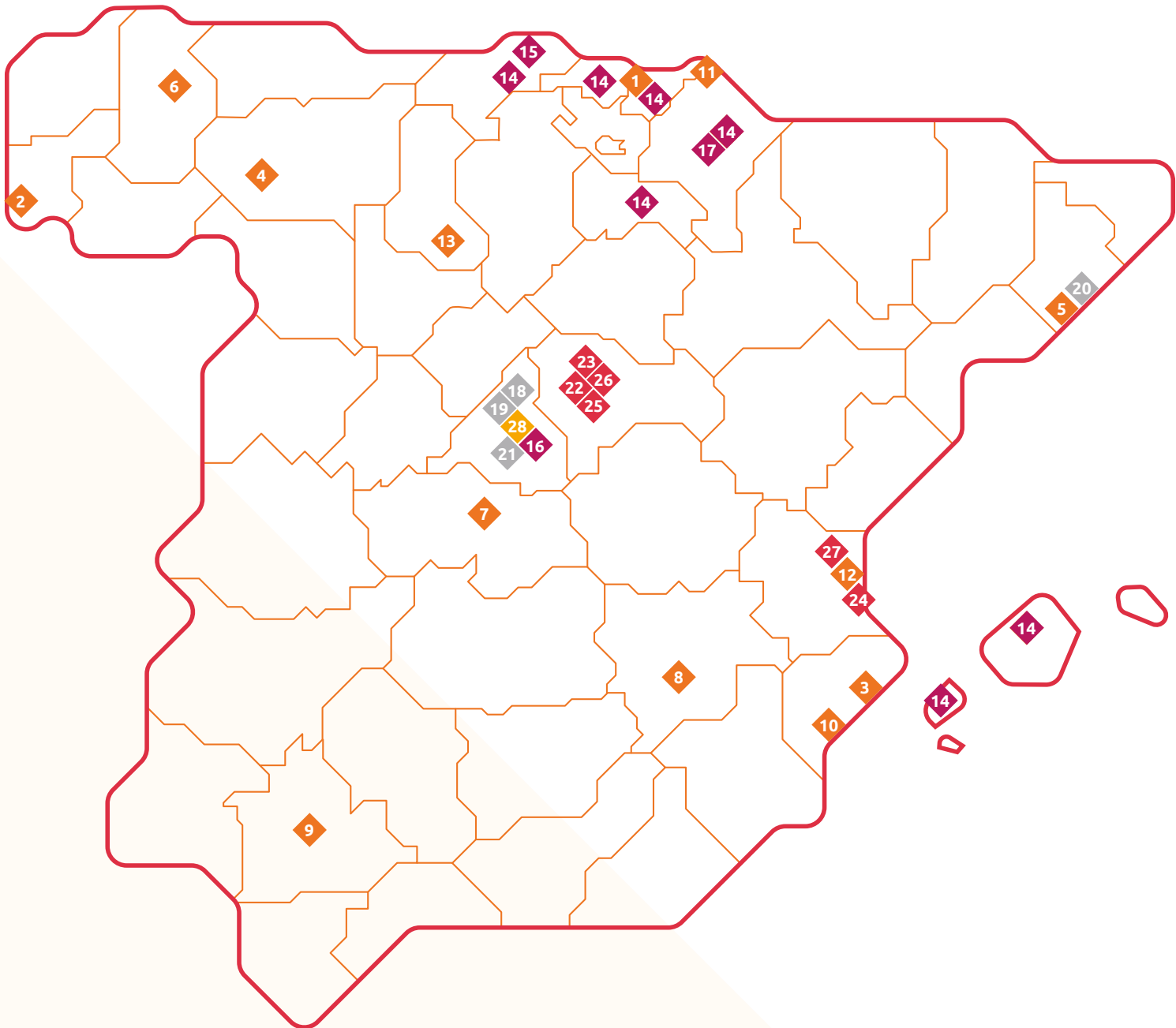
27.09.2017 Con fecha 27 de septiembre de 2017, **la Sociedad ha transmitido la totalidad de las participaciones sociales de su filial íntegramente participada LAR ESPAÑA OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.**, única titular y propietaria del edificio de oficinas Arturo Soria 336.

La referida venta se ha formalizado en escritura pública en dicha fecha, por un **precio inicial de 32.540.000 euros**, susceptible de ser ajustado al alza en los términos y conforme a los mecanismos habituales en este tipo de operaciones.





1.3 Cartera de Activos a 30 de Septiembre de 2017



GAV = 1.429
millones de euros



CENTROS COMERCIALES

- 1 Megapark (Bilbao)
- 2 Gran Vía (Vigo)
- 3 Portal de la Marina + Hipermercado (Alicante)
- 4 El Rosal (León)
- 5 Anec Blau (Barcelona)
- 6 As Termas + Gasolinera (Lugo)
- 7 Parque Abadía (Toledo)
- 8 Albacenter + Hipermercado y Locales Comerciales (Albacete)
- 9 Palmas Altas (Sevilla)
- 10 Vistahermosa (Alicante)
- 11 Txingudi (Guipúzcoa)
- 12 Vidanova Parc (Valencia)
- 13 Las Huertas (Palencia)



OFICINAS

- 18 Egeo (Madrid)
- 19 Marcelo Spínola (Madrid)
- 20 Joan Miró (Barcelona)
- 21 Eloy Gonzalo (Madrid)



LOGÍSTICA

- 22 Alovera II (Guadalajara)
- 23 Alovera I (Guadalajara)
- 24 Almussafes (Valencia)
- 25 Alovera IV (C5-C6) (Guadalajara)
- 26 Alovera III (C2) (Guadalajara)
- 27 Cheste (Valencia)



MEDIANAS COMERCIALES

- 14 Cartera supermercados (22 unidades)
(Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares)
- 15 Nuevo Alisal (Santander)
- 16 Villaverde (Madrid)
- 17 Parque Galaria (Navarra)



RESIDENCIAL

- 28 Lagasca99 (Madrid)

1 MEGAPARK, BILBAO

MegaParx
 BARAKALDO


Ubicación	Bilbao
SBA	63.576 m ²
Fecha de adquisición	19 de octubre de 2015
Precio de adquisición	170,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	192,0 millones de euros
WAULT	2,4 años
EPRA Net Initial Yield	5,1%
EPRA Vacancy Rate	6,8%

2 GRAN VÍA, VIGO

GranVía
 de Vigo
 CENTRO COMERCIAL


Ubicación	Vigo
SBA	41.435 m ²
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	153,0 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	3,2%

3 PORTAL DE LA MARINA E HIPERMERCADO, ALICANTE

PORTAL DE
LaMarina
 CENTRO COMERCIAL


Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	40.158 m ²
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 (30 de junio de 2017)*	114,3 millones de euros
WAULT	2,3 años
EPRA Net Initial Yield	5,5%
EPRA Vacancy Rate	4,3%

4 EL ROSAL, LEÓN

el Rosal
 CENTRO COMERCIAL


Ubicación	Ponferrada (León)
SBA	51.022 m ²
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	100,4 millones de euros
WAULT	2,4 años
EPRA Net Initial Yield	6,3%
EPRA Vacancy Rate	9,1%

* Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

5 ANEC BLAU, BARCELONA

Ubicación	Barcelona
SBA	28.608 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	95,0 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	4,9%
EPRA Vacancy Rate	8,0%

6 AS TERMAS Y GASOLINERA, LUGO

Ubicación	Lugo
SBA	35.127 m ²
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015/ 28 de julio de 2015
Precio de adquisición	68,8 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	80,8 millones de euros
WAULT	2,0 años
EPRA Net Initial Yield	6,4%
EPRA Vacancy Rate	5,0%

7 PARQUE ABADÍA, TOLEDO

Ubicación	Toledo
SBA	37.114 m ²
Fecha adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	63,1 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	63,7 millones de euros
WAULT	2,8 años
EPRA Net Initial Yield	6,4%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

8 ALBACENTER, HIPERMERCADO Y LOCALES COMERCIALES, ALBACETE

Ubicación	Albacete
SBA	27.890 m ²
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014/19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	39,9 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	52,1 millones de euros
WAULT	2,6 años
EPRA Net Initial Yield	6,0%
EPRA Vacancy Rate	10,6%

* Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

9 PALMAS ALTAS, SEVILLA



Ubicación	Sevilla
Espacios comerciales y de ocio familiar	100.000 m ²
Fecha de adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición	40,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	52,0 millones de euros ⁽¹⁾
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

(1) Incluye una potencial edificabilidad adicional.

11 TXINGUDI, GUIPÚZCOA



Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
SBA	10.712 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	38,5 millones de euros
WAULT	2,8 años
EPRA Net Initial Yield	6,0%
EPRA Vacancy Rate	1,9%

10 VISTAHERMOSA, ALICANTE



Ubicación	Alicante
SBA	33.550 m ²
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	47,5 millones de euros
WAULT	5,9 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Vacancy Rate	7,4%

12 VIDANOVA PARC, VALENCIA ⁽²⁾



Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	44.252 m ²
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición	14,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	19,6 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

(2) Desarrollo del proyecto sujeto a la finalización del plan de comercialización.

13 LAS HUERTAS, PALENCIA

Ubicación	Palencia
SBA	6.267 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	12,6 millones de euros
WAULT	2,4 años
EPRA Net Initial Yield	6,5%
EPRA Vacancy Rate	11,3%

14 CARTERA SUPERMERCADOS (22 UNIDADES)

Ubicación	Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares
SBA	28.822 m ²
Fecha adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	50,1 millones de euros
WAULT	13,0 años
EPRA Net Initial Yield	7,3%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

15 NUEVO ALISAL, SANTANDER

Ubicación	Santander
SBA	7.649 m ²
Fecha de adquisición	17 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	17,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	19,1 millones de euros
WAULT	2,3 años
EPRA Net Initial Yield	6,3%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

16 VILLAVERDE, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	4.391 m ²
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	9,1 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	11,2 millones de euros
WAULT	5,1 años
EPRA Net Initial Yield	6,0%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

* Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

17 PARQUE GALARIA, NAVARRA



Ubicación	Pamplona
SBA	4.108 m ²
Fecha de adquisición	23 de julio de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	10,6 millones de euros
WAULT	4,2 años
EPRA Net Initial Yield	6,3%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

18 EGEO, MADRID



Ubicación	Madrid
SBA	18.254 m ²
Fecha de adquisición	16 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	64,9 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	76,1 millones de euros
WAULT	4,0 años
EPRA Net Initial Yield	4,1%
EPRA Vacancy Rate	11,0%

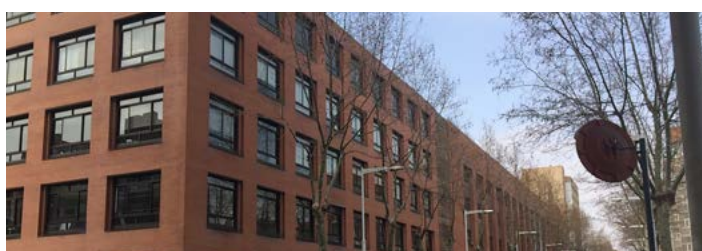
19 MARCELO SPÍNOLA, MADRID

BREEAM® ES



Ubicación	Madrid
SBA	8.875 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	19,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	33,5 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A **
EPRA Vacancy Rate	N/A **

20 JOAN MIRÓ, BARCELONA



Ubicación	Barcelona
SBA	8.607 m ²
Fecha de adquisición	11 de junio de 2015
Precio de adquisición	19,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	21,4 millones de euros
WAULT	0,7 años
EPRA Net Initial Yield	3,2%
EPRA Vacancy Rate	5,9%

* Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

** Para más información, ver apartado 3 Información EPRA.

21 ELOY GONZALO, MADRID**22 ALOVERA II, GUADALAJARA**

Ubicación	Madrid
SBA	6.231 m ²
Fecha de adquisición	23 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	18,8 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	N/A **
EPRA Vacancy Rate	N/A **

Ubicación	Guadalajara
SBA	83.952 m ²
Fecha de adquisición	13 de octubre de 2014
Precio de adquisición	32,1 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	41,5 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	6,4%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

23 ALOVERA I, GUADALAJARA**24 ALMUSSAFES, VALENCIA**

Ubicación	Guadalajara
SBA	35.196 m ²
Fecha de adquisición	7 de agosto de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	18,4 millones de euros
WAULT	1,7 años
EPRA Net Initial Yield	6,8%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

Ubicación	Valencia
SBA	19.211 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	9,8 millones de euros
WAULT	2,3 años
EPRA Net Initial Yield	7,1%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

* Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

** Para más información, ver apartado 3 Información EPRA.

25 ALOVERA IV (C5-C6), GUADALAJARA

Ubicación	Guadalajara
SBA	14.891 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	7,2 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	9,5 millones de euros
WAULT	1,5 años
EPRA Net Initial Yield	7,6%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

26 ALOVERA III (C2), GUADALAJARA

Ubicación	Guadalajara
SBA	8.591 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	3,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	4,1 millones de euros
WAULT	0,3 años
EPRA Net Initial Yield	5,0%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

27 CHESTE, VALENCIA

Ubicación	Valencia
SBA	118.160 m ²
Fecha de adquisición	12 de mayo de 2017
Precio de adquisición	2,2 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	2,3 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

28 LAGASCA99, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	26.203 m ²
Fecha de adquisición	30 de enero de 2015
Precio de adquisición	50,1 millones de euros ⁽³⁾
Valor de mercado (30 de junio de 2017)*	71,5 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

(3) Corresponde al 50% de la *joint venture* con PIMCO.

Edificio de Oficinas Marcelo Spínola (Madrid)



1.4 Principales Magnitudes

Magnitudes Económico-Financieras

Lar España (en adelante "Grupo") ha obtenido durante los nueve primeros meses de 2017 unos **ingresos ordinarios de 57.240 miles de euros** y un **beneficio neto de 72.189 miles de euros**.

(En miles de euros)	3T 2017	3T 2016
Ingresos ordinarios	57.240	42.237
EBITDA	34.321	30.332
EBIT	81.245	59.398
BAI	72.189	46.572
Beneficio neto	72.189	46.572

Otras Magnitudes Financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

	30/09/2017	31/12/2016
Fondo de Maniobra (en miles de euros)	105.911	65.512
Ratio de liquidez	2,5	2,8
Ratio de solvencia	1,1	1,1
LTV neto	37%	33%
ROE	14,04% (*)	13,40%
ROA	8,23% (*)	7,74%

(*) Datos calculados utilizando la información de los últimos doce meses

El Grupo presenta a 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra y ratio de liquidez) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que el Grupo dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.



A 30 de septiembre de 2017, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **14,04%** (13,40% a 31 de diciembre de 2016), y el **ROA ("Return on Assets")**, que mide la eficiencia de los activos totales del Grupo con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos del Grupo para generar renta, es de **8,23%** (7,74% a 31 de diciembre de 2016).



◆ Edificio de Oficinas Egeo (Madrid)



◆ Centro Comercial As Termas (Lugo)

1.5 Evolución del Negocio

a) Distribución de los ingresos

Los **ingresos por rentas** han alcanzado los **57.240 miles de euros** durante los primeros nueve meses de 2017 (42.237 miles de euros durante los primeros nueve meses de 2016). El incremento de los ingresos por rentas entre los primeros nueve meses de 2017 y el mismo período del ejercicio anterior, corresponde principalmente a la adquisición y puesta en marcha de nuevas inversiones inmobilia-

rias durante los meses comprendidos entre ambos períodos por parte del Grupo (principalmente por los centros Gran Vía de Vigo, Parque Abadía y una cartera de 22 locales comerciales).

El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 30 de septiembre de 2017 es el siguiente:

Ingresos por rentas por tipo de activo. Nueve primeros meses de 2017 (%)

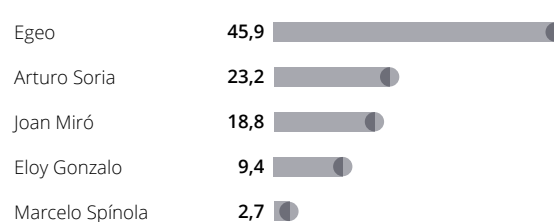


El detalle de los **ingresos por activo** para estas tres líneas de negocio en los nueve primeros meses de 2017 es el siguiente:

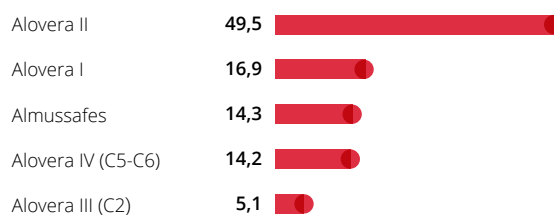
Ingresos por Centro Comercial (%)



Ingresos por Edificio de Oficinas (%)

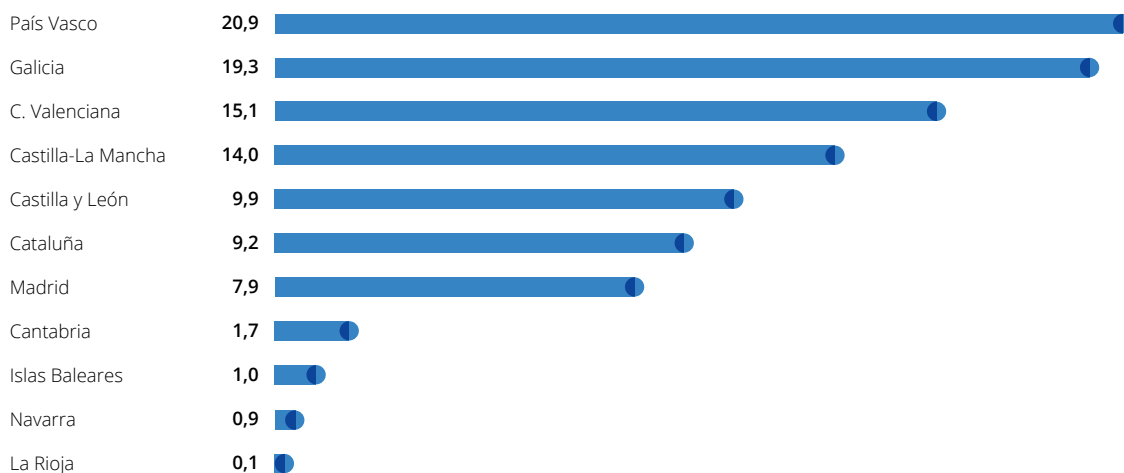


Ingresos por Nave Logística (%)



A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos por rentas** de los **primeros nueve meses** de 2017:

Ingresos por área geográfica (%)



A continuación, se indican los diez **arrendatarios que han generado más rentas** durante los nueve primeros meses de 2017, así como sus principales características:

Posición	Arrendatario	Proyecto	% s/total de rentas	% Acumulado	Vencimiento	Sector
1	Carrefour	Alovera II/El Rosal/Gran Vía de Vigo/Hiper Portal de la Marina	8,98%	8,98%	2019-2060	Distribución/Hipermercado
2	INDITEX	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Huertas/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo	7,38%	16,36%	2017-2034	RM Modas
3	MediaMarkt	Megapark/As Termas/Villaverde/Nuevo Alisal/Vistahermosa/Parque Abadía	5,19%	21,55%	2023-2041	Tecnología
4	EROSKI	Hiper Albacenter/Gasolinera As Termas/Portfolio Supermercados	4,26%	25,81%	2024-2051	Hipermercado/Gasolinera
5	DECATHLON	Megapark/Parque Abadía	2,84%	28,65%	2036-2041	Distribución
6	H&M	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo/Txingudi	2,36%	31,01%	2022-2047	RM Modas
7	C&A	Anec Blau/As Termas/Megapark/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo/Parque Abadía	2,34%	33,35%	2017-2026	RM Modas
8	El Corte Inglés	Megapark/ Parque Galaria/Gran Vía de Vigo	2,17%	35,52%	2020-2036	Distribución
9	CORTEFIEL	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo/Las Huertas/Megapark/Txingudi/Vistahermosa	2,10%	37,62%	2019-2030	RM Modas
10	Conforama	Megapark/Parque Abadía	1,69%	39,31%	2023-2032	Distribución

Rentas brutas anualizadas

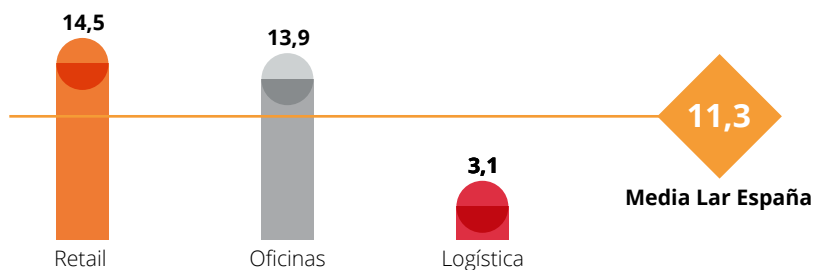
A continuación se presenta la **renta bruta anualizada** (*) de los activos de Lar España, así como la **renta bruta anualizada por metro cuadrado ocupado**, a 30.09.2017.

Activo	Rentas Brutas Anualizadas (Miles de euros)	SBA ocupada (m ²)	Renta Bruta (€/m ²)
CENTROS COMERCIALES	61.864	349.579	17,7
Megapark	11.172	58.870	15,8
Gran Vía	9.726	39.651	20,4
Portal de la Marina + hipermercado	7.129	38.553	15,4
El Rosal	7.380	46.029	13,4
Anec Blau	5.700	25.506	18,6
As Termas + gasolinera	5.736	33.020	14,5
Parque Abadía	4.252	37.114	9,5
Vistahermosa	3.544	30.352	9,7
Albacenter + hipermercado	3.706	24.615	12,5
Txingudi	2.541	10.546	20,1
Las Huertas	978	5.323	15,3
MEDIANAS COMERCIALES	6.568	44.970	12,2
Cartera supermercados	3.793	28.822	11,0
Nuevo Alisal	1.304	4.391	24,7
Villaverde	780	4.108	15,8
Parque Galaria	691	7.649	7,5
TOTAL RETAIL	68.432	394.549	14,5
OFICINAS	4.158	24.940	13,9
Egeo	3.287	16.710	16,4
Marcelo Spinola	(**)	(**)	(**)
Joan Miró	871	8.230	8,8
Eloy Gonzalo	(**)	(**)	(**)
TOTAL OFICINAS	4.158	24.940	13,9
LOGÍSTICA	5.996	161.841	3,1
Alovera II	2.926	83.952	2,9
Alovera I	1.332	35.196	3,2
Almussafes	761	19.211	3,3
Alovera IV (C5-C6)	758	14.891	4,2
Alovera III (C2)	219	8.591	2,1
TOTAL LOGÍSTICA	5.996	161.841	3,1
TOTAL LAR ESPAÑA	78.586	581.330	11,3

(*) 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".

(**) Datos relativos a Marcelo Spínola (íntegramente reformado y en comercialización) y Eloy Gonzalo (bajo reforma integral actualmente), no han sido incluidos por falta de representatividad.

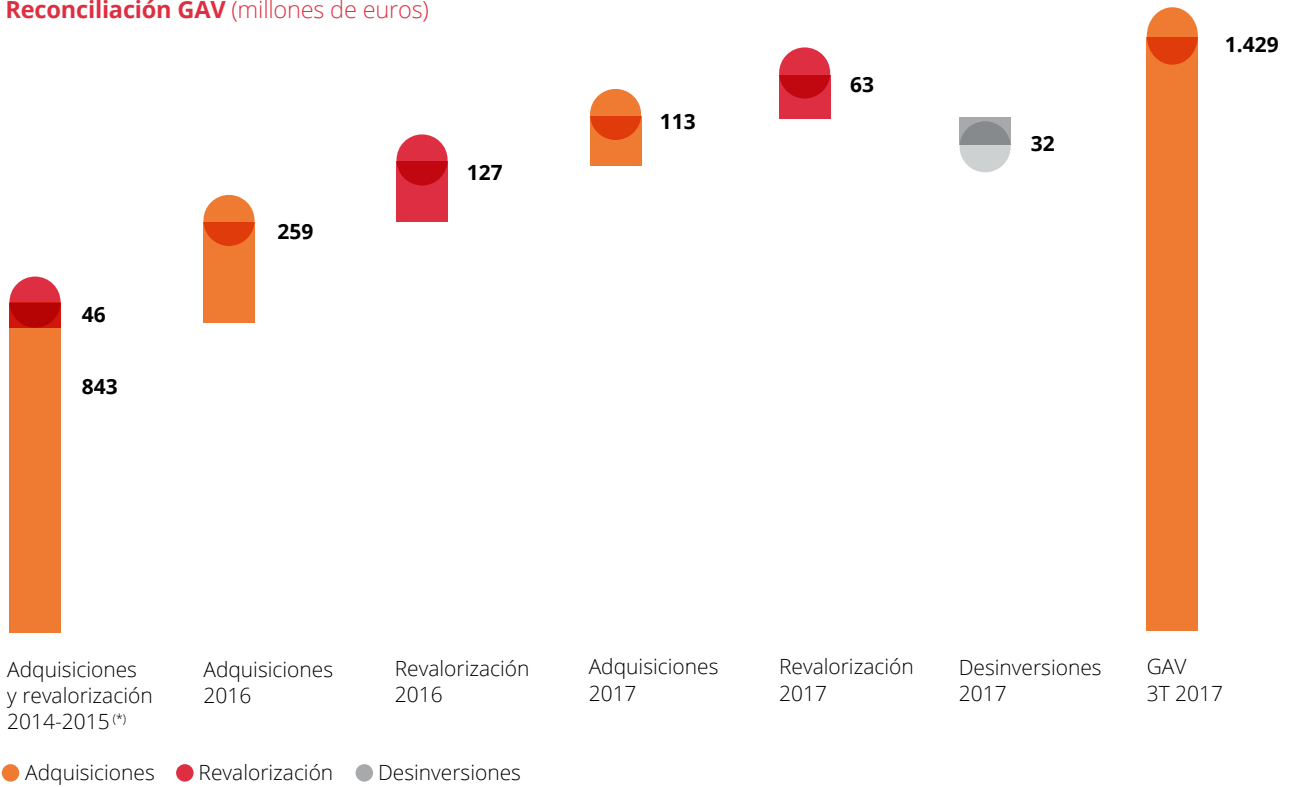
Renta bruta anualizada / metro cuadrado ocupado por tipo de activo (€/m²)



b) Valor de la cartera de activos

A 30 de septiembre de 2017, el valor de la cartera de Lar España asciende a **1.429 millones de euros**.

Reconciliación GAV (millones de euros)



(*) No se ha tenido en cuenta el proyecto de Claudio Coello



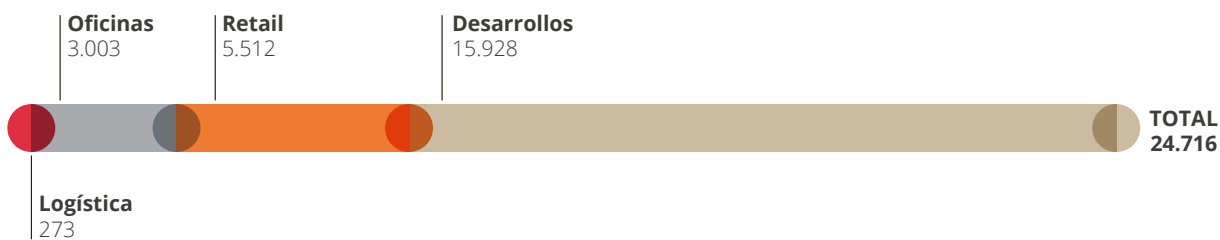
Centro Comercial Txingudi (Guipúzcoa)

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 cerca de **25.000 miles de euros** durante los primeros nueve meses de 2017.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:

Inversión CAPEX (miles euros)

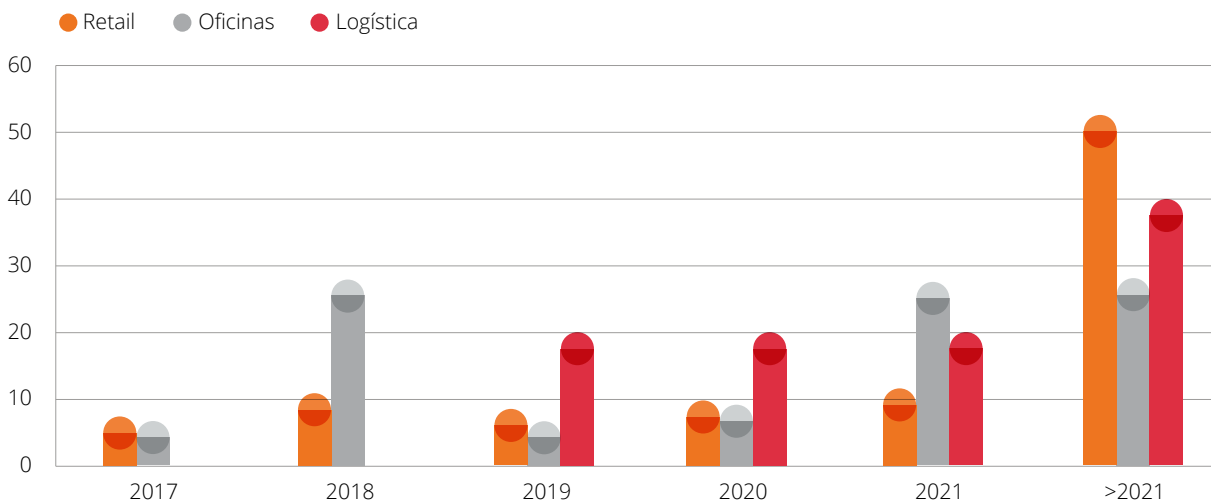


d) Vencimiento de los contratos y WAULT

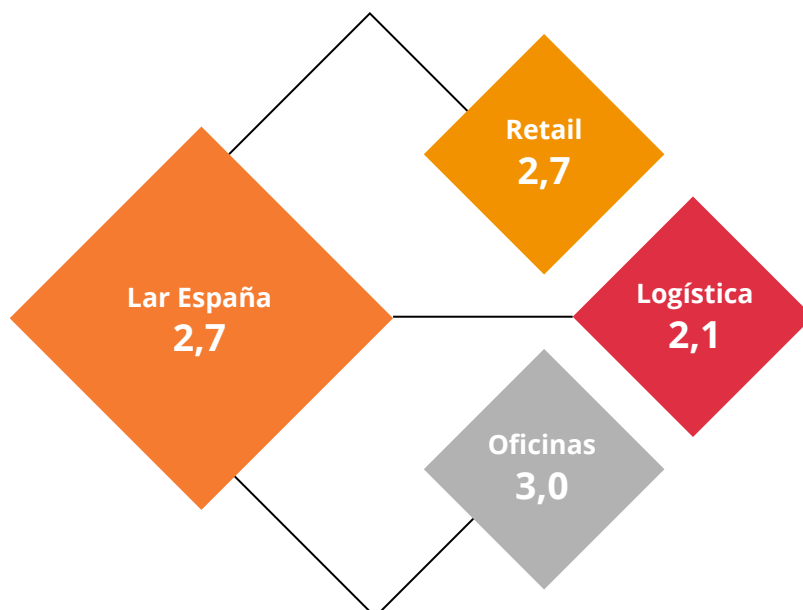
Continuamos con nuestra gestión proactiva de la cartera, que nos permite contar con una **base de arrendatarios sólida y diversificada**.

Se han llevado a cabo renovaciones de nuestros principales arrendatarios, prolongando la duración de sus contratos, suponiendo ello alcanzar un considerable nivel de rentas mínimas garantizadas.

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



De esta manera el **WAULT** (*) (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 30 de septiembre de 2017 de la cartera de Lar España es de **2,7 años**. A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:

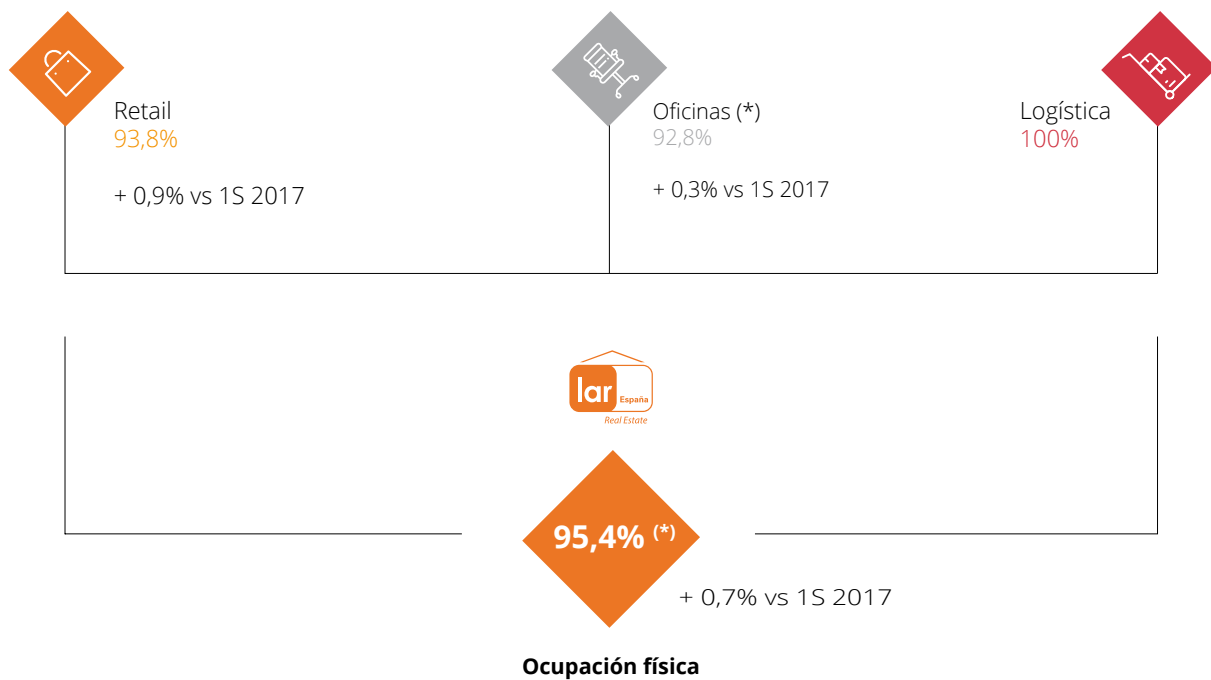


(*) Calculado como número de años de vigencia de los contratos desde la fecha actual y hasta el primer *break option*, ponderado por la renta bruta de cada contrato. En el apartado 1.3 "Cartera de activos a 30 de Septiembre de 2017" se muestra el WAULT de cada activo.

e) Ocupación física 3T 2017

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 30 de septiembre de 2017 asciende a 624.236 m², situándose la **ocupación** en un **95,4% (*)**.

A continuación se muestra el % de ocupación física por unidad de negocio para el tercer trimestre de 2017:



(*) No se tiene en cuenta el proyecto Marcelo Spínola, en comercialización tras una reforma, ni el edificio de oficinas Eloy Gonzalo, bajo reforma actualmente.



Nave Logística Alovera IV C5C6 (Guadalajara)

f) Principales hitos

Retail:



Durante los primeros nueve meses de 2017 Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, en el negocio de *retail* se han cerrado **75 operaciones**

entre renovaciones, sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios, suponiendo una tasa de rotación anualizada de inquilinos de la cartera del 6%.

• Tasa de rotación de inquilinos

12.805 m² renovados, sustituidos o reubicados

3.726 m² de nuevos arrendatarios

6%

VISITAS 2017 (*)

- Buen volumen de **visitas** en los centros comerciales: **41,9 millones de visitantes**.



+1,9% vs 2016

+1,8%
Shopper
Track Index

VENTAS 2017 (*)

- Comportamiento positivo en el nivel de **ventas**: **451,5 millones de euros**.

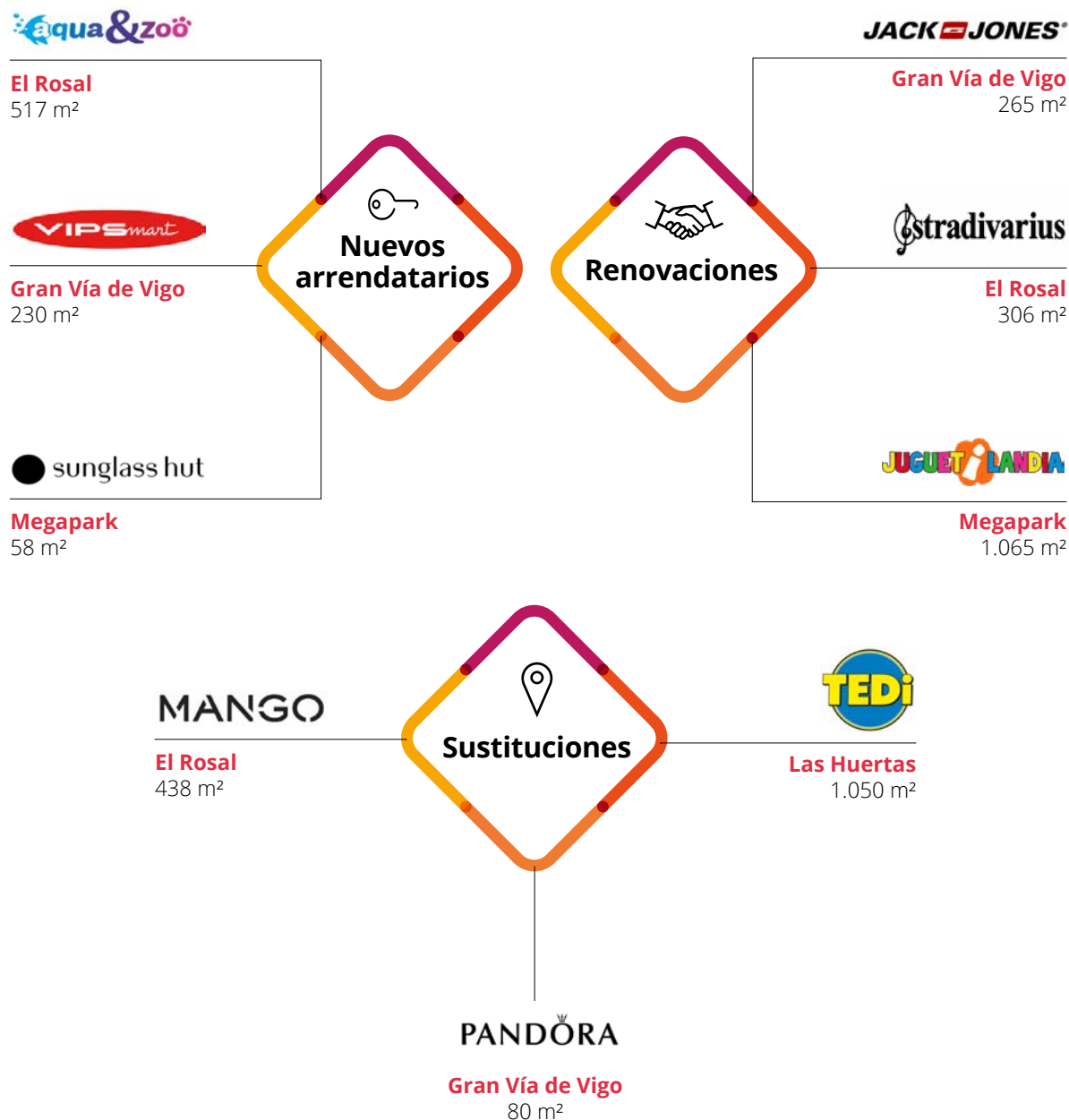


+2,7% vs 2016

+2,1%
Media del
sector (INE)

(*) Datos de enero a septiembre.

A continuación se muestran algunas de las **operaciones principales** del período comprendido entre el 30 de junio de 2017 y 30 de septiembre de 2017:



Asimismo, continúa el buen ritmo de firmas para los proyectos de *retail* en desarrollo. A lo largo del año 2017, se han firmado **cinco operaciones** para el complejo comercial **Vidanova Parc** y **once operaciones** para el centro comercial **Palmas Altas**, suponiendo un total de más de 26.206 m².



Proyectos de innovación y digitalización

Lar España apuesta por la **innovación y las nuevas tecnologías** en el contexto sectorial actual como palancas de desarrollo de un **modelo de negocio sostenible**, necesario para la **creación de valor para sus grupos de interés**, y que persigue impulsar en la gestión diaria de todas las actividades de negocio y activos de la sociedad.

Para ello, durante el tercer trimestre del año, continúa poniendo en marcha proyectos desafiantes y diferenciadores dentro del sector:

Geoblink

Durante el mes de septiembre ha empezado a impulsarse el proyecto Geoblink, cuyo objetivo principal gira entorno a la implementación de una **herramienta de análisis geo-social** que permita **conocer las principales características sociales y económicas de nuestros clientes** para la elaboración de la estrategia de marketing, así como los principales **aspectos demográficos de nuestra área de influencia**. Asimismo nos permitirá analizar los principales datos de nuestros competidores y realizar campañas de geomarketing a través de tendencias de compra y los comportamientos de los consumidores actuales para poder desarrollar y lanzar campañas omnicanal (*online* y *offline*).

Territorio Lar

Lar España es consciente de la importancia de la **diferenciación de sus activos** para aportar valor a sus clientes, operadores y accionistas. A través de la identificación de tendencias del sector y segmentos de mercados tiene como objetivo **seleccionar el territorio de comunicación más adecuado para sus centros comerciales** y de esta manera generar una oferta diferencial que se traduzca en un aumento de las ventas y el tiempo de permanencia en el centro comercial. Lar España está implementando una serie de acciones entre las que se encuentra **el primer torneo de drones en centros comerciales que ya ha sido llevado a cabo con total éxito**.

Los próximos e inmediatos pasos son poner en marcha dos nuevos proyectos, **"Hola Mamá"**, que cambiará la visión, diseño y ubicación de las salas de lactancia en nuestros centros comerciales y **"The Cube"**, orientado a la creación de salas de ensayo y grabación para músicos, integradas en los centros comerciales.



Carrera de drones celebrada en el centro comercial Anec Blau (Barcelona).

Customer Journey

Lar España ha implementado en dos de sus principales centros comerciales, Portal de la Marina y Gran Vía de Vigo, un programa de investigación dirigido a conocer y definir el trayecto que sigue un cliente desde el momento en que se plantea la posibilidad de visitar uno de nuestros centros comerciales identificando los arquetipos de cliente y cómo se comporta en su visita al mismo. Ello nos llevará a identificar los puntos de contacto con el cliente conociendo aquellos que son satisfactorios e insatisfactorios.

Entre los objetivos principales que persigue este proyecto, se encuentran el mayor conocimiento del cliente para la identificación de aquellos más rentables, la creación de una **oferta de experiencias** para el público *core* que sea **única y diferencial**, así como el **aumento de la satisfacción del cliente**.

APP móviles

En septiembre de 2017 se produjo el lanzamiento de una **app especialmente dirigida a analistas e inversores** que permite el suministro de información entre *sell* y *buy side*, además de analizar y solucionar sus propias dudas sobre la compañía.

Desde el departamento de marketing de Lar España se trabaja en paralelo para el lanzamiento de una **app para centros comerciales** que permita **la comunicación bidireccional con el cliente ofreciéndole ofertas y promociones de su interés**.

Otros

Nuevo impulso al proyecto Palmas Altas

El 17 de octubre de 2017 el alcalde de Sevilla, Juan Espadas, y Miguel Pereda presidieron la **inauguración oficial de las obras** del que será uno de los **mayores complejos comerciales y de ocio familiar de Andalucía**. Al acto de colocación de la primera piedra de Palmas Altas acudieron también destacados representantes empresariales, institucionales y sociales de la comunidad autónoma.

Palmas Altas será la mayor área comercial y de entretenimiento de la ciudad, con una superficie total de 123.500 m², de los que 100.000 m² corresponderán a superficie comercial y de ocio, que contará con un lago y actividades de entretenimiento para las familias.



Acto de primera piedra en Palmas Altas (Sevilla)



Edificio de Oficinas Marcelo Spínola (Madrid)



Centro Comercial Vidanova Parc (Valencia)

Oficinas

**Arturo Soria**

- Venta el 27 de septiembre de 2017 por **32,54 millones de euros** a Inmobiliaria Colonial, (3.756 €/m²)
- El precio de venta supone un **34,5% de revalorización** sobre el precio de adquisición, debido a una gestión activa durante estos 3 años y una significativa inversión en CAPEX
- **100% ocupado** (vs una ocupación inicial de aproximadamente un 80%)

Cardenal Marcelo Spínola

- **Incremento de la actividad de comercialización**
- Nivel "Muy bueno" en la **Certificación BREEAM®**

Egeo

- Alquiler de 1.572 m² de oficinas a **Giorgio Armani**
- Finalización de la **reforma de los falsos techos** de todos los halls de planta del edificio
- Obtención de la **certificación BREEAM®** en Uso "Bueno"
- Inicio de la renovación total del sistema de **detección de incendios del edificio**

Eloy Gonzalo

- **Desarrollo de la 1ª fase e inicio de la 2ª fase de la obra** de reforma
- Certificación del proyecto de reforma en **BREEAM® Nueva Construcción "Muy bueno"**
- Certificación del proyecto de reforma en **Accesibilidad Universal AENOR**
- **Negociación de arrendamientos** por la totalidad de la superficie bajo reforma

Logística



Alovera III (C2)

- **Renovación del contrato de Factor 5** hasta el año 2019
- Terminación de las obras de CAPEX que consistían en la **reparación de los muros exteriores** y en la **solera de la parcela**

Alovera II

- Novación del contrato de arrendamiento de **Carrefour**
- **Licitación y adjudicación de obras** comprometidas en acuerdo de novación

Almussafes

- **Reparación y saneamiento** general de la **solera** de la nave
- **Licitación y adjudicación de las obras** de renovación de la cubierta

Residencial



- Continuación, según el ritmo previsto, de las **obras en Lagasca99**
- Gran interés de **inversores** nacionales e internacionales
- El nivel de **preventas** a 30 de septiembre de 2017 asciende a **67,63%** (*)

(*) A fecha del presente informe, noviembre 2017, el nivel de preventas asciende a 70%.

Proyectos en desarrollo

PALMAS ALTAS

DESARROLLO DE RETAIL

Tu espacio familiar y comercial en Sevilla



- ✓ Excelente localización a 4 km del centro de Sevilla
 - ✓ Precio de adquisición: 40,5 MM € ⁽¹⁾
 - ✓ Valor de mercado (*): 52,0 MM €
 - ✓ Fecha de adquisición: 1T 2016
 - ✓ Fecha estimada de apertura: 1S 2019
 - ✓ 100.000 m² de espacios comerciales y de ocio familiar
 - ✓ Cerca del 56% de SBA firmada o con documento vinculante, con operadores de referencia
 - ✓ En proceso de obtención de la certificación **BREEM'ES**
 - ✓ Gran zona de afluencia: 1,5 MM de habitantes
 - ✓ Algunos de nuestros principales inquilinos:
- 



- ✓ 14 MM € previsibles de ingresos anuales







(1) Incluye una potencial edificabilidad adicional.

VIDANOVA PARC

DESARROLLO DE RETAIL

Un parque comercial y de ocio familiar para dar vida a la comarca



- ✓ Emplazamiento urbano en zona de gran afluencia turística, Sagunto (Valencia)
 - ✓ Precio de adquisición: 14 MM €
 - ✓ Valor de mercado (*): 19,6 MM €
 - ✓ Fecha de adquisición: 3T 2015
 - ✓ Fecha estimada de apertura: 1S 2018
 - ✓ 44.252 m² de superficie bruta alquilable
 - ✓ El 88% del SBA firmada o con documento vinculante, con operadores de referencia
 - ✓ Área de influencia de 250.000 habitantes
 - ✓ Algunos de nuestros principales inquilinos:
- 





- ✓ 4 MM € previsibles de ingresos anuales

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

LAGASCA99

DESARROLLO RESIDENCIAL

Único, irrepetible, inalcanzable



- ✓ Solar urbano en construcción en pleno centro del Barrio de Salamanca, una de las zonas más exclusivas de Madrid, llamado a convertirse en un referente en el sector del lujo residencial.
- ✓ Solar con 4 fachadas exentas que contará con 42 viviendas con una superficie media de 400-450 m²
- ✓ Proyecto llevado a cabo por el estudio de arquitectura de Rafael de la Hoz
- ✓ Contará con todo tipo de facilidades: piscina interior y exterior, spa, gimnasio y salones comunes
- ✓ En proceso de obtención de la certificación **BREEAM** ES
- ✓ Precio de adquisición: 50,1 MM € (**)
- ✓ Valor de mercado (*): 71,5 MM € (**)
- ✓ Fecha de adquisición: 1T 2015
- ✓ Fecha inicio de obra: 1T 2016
- ✓ Fecha estimada de entrega: 2018
- ✓ Cuenta con más de 26.000 m² de superficie BR& SR
- ✓ A 3T 2017 el nivel de preventas asciende al 67,6%

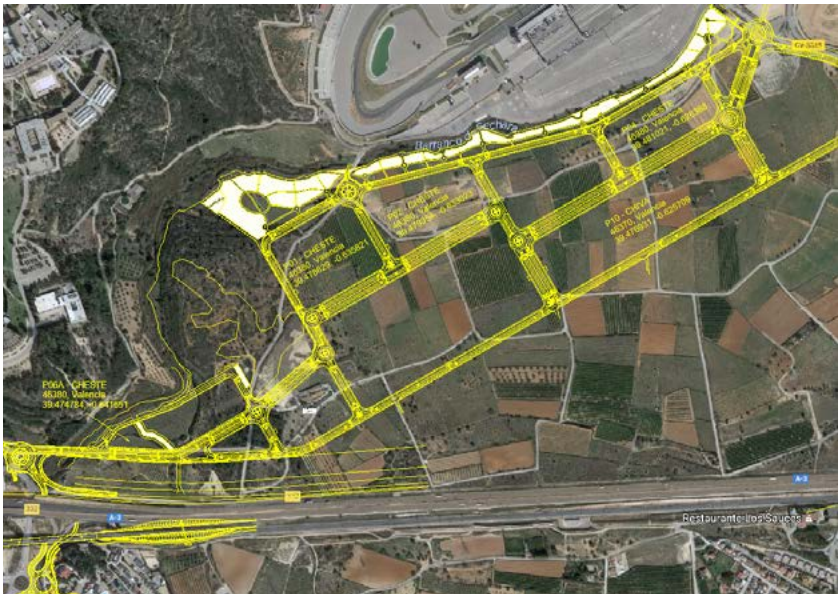
(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

(**) Se corresponde con el 50% de la Joint Venture con PIMCO

◆ Interior del ático en Lagasca99 (Madrid)



CHESTE
DESARROLLO LOGÍSTICO



- Ubicación estratégica a lo largo del eje principal de la logística en Valencia...
Valencia: tercera ciudad más grande de la logística en España...
Precio de adquisición: 2,2 MM €
Valor de mercado (*): 2,3 MM €
Excelente oportunidad a un precio por debajo del mercado logístico
Fecha de adquisición: 1S 2017
Comienzo obras de urbanización: 1T 2018
Entrega primeras naves: 4T 2019
Coste total del suelo (terreno + urbanización): 16,5 millones de euros (84,6 €/m²)
SBA: 118.160 m²

(*): Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2017 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



Sostenibilidad

A lo largo del año 2017 Lar España ha avanzado proactivamente en sus compromisos adquiridos al asumir sus políticas de **Responsabilidad Social Corporativa (RSC)** y, en particular, en las referidas al campo de la **sostenibilidad**. Lar España está comprometida con el uso de herramientas de **calificación y certificación** de sus activos para asegurar el mejor desempeño en sostenibilidad.

Durante este año hemos conseguido las siguientes certificaciones:

- 
 ✓ Edificio de oficinas Eloy Gonzalo: Certificación del proyecto de reforma en **BREEAM® Nueva Construcción "Muy bueno"** (*)
- 
 ✓ Edificio de oficinas Marcelo Spínola: Nivel **"Muy bueno"** en la **Certificación BREEAM® Nueva Construcción**
- 
 ✓ Edificio de oficinas Egeo: Obtención de la certificación **BREEAM® en Uso "Bueno"**

Continuamos trabajando en búsqueda del mejor desempeño en sostenibilidad y prueba de ello es que en seis de nuestros centros comerciales en cartera (Vistahermosa, Albacenter, Megapark, Gran Vía, As termas y El Rosal) prevemos conseguir la certificación BREEAM® en uso con la calificación "Muy Bueno" antes de final de año.

(*) Provisional hasta finalización de las obras

En Portal de la Marina, Txingudi, Anec Blau y Las Huertas ya se están implementando todas las medidas necesarias (asesorados por una ingeniería especialista) para conseguirlo en los próximos meses.

En nuestros proyectos de promoción, tanto de centros comerciales (**Palmas Altas y Vidanova Parc**) como de residencial, **Lagasca99**, estamos aplicando todo el conocimiento y la tecnología para desarrollar unos edificios sostenibles, respetuosos con el medio ambiente y con sus habitantes. Por eso están siendo diseñados y proyectados para obtener el prestigioso sello de calidad y sostenibilidad BREEAM®.

Asimismo, en septiembre de 2017, Lar España ha recibido por primera vez un **EPRA Award de Sostenibilidad (Silver)**, por el trabajo y los avances llevados a cabo en el último año en relación a la información publicada sobre **Responsabilidad Social Corporativa**; a esta distinción, y en el mismo terreno, hay que añadir el **EPRA Most Improved Award de Sostenibilidad**.



Accesibilidad

A su vez, Lar España trabaja por alcanzar y mantener unos **estándares elevados de accesibilidad** que permitan el correcto y cómodo acceso de todas las personas, teniendo en cuenta las problemáticas existentes.

El objetivo de Lar España es alcanzar la **certificación en ISO 21542** (Accesibilidad del Entorno Construido), y cumplir con la norma **UNE-EN 17000, de Accesibilidad Universal**, demostrando así su compromiso por la integración.

Con el fin de lograr el objetivo se ha realizado un diagnóstico sobre las condiciones que tienen los activos, a través de **auditorías de accesibilidad**, para establecer prioridades y el modo de intervenir en los mismos.

A fecha de elaboración de este informe, estas auditorías de accesibilidad se han realizado en once de los **activos de retail**. A su vez, se están poniendo en marcha las recomendaciones marcadas

como intervenciones urgentes a lo largo del año 2017 con el objetivo de implementar en los próximos meses el resto de las recomendaciones, así como de realizar los informes de accesibilidad en los centros comerciales adquiridos recientemente.

En todos los **edificios de oficinas**, a excepción de Joan Miró, se ha realizado el diagnóstico de accesibilidad.

Los principales logros obtenidos en el año 2017 han sido los siguientes:

- ✓ Edificio de oficinas Eloy Gonzalo: Certificación del proyecto de reforma en **Accesibilidad Universal AENOR** (*)
- ✓ Reconocimiento por parte de **ILUNION Tecnología y Accesibilidad** en octubre de 2017 a Lar España por sus **iniciativas y proyectos para mejorar la accesibilidad universal** y la atención a las personas con discapacidad.

(*) Provisional hasta finalización de las obras



2





ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

2.1
Chart Societario
30.09.2017
p. 50

2.2
Estado de Resultado Global
Consolidado
p. 52

2.3
Estado de Situación Financiera
Consolidado
p. 54

2.4
Estado de Flujos de Efectivo
Consolidado
p. 61

2.1 Chart societario 30.09.2017

A 30 de septiembre de 2017 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:



(*) Anteriormente denominada NPS EUROPEAN PROPERTY (RETAIL) III, S.L.U.

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 2016.



(**) Anteriormente denominada NPS EUROPEAN PROPERTY (RETAIL) I, S.L.U.

(***) Anteriormente denominada NPS EUROPEAN PROPERTY (RETAIL) II, S.L.U.

2.2 Estado de Resultado Global Consolidado

(Miles de euros)	3T 2017	3T 2016
Ingresos ordinarios	57.240	42.237
Otros ingresos	1.598	1.322
Gastos por retribuciones a los empleados	(405)	(304)
Otros gastos	(27.607)	(15.721)
Otros resultados	653	2.798
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	46.924	29.066
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	2.842	-
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	81.245	59.398
Ingresos financieros	2.715	2.990
Gastos financieros	(10.658)	(12.842)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	29
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	(1.113)	(3.003)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	72.189	46.572
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	72.189	46.572

Información no auditada a 30 de septiembre de 2017

Resultado de las operaciones

A 30 de septiembre de 2017, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones** positivo por importe de **81.245 miles de euros** (beneficio de 59.398 miles de euros a 30 de septiembre de 2016).

Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante los primeros nueve meses de 2017 ha ascendido a **57.240 miles de euros** (42.237 miles de euros durante los primeros nueve meses de 2016), de los cuales un 85% proceden de las rentas obtenidas de centros comerciales (78% para los primeros nueve meses de 2016).

Otros gastos

A 30 de septiembre de 2017, el Grupo ha incurrido en **otros gastos** por importe de **27.607 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 9.550 miles de euros.
- *Management fees* (honorarios fijos y variables) por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad por un importe de 14.309 miles de euros. La parte fija asciende a 6.753 miles de euros, una vez descontados gastos de Grupo Lar incurridos por Lar España por fee de filiales (381 miles de euros) y otros gastos administrativos (220 miles de euros). La parte variable asciende a 7.556 miles de euros.

Otros resultados

A 30 de septiembre de 2017, otros resultados recoge la ganancia por importe de 653 miles de euros proveniente de la adquisición del 100% de las sociedades dependientes LE Retail Hipermercados I, S.L.U. (anteriormente denominada NPS European Property (Retail) I, S.L.U.), LE Retail Hipermercados II, S.L.U. (anteriormente denominada NPS European Property (Retail) II, S.L.U.) y LE Retail Hipermercados III, S.L.U. (anteriormente denominada NPS European Property (Retail) III, S.L.U.). Dicho importe deriva de la **diferencia entre el importe pagado y el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos**. Dichas adquisiciones tuvieron lugar con fecha 27 de marzo de 2017 (Véase hecho relevante 3), cuyos cálculos realizados en la combinación de negocios son provisionales y están sujetos a ajustes hasta un año posterior a la fecha de adquisición.

Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe de este epígrafe, **46.924 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 30 de junio de 2017.

Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias

A 30 de septiembre de 2017, este epígrafe recoge la ganancia por importe de **2.842 miles de euros** proveniente de la **venta de Arturo Soria** (ver hecho relevante 15).

Financieros Netos

El **resultado financiero** presenta un saldo negativo de 7.943 miles de euros a 30 de septiembre de 2017 (resultado negativo de 9.852 miles de euros a 30 de septiembre de 2016).

Los **ingresos financieros** por importe de 2.715 miles de euros en los primeros nueve meses de 2017 corresponden principalmente a los intereses devengados por los créditos concedidos a las sociedades que se consolidan por el método de participación, mientras que los **gastos financieros** por importe de 10.658 miles de euros corresponden, principalmente, a los intereses devenga-

dos por préstamos que el Grupo mantiene con entidades financieras y por los bonos emitidos por el Grupo en febrero de 2015.

A 30 de septiembre de 2016 y con motivo de la obtención del control de la sociedad dependiente LE Retail Portal de la Marina, S.L., y por consiguiente la valoración a valor razonable del 58,78% de participación que ya ostentaba el Grupo, se reconoció un ajuste negativo por importe de 4.105 miles de euros que correspondía a la diferencia entre dicho valor razonable y el valor contable reconocido hasta la fecha.

Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 30 de septiembre de 2017 por línea de negocio son los siguientes:

(Miles de euros)	Retail	Oficinas	Logística	Residencial	LRE (*)	Total
Ingresos ordinarios	48.393	4.847	4.000	-	-	57.240
Otros ingresos	1.460	87	51	-	-	1.598
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	-	(405)	(405)
Otros gastos	(7.853)	(1.265)	(432)	-	(18.057)	(27.607)
Otros resultados	653	-	-	-	-	653
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	33.270	6.851	6.803	-	-	46.924
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	-	2.842	-	-	-	2.842
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	75.923	13.362	10.422	-	(18.462)	81.245
Financieros netos	(5.202)	(931)	12	1.633	(3.455)	(7.943)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	-	-	-	(1.113)	-	(1.113)
RESULTADO DEL EJERCICIO	70.721	12.431	10.434	520	(21.917)	72.189

(*) Los importes incluidos en la columna de LRE se corresponden con los gastos corporativos
Información no auditada a 30 de septiembre de 2017

A 30 de septiembre de 2017 los activos de retail presentan un resultado de las operaciones positivo de 75.923 miles de euros; las oficinas, un resultado de las operaciones positivo de 13.362 miles de euros; y

las naves logísticas, un resultado de las operaciones positivo por importe de 10.422 miles de euros. La columna "LRE" incluye, entre otros, los *management fees* por importe de 14.309 miles de euros.

2.3 Estado de Situación Financiera Consolidado

ACTIVO (Miles de euros)	30/09/2017	31/12/2016
Inmovilizado intangible	2	2
Inversiones inmobiliarias	1.274.039	1.191.089
Activos financieros con empresas asociadas	2.140	2.270
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	6.531	7.645
Activos financieros no corrientes	12.083	11.205
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.294.795	1.212.211
Activos no corrientes mantenidos para la venta	79.239	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12.997	18.067
Activos financieros con empresas asociadas	27.236	45.288
Otros activos financieros corrientes	7.672	5.393
Otros activos corrientes	684	617
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	48.952	31.591
ACTIVOS CORRIENTES	176.780	100.956
TOTAL ACTIVO	1.471.575	1.313.167

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles de euros)	30/09/2017	31/12/2016
Capital	185.248	181.081
Prima emisión	487.349	498.914
Otras reservas	111.825	42.898
Ganancias acumuladas	72.189	91.430
Acciones propias	(557)	(823)
Ajustes por cambio de valor	(2.038)	(1.365)
PATRIMONIO NETO	854.016	812.135
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.715	138.506
Pasivos financieros con entidades de crédito	374.937	301.738
Pasivos por impuestos diferidos	14.613	8.536
Derivados	2.449	1.890
Otros pasivos no corrientes	15.976	14.918
PASIVOS NO CORRIENTES	546.690	465.588
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	31.369	-
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	2.458	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	5.678	7.877
Derivados	429	1.384
Otros pasivos financieros	144	193
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	30.791	22.508
PASIVOS CORRIENTES	70.869	35.444
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.471.575	1.313.167

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

A 30 de septiembre de 2017, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.274.039 miles de euros** (1.191.089 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), excepto por la inversión inmobiliaria correspondiente al edificio de oficinas **Egeo** por importe de **76.278 miles de euros**, que se encuentra clasificado dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Véase activos y pasivos mantenidos para la venta).

Las inversiones inmobiliarias del Grupo, incluyendo el activo Egeo, comprenden trece centros comerciales, cuatro medianas comerciales, veintidós locales comerciales, tres terrenos, cuatro edificios de oficinas y cinco naves logísticas. Destaca la inversión en centros comerciales y oficinas por importe total de 1.194.617 miles de euros (1.069.312 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 93% de los ingresos del Grupo durante los primeros nueve meses de 2017 (91% de los ingresos del Grupo a 31 de diciembre de 2016).

Durante los primeros nueve meses del año 2017 el Grupo ha adquirido el centro comercial Parque Abadía y veintidós locales comerciales (ver hecho relevante 3), cuyos valores razonables ascienden a 63.690 miles de euros y 50.147 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, durante los primeros nueve meses del año 2017, el Grupo ha vendido el edificio de oficinas Arturo Soria, cuyo valor razonable a la fecha de la transacción ascendía a 29.664 miles de euros (ver hecho relevante 15).

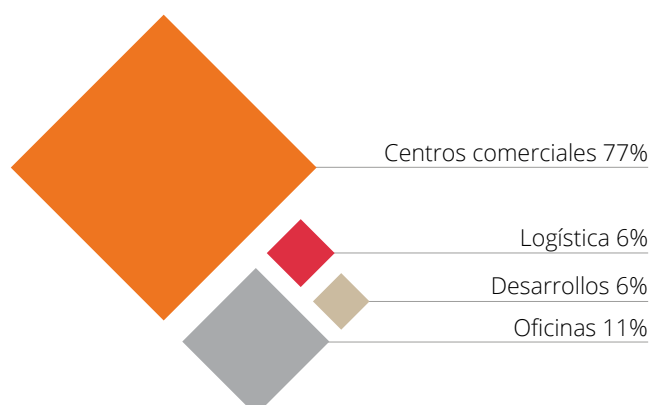
INVERSIÓN NETA

(Miles de euros)	30/09/2017	31/12/2016
Centros comerciales	1.043.095	898.302
Oficinas	151.521(**)	171.010
Logística	83.455	76.475
Otros (*)	72.246	45.302
Inversiones inmobiliarias	1.350.317(**)	1.191.089

(*) A 30 de septiembre de 2017, el importe registrado en esta línea corresponde al valor razonable de los terrenos adquiridos en relación a los proyectos Vidanova Parc (Valencia), Palmas Altas (Sevilla) y Cheste (Valencia).

(**) Este importe incluye la inversión de Egeo por importe de 76.278 miles de euros, el cual ha sido reclasificado al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

Inversiones inmobiliarias por tipo de activo (%)



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

Activo	Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	Valor razonable (miles de euros)	Rendimiento neto inicial (NIY) (*)
Megapark	63.576	192.858	5,25%-6,81%
Gran Vía	41.435	153.000	
Portal de la Marina + Hiper	40.158	114.422	
El Rosal	51.022	100.519	
Anec Blau	28.608	94.860	
As Termas + Gasolinera	35.127	80.800	
Abadía	37.114	63.690	
Albacenter + Hiper	27.890	52.379	
Cartera supermercados	28.822	50.147	
Vistahermosa	33.550	47.783	
Txingudi	10.712	39.032	
Nuevo Alisal	7.649	19.123	
Las Huertas	6.267	12.613	
Villaverde	4.391	11.235	
Parque Galaria	4.108	10.634	
TOTAL CENTROS Y MEDIANAS COMERCIALES	420.429	1.043.095	
Egeo	18.254	76.278	0,79% - 5,40%
Marcelo Spínola	8.875	33.662	
Joan Miró	8.607	21.440	
Eloy Gonzalo	6.231	20.141	
TOTAL OFICINAS	41.967	151.521	
Alovera II	83.952	41.550	3,86% - 7,71%
Alovera I	35.196	18.400	
Almussafes	19.211	9.822	
Alovera IV (C5-C6)	14.891	9.500	
Alovera III (C2)	8.591	4.183	
TOTAL LOGÍSTICA	161.841	83.455	
Vidanova Parc	44.252	21.036	N/A
Palmas Altas	(***)	48.890	
Cheste	118.160	2.320	
TOTAL OTROS	162.412	72.246	
TOTAL LAR ESPAÑA	786.649	1.350.317	

(*) Yields obtenidas en los informes de valoración de JLL y C&W a 30 de junio de 2017

(**) 100.000 m² de espacios comerciales y de ocio familiar

Activos financieros con empresas asociadas

El importe registrado en este epígrafe a 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 hace referencia a los créditos con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el importe corresponde a la participación 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 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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 30 de septiembre de 2017, este epígrafe recoge los activos y pasivos de la sociedad **LE Offices Egeo**, S.A.U., los cuales han sido clasificados como mantenidos para la venta, tal y como establece la NIIF 5.^(*)

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Miles de euros	30/09/2017
Inversiones inmobiliarias	76.278
Activos financieros no corrientes	500
Otros activos corrientes	3
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.067
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	391
Activos no corrientes mantenidos para la venta	79.239

Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

Miles de euros	30/09/2017
Pasivos financieros con entidades de crédito	30.000
Otros pasivos no corrientes	554
Pasivos financieros con entidades de crédito corto plazo	152
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	663
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	31.369

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 30 de septiembre de 2017, este epígrafe recoge principalmente créditos con administraciones públicas por importe de 7.076 miles de euros.

Activos financieros con empresas asociadas

A 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el importe de este epígrafe corresponde, principalmente, al crédito y cuentas corrientes con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

(*) NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

Patrimonio neto

A 30 de septiembre de 2017 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **92.624.097 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.

- La Sociedad se constituyó con un capital de 60 miles de euros que se correspondían con 30.000 acciones a un valor nominal de 2 euros.
- Con fecha 5 de febrero de 2014, se acordó aumentar el capital social en 80 millones de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 40 millones de acciones ordinarias de la Sociedad, de 2 euros de valor nominal y 8 de prima de emisión cada una, a ser suscritas y desembolsadas mediante contraprestación dineraria y destinadas a ser ofrecidas en una oferta de suscripción.
- Con la finalidad de equiparar el valor de las acciones suscritas a 10 euros, los accionistas realizaron una aportación por importe de 240 miles de euros, que corresponden a 30.000 acciones a un precio de 8 euros.
- Con fecha 6 de agosto de 2015, finalizó el proceso de ampliación de capital social de Lar España en 39.935.512 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 19.967.756 acciones nuevas con un precio de suscripción de 6,76 euros cada una (con un valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 4,76 euros por acción).
- Con fecha 21 de abril de 2016 se acordó distribuir como dividendo del ejercicio un importe de 4.499 miles de euros, a razón de 0,075 euros brutos por acción; y con cargo a prima de emisión, un importe de 7.538 miles de euros, a razón de 0,125 euros brutos por acción.
- Con fecha 29 de abril de 2016 se llevó a cabo una ampliación de capital por un valor nominal total de 1.258.654 euros mediante la puesta en circulación de 629.327 nuevas acciones de 2 euros de valor nominal cada una, a los únicos efectos de que el pago del Performance Fee o Comisión de Éxito a Grupo Lar por la prestación de sus servicios como gestor exclusivo de la Sociedad sea invertido en acciones de la Sociedad. Dicha ampliación de capital fue íntegramente suscrita y desembolsada por Grupo Lar. Las nuevas acciones se han emitido con una prima de emisión de 6,4189 euros por acción lo que

equivale a una prima total de 4.039.590,37 euros, en virtud de la delegación otorgada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 18 de diciembre de 2015 en segunda convocatoria al Consejo de Administración.

- Con fecha 3 de agosto de 2016, finalizó el proceso de ampliación de capital social de Lar España en 59.826.958 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 29.913.479 acciones nuevas con un precio de suscripción de 4,92 euros cada una (con un valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 2,92 euros por acción).
- Con fecha 29 de mayo de 2017 se acordó distribuir como dividendo del ejercicio un importe de 3.416 miles de euros, a razón de 0,038 euros brutos por acción; y con cargo a prima de emisión, un importe de 26.584 miles de euros, a razón de 0,294 euros brutos por acción. (Véase hecho relevante de fecha 29 de mayo de 2017).
- Con fecha 29 de mayo de 2017 la Junta de Accionistas aprobó aumentar el capital social por importe nominal de 4.167 miles de euros mediante la puesta en circulación de 2.083.535 acciones ordinarias de 2 euros de valor nominal y una prima de emisión por importe de 15.001 miles de euros a suscribir por la sociedad gestora Grupo Lar en concepto de reinversión del *performance fee* según lo estipulado en el *Investment Manager Agreement* (IMA).

La Sociedad ha reconocido en patrimonio neto como menos reservas los gastos relacionados con las emisiones de acciones, cuyo importe asciende a 16.428 miles de euros.

Durante los nueve primeros meses del año 2017, 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 2016	117.998	823
Altas	2.204.407	25.197
Bajas	(2.278.473)	(25.463)
30 de septiembre de 2017	43.932	557

El resultado positivo generado por la venta de las acciones propias durante los primeros nueve meses del año 2017 ha ascendido a 103 miles de euros, registrado en el epígrafe "Otras Reservas".

Pasivos financieros

Deuda financiera

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 30 de septiembre de 2017 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 (**)	Egeo	WestImmo	Eur 3M + 2%	15/12/2019	30.000	-	30.000
Préstamo Hipotecario	Nuevo Alisal	bankinter.	Eur 3M + 2,90%	16/06/2025	7.822	164	7.235
Préstamo Hipotecario	As Termas	ING BANK	Eur 3M + 1,80%	25/06/2020	37.345	-	36.781
Préstamo Hipotecario	El Rosal	CaixaBank	Eur 3M + 1,75%	07/07/2030	50.000	298	48.864
Préstamo Hipotecario	Villaverde	bankinter.	1,75% hasta el 30/09/2018 (posteriormente Eur 12 meses + 1,75%)	13/10/2020	4.550	4	4.494
Préstamo Hipotecario	Parque Galaria	CaixaBank	Eur 3M + 1,75%	14/12/2029	4.200	3	4.114
Préstamo Hipotecario	Joan Miró	BBVA	Eur 3M + 1,75%	23/12/2020	9.800	3	9.631
Préstamo Hipotecario	Megapark	Santander NATIXIS CRÉDIT AGRICOLE	Eur 3M + 1,70%	24/02/2023	97.000	228	95.616
Préstamo Hipotecario	Portal de la Marina	CaixaBank BBVA Sabadell	Eur 3M + 0,88%	17/05/2020	49.266	4.891	31.589
Préstamo Hipotecario	Vistahermosa	BBVA	Eur 3M + 1,85%	02/03/2022	21.550	31	21.052
Préstamo Hipotecario	Gran Vía Vigo	ING BANK	Eur 3M + 1,75%	14/03/2022	82.400	-	81.775
Préstamo Hipotecario	Parque Abadía	Santander	Eur 3M + 1,75%	23/05/2024	34.750	56	33.786
PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO					428.683	5.678	404.937

(*) El 68% del principal se encuentra cubierto con derivados.

(**) Este préstamo hipotecario ha sido reclasificado al epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta".

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 30 de septiembre de 2017:

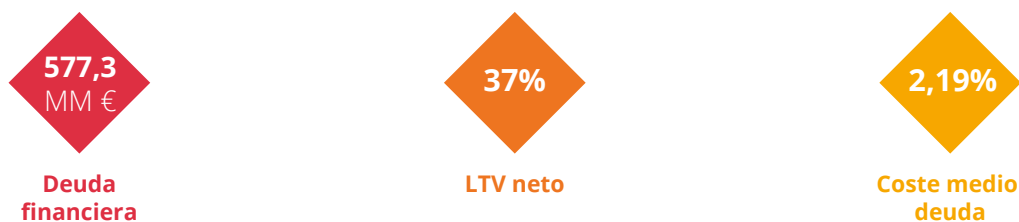
(Miles de Euros)	30/09/2017
GAV	1.428.950
Deuda bruta por integración global	555.882
Deuda bruta por método de la participación	21.401
Deuda bruta total	577.283
Caja	48.952
Deuda neta total	528.331
LTV neto*	37%

* Calculado como Deuda neta total/GAV

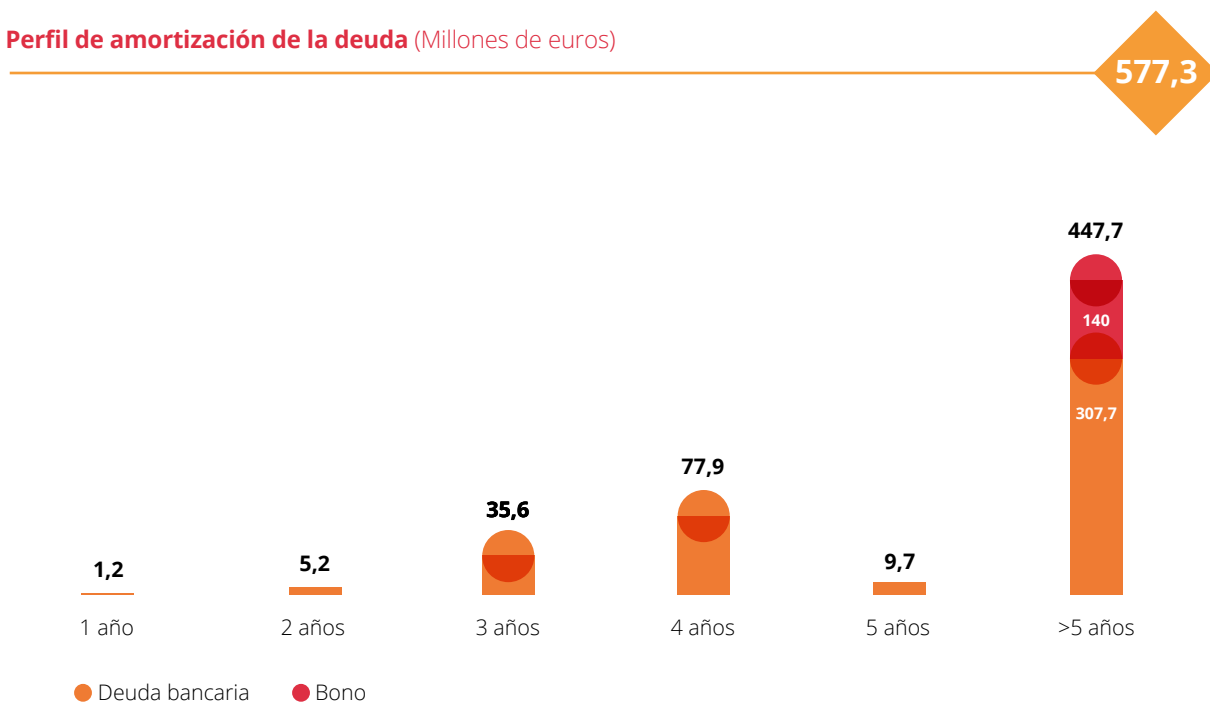
La deuda de Lar España a 30 de septiembre de 2017 asciende a 577.283 miles de euros, con un **coste medio de 2,19%**.

El ratio **LTV** neto se sitúa en un **37%**, cumpliendo el objetivo establecido en torno al 50%, siendo el **periodo medio de vencimiento de la deuda de 6,3 años**.

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



Perfil de amortización de la deuda (Millones de euros)



Pasivos por impuestos diferidos

Al 30 de septiembre de 2017, este epígrafe recoge el pasivo por impuesto diferido derivado de las combinaciones de negocio llevadas a cabo durante los primeros nueve meses del año 2017 (Véase hecho relevante 3) así como de la adquisición durante el año 2016 de la sociedad dependiente 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 centros comerciales, oficinas y naves logísticas.

2.4 Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

(Miles de Euros)	30/09/2017 (*)	30/09/2016 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	33.821	11.474
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	72.189	46.572
2. Ajustes del resultado	(37.628)	(18.561)
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	(46.924)	(29.066)
Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias (+/-)	(2.842)	-
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	5	8
Ingresos financieros (-)	(2.715)	(2.990)
Gastos financieros (+)	10.658	12.842
Otros ingresos y gastos (+/-)	3.730	443
Participación en beneficios/pérdidas del ejercicio de las asociadas	1.113	3.003
Ajustes a la contraprestación entregada contra resultados por combinación negocios	(653)	(2.801)
3. Cambios en el capital corriente	7.735	(8.313)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	3.279	(9.933)
Otros activos corrientes (+/-)	1.797	508
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (+/-)	2.416	499
Otros pasivos corrientes (+/-)	(49)	(94)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	292	707
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(8.475)	(8.224)
Pagos de intereses (-)	(8.490)	(8.254)
Cobros de intereses (+)	15	30
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(97.415)	(149.012)
1. Pagos por inversiones (-)	(132.854)	(160.458)
Inmovilizado intangible	-	(1)
Salida neta de caja en la adquisición de negocios	(110.242)	(72.788)
Inversiones inmobiliarias	(22.612)	(85.669)
Otros activos financieros	-	(2.000)
2. Cobros por desinversiones (+)	35.439	11.446
Empresas del grupo y asociadas	15.439	-
Empresas asociadas	20.000	9.729
Otros activos	-	179
Cobro de dividendos	-	1.538
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	80.955	135.982
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	367	143.256
Cobros procedentes de la emisión de capital	-	59.827
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	-	83.972
Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (- /+)	367	(543)
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	110.570	4.736
a) Emisión de	136.319	95.153
Deudas con entidades de crédito (+)	136.319	95.153
Otros pasivos financieros (+)	-	-
b) Devolución y amortización de	(25.749)	(90.417)
Otros pasivos financieros (-)	-	(2.390)
Deudas con entidades de crédito (-)	(25.749)	(88.027)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(29.982)	(12.010)
Pagos por dividendos (-)	(29.982)	(12.010)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	17.361	(1.556)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	31.591	35.555
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	48.952	33.999

(*) Período de nueve meses.

Información no auditada a 30 de septiembre de 2017

3





INFORMACIÓN EPRA

- **En noviembre de 2016**, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (*European Public Real Estate Association*¹⁾ ha publicado una versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones²” en relación a la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.

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

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

- **En septiembre de 2015**, Lar España fue galardonada por EPRA con el GOLD AWARD como reconocimiento a la calidad de la información financiera proporcionada, convirtiéndose de esta manera en la primera SOCIMI española en recibir este galardón.
- **En septiembre de 2016**, Lar España volvió a ser galardonada con el máximo reconocimiento por parte de EPRA, es decir, el GOLD AWARD. Un reconocimiento otro año más a la calidad de la información proporcionada por Lar España en el marco de los estándares exigidos por el índice.
- **En septiembre de 2017**, Lar España ha conseguido **por tercer año consecutivo el GOLD AWARD otorgado por EPRA** como reconocimiento a la calidad de la información financiera que publica. Además, recibe por primera vez un **EPRA Award de Sostenibilidad (Silver)**, por el trabajo y los avances llevados a cabo en el último año en relación a la información publicada sobre Responsabilidad Social Corporativa; a esta distinción, y en el mismo terreno, hay que añadir el **EPRA Most Improved Award de Sostenibilidad**.



(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.

2015



2016



2017



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

Indicador	30/09/2017 (miles Euros) / %	30/09/2017 (Euro por acción)
EPRA Earnings	26.368 (*)	0,29
EPRA NAV	880.241	9,51
EPRA NNNAV	864.659	9,34
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,7%	-
EPRA "topped-up" NIY	5,9%	-
EPRA Vacancy Rate	5,3%	-
EPRA Cost Ratio	30,6% (**)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	26,7% (**)	-

(*) Resultado EPRA ajustado

(**) Ratio calculado sin tener en cuenta el *performance fee*

Ver Glosario, apartado 6, para descripción de la terminología.



EPRA EARNINGS

(Miles Euros)	30/09/2017	30/09/2016
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	72.189	45.572
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(46.924)	(29.066)
Efecto en resultado por adquisiciones de compañías	(653)	1.307
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	(1.069)	-
Efecto en resultado por venta de compañías	(2.842)	-
RESULTADO EPRA	20.701	18.813
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	90.746.461	90.272.086
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,23	0,21
Ajuste específico de la compañía (*)	5.667	333
RESULTADO EPRA AJUSTADO	26.368	19.146
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	0,29	0,21

(*) Se corresponde con la parte del *Performance fee* que el Gestor estaría obligado a reinvertir en Lar España, sin que exista de esa manera una salida de caja real para la compañía.

**Resultado
EPRA ajustado
por acción**

+38%

vs 3T 2016



EPRA NAV

(Miles Euros)	30/09/2017	31/12/2016
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	854.016	812.135
Revalorización de activos no corrientes	10.643	14.990
Valor razonable instrumentos financieros	969	3.274
Pasivos por impuestos diferidos	14.613	-
EPRA NAV	880.241	830.399
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	92.556.294	90.245.429
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	9,51 (*)	9,20

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta la remuneración a los accionistas de 30.000 miles de euros en 2T 2017 (0,33€/acción) en concepto de dividendo del ejercicio 2016.

**EPRA NAV
por acción**

9,51
€/acción

EPRA NNAV

(Miles Euros)	30/09/2017	31/12/2016
EPRA NAV	880.241	830.399
Valor razonable instrumentos financieros	(969)	(3.274)
Pasivos por impuesto diferidos	(14.613)	-
EPRA NNAV	864.659	827.125
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	92.556.294	90.245.429
EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)	9,34 (*)	9,17

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta la remuneración a los accionistas de 30.000 miles de euros en 2T 2017 (0,33€/acción) en concepto de dividendo del ejercicio 2016.



EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (30/09/2017)

Activo	Cartera de inversión inmobiliaria	Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	
CENTROS COMERCIALES	951.956	22.913	974.870	61.864	
Megapark	192.858	3.648	196.506	11.172	
Gran Vía Vigo	153.000	4.208	157.208	9.726	
Portal de la Marina + hipermercado	114.422	2.858	117.280	7.129	
El Rosal	100.519	2.514	103.033	7.380	
Anec Blau	94.860	2.370	97.230	5.700	
As Termas + gasolinera	80.800	2.217	83.017	5.736	
Parque Abadía	63.690	1.590	65.280	4.252	
Albacenter + hipermercado	52.379	1.302	53.681	3.706	
Vistahermosa	47.783	1.190	48.973	3.544	
Txingudi	39.032	732	39.764	2.541	
Las Huertas	12.613	284	12.897	978	
MEDIANAS COMERCIALES	91.139	1.910	93.049	6.568	
Cartera supermercados	50.147	1.003	51.150	3.793	
Nuevo Alisal	19.123	478	19.601	1.304	
Villaverde	11.235	281	11.516	780	
Parque Galaria	10.634	148	10.782	691	
TOTAL RETAIL	1.043.095	24.823	1.067.919	68.432	
OFICINAS	151.521	3.468	99.746 ⁽¹⁾⁽²⁾	4.158	
Egeo	76.278	1.518	77.797	3.287	
Marcelo Spinola (1)	33.662	972	34.634	⁽¹⁾	
Joan Miró	21.440	509	21.949	871	
Eloy Gonzalo (2)	20.141	469	20.610	⁽²⁾	
TOTAL OFICINAS	151.521	3.468	99.746⁽¹⁾⁽²⁾	4.158	
LOGÍSTICA	83.455	1.915	85.369	5.996	
Alovera II	41.550	1.079	42.629	2.926	
Alovera I	18.400	368	18.768	1.332	
Almussafes	9.822	196	10.018	761	
Alovera IV (C5-C6)	9.500	190	9.690	758	
Alovera III (C2)	4.183	82	4.265	219	
TOTAL LOGÍSTICA	83.455	1.915	85.369	5.996	
TOTAL LAR ESPAÑA	1.278.071	30.206	1.253.034	78.586	

(1) No se han tenido en cuenta los datos para Marcelo Spinola debido a que acaba de ser íntegramente reformado y se encuentra en comercialización.

(2) No se han tenido en cuenta los datos para Eloy Gonzalo debido a que se encuentra en remodelación todo el edificio.

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)
(6.065)	55.799	1.148	56.947	5,7%	5,8%
(1.063)	10.109	368	10.477	5,1%	5,3%
(537)	9.189	83	9.271	5,8%	5,9%
(729)	6.400	99	6.498	5,5%	5,5%
(894)	6.486	214	6.700	6,3%	6,5%
(901)	4.799	28	4.827	4,9%	5,0%
(429)	5.307	86	5.394	6,4%	6,5%
(58)	4.194	80	4.274	6,4%	6,5%
(499)	3.207	33	3.240	6,0%	6,0%
(646)	2.898	84	2.982	5,9%	6,1%
(169)	2.372	33	2.405	6,0%	6,0%
(140)	838	40	878	6,5%	6,8%
(220)	6.348	12	6.360	6,8%	6,8%
(38)	3.755	0	3.755	7,3%	7,3%
(78)	1.226	12	1.238	6,3%	6,3%
(92)	688	0	688	6,0%	6,0%
(12)	679	0	679	6,3%	6,3%
(6.285)	62.147	1.160	63.307	5,8%	5,9%
(267)	3.892	90	3.982	3,9%	4,0%
(92)	3.195	89	3.284	4,1%	4,2%
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
(175)	697	1	698	3,2%	3,2%
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
(267)	3.892	90	3.982	3,9% ⁽¹⁾⁽²⁾	4,0% ⁽¹⁾⁽²⁾
(318)	5.678	373	6.051	6,7%	7,1%
(184)	2.742	262	3.004	6,4%	7,0%
(60)	1.272	6	1.278	6,8%	6,8%
(45)	716	0	716	7,1%	7,1%
(24)	734	0	734	7,6%	7,6%
(5)	214	105	319	5,0%	7,5%
(318)	5.678	373	6.051	6,7%	7,1%
(6.870)	71.717 ⁽¹⁾⁽²⁾	1.623	73.340	5,7% ⁽¹⁾⁽²⁾	5,9% ⁽¹⁾⁽²⁾

(1) No se han tenido en cuenta los datos para Marcelo Spínola debido a que acaba de ser íntegramente reformado y se encuentra en comercialización.

(2) No se han tenido en cuenta los datos para Eloy Gonzalo debido a que se encuentra en remodelación todo el edificio.

EPRA VACANCY RATE

Tipo de activo	ERV (Miles Euros)	ERV Vacancy (Miles Euros)	EPRA VACANCY RATE %
Megapark	12.736	871	6,8%
Gran Vía	9.554	307	3,2%
Portal de la Marina + hipermercado	7.621	324	4,3%
El Rosal	7.306	665	9,1%
Anec Blau	6.237	500	8,0%
As Termas + gasolinera	5.699	285	5,0%
Parque Abadía	3.879	0	0,0%
Albacenter + hipermercado	3.863	410	10,6%
Vistahermosa	3.590	267	7,4%
Txingudi	2.795	54	1,9%
Las Huertas	1.095	123	11,3%
TOTAL CENTROS COMERCIALES	64.374	3.806	5,9%
Cartera de supermercados	2.938	0	0,0%
Nuevo Alisal	1.231	0	0,0%
Villaverde	738	0	0,0%
Parque Galaria	664	0	0,0%
TOTAL MEDIANAS COMERCIALES	5.571	0	0,0%
TOTAL RETAIL	69.946	3.806	5,4%
Egeo	3.795	416	11,0%
Marcelo Spínola	N/A	N/A	N/A
Joan Miró	1.307	77	5,9%
Eloy Gonzalo	N/A	N/A	N/A
TOTAL OFICINAS	5.102	493	9,7% ⁽¹⁾⁽²⁾
Alovera II	3.022	0	0,0%
Alovera I	1.330	0	0,0%
Almussafes	807	0	0,0%
Alovera IV (C5-C6)	643	0	0,0%
Alovera III (C2)	335	0	0,0%
TOTAL LOGÍSTICA	6.137	0	0,0%
TOTAL	81.185	4.299	5,3% ⁽¹⁾⁽²⁾

(1) Se ha excluido del resultado global y por sector los datos correspondientes a Marcelo Spínola debido a que acaba de ser íntegramente reformado y se encuentra en comercialización.

(2) Se ha excluido del resultado global y por sector los datos correspondientes a Eloy Gonzalo, bajo reforma actualmente.

**EPRA
Vacancy Rate**

5,3%

EPRA COST RATIOS

(Miles Euros)	30/09/2017	30/09/2016
Gastos administrativos	(405)	(304)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ^{(*)(**)}	(22.573)	(15.721)
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(910)	(848)
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(23.888)	(16.873)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(2.069)	(1.615)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(21.819)	(15.258)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	58.466	43.145
Ingresos por alquileres procedentes de participaciones en empresas asociadas	-	959
Gastos netos asociados a los activos (<i>net service charge</i>)	(5.034)	-
Ingresos por alquileres total (C)	53.432	44.104
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	44,7%	38,3%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	40,8%	34,6%
EPRA COST RATIO pre performance fee (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) (***)	30,6%	37,3%
EPRA COST RATIO pre performance fee (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) (***)	26,7%	33,6%

(*) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 699 miles de euros.

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

(***) Descartando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo los ratios a 30 de septiembre de 2017 serían 26,7% y 22,8% respectivamente



4



EVOLUCIÓN BURSÁTIL

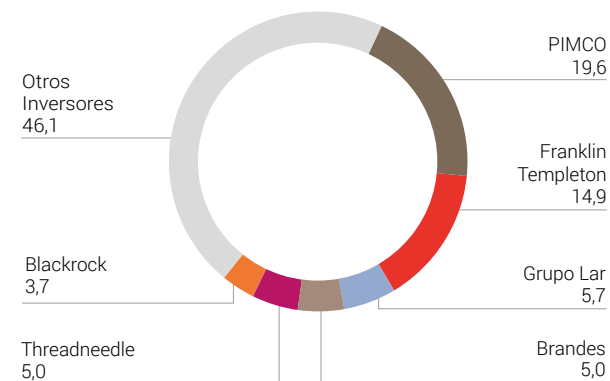


4. Evolución Bursátil

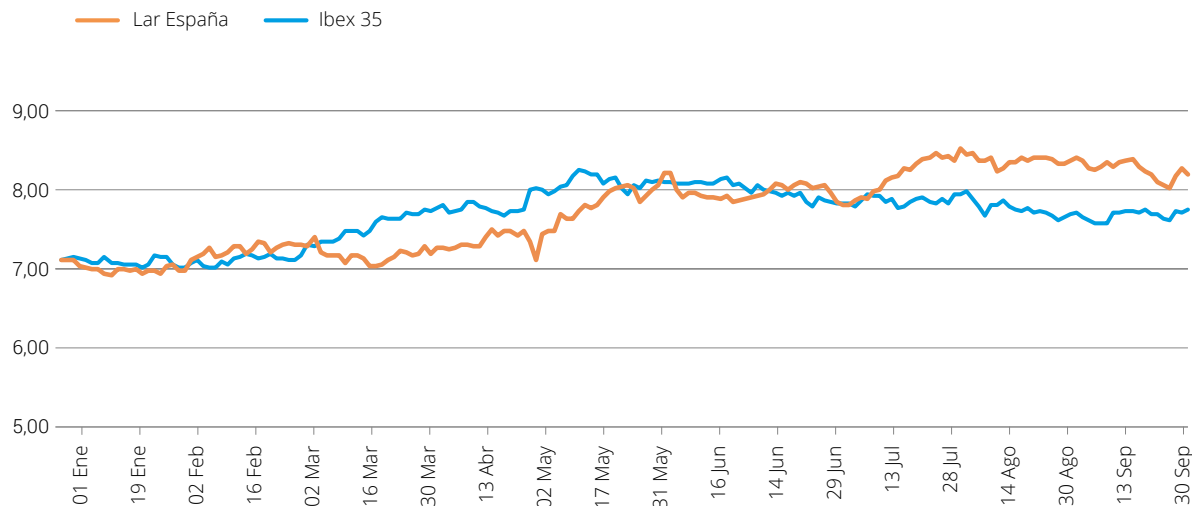
Datos de la acción (Euros)	Ene-Sep 2017
Precio al inicio del periodo	7,05
Precio al final del periodo	8,22
Evolución del periodo	16,66%
Precio máximo del periodo	8,57
Precio mínimo del periodo	6,83
Promedio del periodo	7,70
VMDN (*)	190.041
Capitalización bursátil (Euros) 30/09/2017	761.370.077
Nº de acciones 30/09/2017	92.624.097

(*) Volumen medio diario negociado en número de títulos.

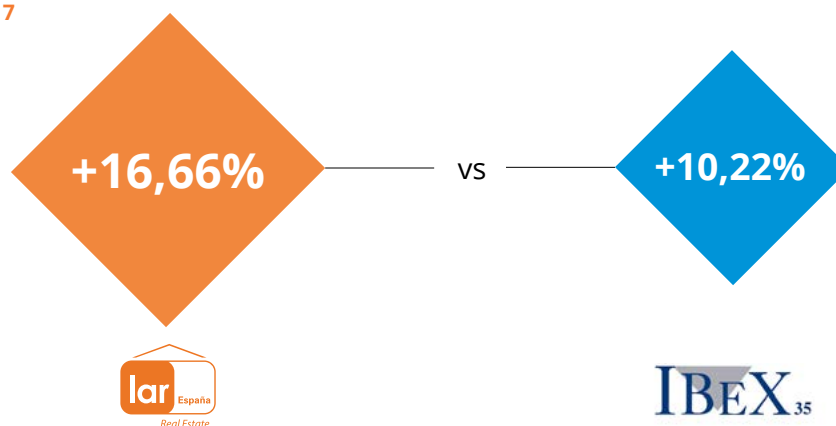
Estructura de Capital a 30 de septiembre de 2017 (%)



Evolución cotización de LAR ESPAÑA vs Ibex 35 (Enero-Septiembre 2017)



Revalorización 2017



13%
Retorno
Potencial^(*)

Recomendaciones de los analistas

A fecha del presente informe de resultados, Lar España cuenta con la cobertura de 14 analistas, cuyo precio objetivo medio es de **9,29€**

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
 Sabadell	Comprar	26/07/2016	9,05
 Ahorro Corporación	Comprar	16/11/2016	9,00
 Santander	Comprar	16/11/2016	9,10
 fidentiis	Comprar	01/03/2017	10,90
 KEMPEN & CO	Vender	01/03/2017	7,60
 J.P.Morgan Asset Management	Mantener	01/03/2017	8,50
 bekafinance	Comprar	08/03/2017	9,97
 Kepler Cheuvreux	Mantener	22/03/2017	7,80
 intermoney valores sv	Comprar	17/05/2017	9,50
 bankinter.	Comprar	26/06/2017	10,10
 ING BANK	Mantener	11/07/2017	8,50
 HAITONG	Comprar	13/07/2017	9,70
 MIRABAUD	Mantener	11/09/2017	9,30
 JBCapitalMarkets	Comprar	15/09/2017	11,00

Fuente: Bloomberg

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



5



HECHOS POSTERIORES



5. Hechos posteriores

1

Operaciones relativas al contrato de liquidez

05.10.2017 Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado, y con el objetivo de completar la información contenida en el Hecho Relevante nº 257019 publicado el día 4 de octubre de 2017, la Sociedad informa de las **operaciones realizadas por JB Capital Markets** (el "Intermediario Financiero") al amparo del Contrato de Liquidez (el "Contrato de Liquidez") desde el 11 de julio hasta el **30 de septiembre de 2017**.

2

Adquisición Megapark Ocio

30.10.2017 Con fecha 27 de octubre de 2017, la Sociedad ha adquirido de Arcona Ibérica los activos que permiten la explotación de **33 locales** con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 19.800 m², destinadas a **equipamientos recreativos y de ocio, situadas en el complejo inmobiliario Megapark Barakaldo (Vizcaya)**. Esta adquisición estratégica, que se suma a las ya comunicadas mediante hechos relevantes de 20 de julio y 19 de octubre de 2015 (con números de registro 226456 y 229825 respectivamente), en los que se informaba de la adquisición (i) del parque de medianas, que incluye 14 medianas con una SBA aproximada de 44.500 metros cuadrados y (ii) el centro comercial Outlet, con 61 locales y una SBA aproximada de 19.300 metros cuadrados, permite a la Sociedad la explotación de una SBA total de aproximadamente 83.500 m² del complejo inmobiliario Megapark Barakaldo.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de **8,7 millones de euros**, sujeto a los posteriores ajustes habituales en esta clase de operaciones, desembolsado íntegramente con fondos propios de la Sociedad.

Centro Comercial Megapark (Bilbao)



6. Glosario

BAI

Resultado operativo antes de impuestos.

EBIT

Resultado operativo antes de intereses e impuestos.

EBITDA

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

Beneficio neto

Resultado del ejercicio después de impuestos.

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.

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.

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.

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPRA Earnings

Resultado operativo.

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 NNAV

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

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 "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.).

Like for like (LfL)

Comparativa de un período con el mismo del año anterior teniendo en cuenta el mismo número de activos.

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).

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.

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.

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. $LTV \text{ neto} = \text{Deuda neta} / \text{GAV}$.

GAV (Gross Asset Value)

Valor de mercado bruto de los activos.

SBA

Superficie Bruta Alquilable, medida en metros cuadrados.

NIIF

Normas Internacionales de Información Financiera.



Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

C/ Rosario Pino 14-16 8ª planta.

28020 Madrid, España

+34 91 436 04 37

www.larespana.com

info@larespana.com

