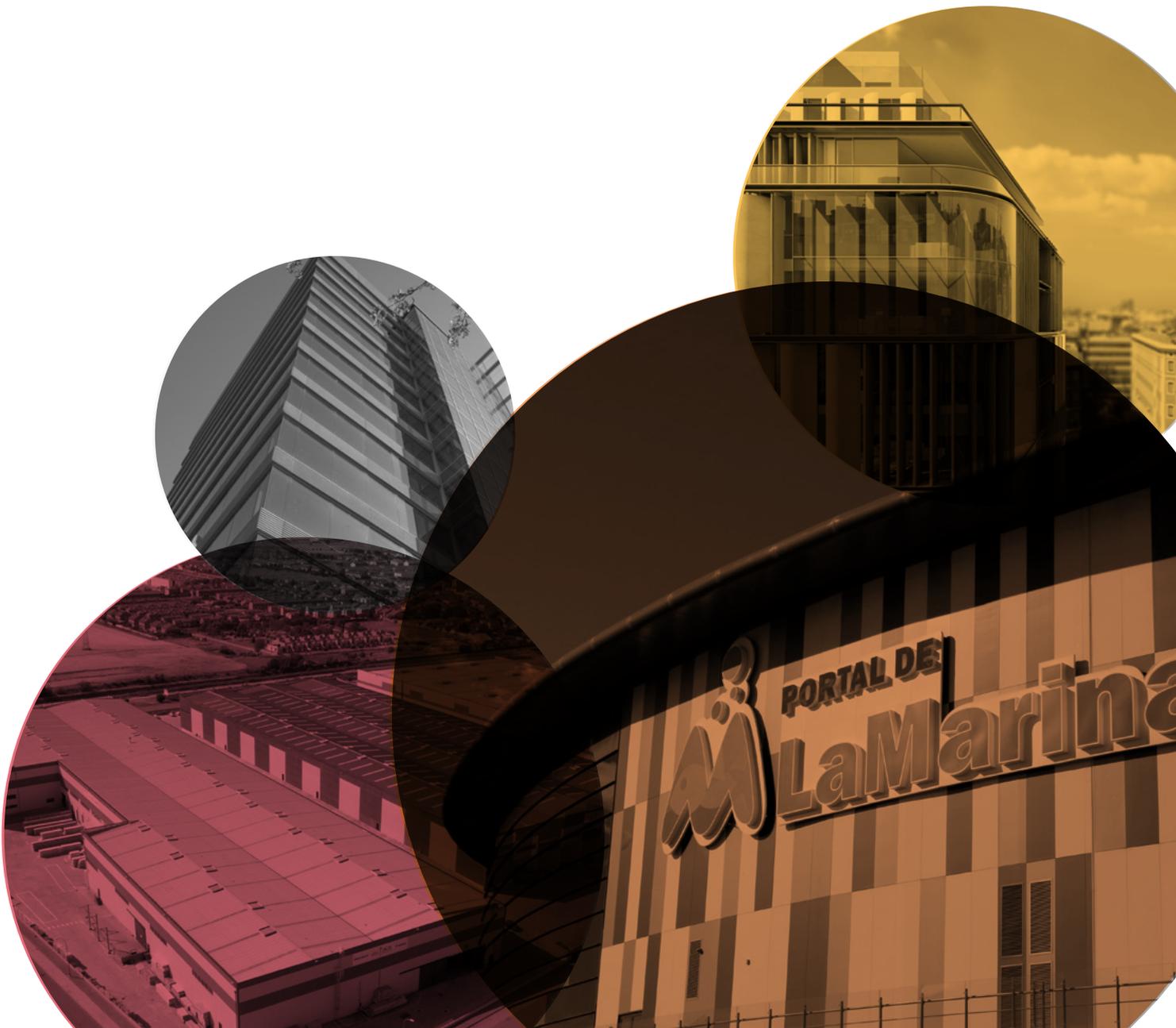




IT 2018

INFORME DE RESULTADOS



1

Resumen ejecutivo

p.4

1.1

Cifras Clave 1T 2018

p.6

1.2

Hechos Relevantes

p.8

1.3

Cartera de activos a

31 de marzo de 2018

p.12

1.4

Principales Magnitudes

p.22

1.5

Evolución del Negocio

p.24

2

Estados Financieros Consolidados

p.42

2.1

Chart Societario

31.03.2018

p.44

2.2

Estado de Resultado

Global Consolidado

p.46

2.3

Estado de Situación

Financiera Consolidado

p.50

2.4

Estado de Flujos de

Efectivo Consolidado

p.57

3

Información EPRA

p.58

3.1

EPRA Earnings

p.62

3.2

EPRA NAV y EPRA

NNNAV

p.63

3.3

EPRA NIY y EPRA

“topped-up” NIY

p.64

3.4

EPRA Vacancy Rate

p.66

3.5

EPRA Cost Ratios

p.67

4

Evolución bursátil

p.68

4.1

Datos y evolución de la

acción

p.70

4.2

Recomendaciones de los

analistas

p.71

5

Hechos Posteriores

p.72

6

Glosario

p.76





1

RESUMEN EJECUTIVO

1.1
Cifras Clave 1T
2018
p. 6

1.2
Hechos Relevantes
p. 8

1.3
Cartera de activos
a 31 de marzo de
2018
p. 12

1.4
Principales
Magnitudes
p. 22

1.5
Evolución del
Negocio
p. 24



Centro Comercial Anec Blau (Barcelona)



1.1 Cifras Clave 1T 2018

Información Cartera

GAV

1.536millones de euros
+10% vs 1T 2017

Activos

30

2 adquiridos en 2018

SBA

915.830m²
+19% vs 1T 2017

WAULT

3,0

Años

Renta Neta Anualizada

73,3

millones de euros

EPRA topped-up NIY

5,6%% Ocupación ⁽¹⁾**93,0%**

Desinversiones en 2018

112,5

millones de euros

Inversión en nuevos

activos en 2018

75,6

millones de euros

GAV por tipo de activo (%)



EPRA topped-up NIY por tipo de activo (%)

Logística Retail Oficinas

**5,6%**

Total Lar España

Ocupación por tipo de activo (%) ⁽¹⁾

Logística Retail Oficinas

**93,0%**

Total Lar España

(1) Ratio calculado bajo estándares EPRA.

Información Financiera

EPRA NAV

968,8

millones de euros
(10,47 €/acción) ⁽¹⁾

LTV Neto

33%

Coste Medio
de la Deuda

2,21%

Deuda Financiera

589,4

millones de euros

Ingresos por Rentas

19,6

millones de euros
+9% vs 1T 2017

EBIT

18,9

millones de euros
+56% vs 1T 2017

Beneficio Neto

15,3

millones de euros
+45% vs 1T 2017

ROE

13,86%



Ingresos por rentas por tipo de activo (%)



Negocio Retail

Visitas 1T 2018

13,6

millones de visitas



Ventas 1T 2018

147,3 ⁽³⁾

millones de euros



+1,7%

vs. 1T 2017

+0,1%

Media de visitas en España ⁽²⁾

+3,9%

vs. 1T 2017

+1,9%

Spain Retail Sales ⁽⁴⁾

(1) EPRA NAV por acción ajustado por efecto dividendo: 9,98 €/acción

(2) Shopper Track Index

(3) Ventas declaradas

(4) Instituto Nacional de Estadística (INE)

1.2 Hechos relevantes

A continuación se presentan, por orden cronológico, los **hechos relevantes** que han ocurrido en los primeros tres meses del año 2018, tal y como se comunicó oportunamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV):

1 Operaciones relativas al contrato de liquidez

04.01.2018 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, la Sociedad informa de las **operaciones realizadas por JB Capital Markets** (el "Intermediario Financiero") al amparo del Contrato de Liquidez (el "Contrato de Liquidez" o el "Contrato") desde el **1 de octubre hasta el 31 de diciembre de 2017**, así como del total de acciones propias compradas y vendidas y el efectivo empleado y obtenido.

2 Desinversión del edificio de oficinas Egeo

17.01.2018 Con fecha 16 de enero de 2018, **la Sociedad ha transmitido a Inmobiliaria Colonial Socimi, S.A. la totalidad de las participaciones sociales de su filial íntegramente participada LE OFFICES EGEO, S.A.U.**, única titular y propietaria del edificio de oficinas Egeo, sito en Madrid, Avenida Partenón número 4-6.

La referida venta se ha formalizado en escritura pública en dicha fecha, por **un precio inicial de 79.279.870 euros**, susceptible de ser ajustado al alza en los términos y conforme a los mecanismos habituales en este tipo de operaciones.

3 Información adicional venta del edificio de oficinas Egeo

17.01.2018 Como complemento del Hecho Relevante publicado en esta misma fecha con número de registro 260739, se informa de que el precio inicial de venta acordado con Inmobiliaria Colonial Socimi, S.A. por la transmisión de la totalidad de las participaciones sociales de LE OFFICES EGEO, S.A.U. (79.279.870 euros) representa (i) una **plusvalía del 22,2% respecto del precio de adquisición** desembolsado por la Sociedad por el edificio de oficinas Egeo en diciembre de 2014, y (ii) un **incremento del 4,2% sobre el valor de la última valoración**.

4 Informes de valoración a 31 de diciembre de 2017

25.01.2018 Lar España ha recibido los informes de valoración de su cartera de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2017, realizados por JLL Valoraciones, S.A. y Cushman & Wakefield Sucursal en España.

El **valor total de mercado del portfolio** de la compañía que reflejan los referidos informes es de **1.537,6 millones de euros**.

El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 1.196,3 millones de euros. Las valoraciones de los activos se han realizado siguiendo los estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), bajo hipótesis de valor neto de mercado a 31 de diciembre de 2017.

Edificio de oficinas Egeo (Madrid)



5

Adquisición del Parque Comercial Rivas Futura

06.02.2018 Lar España ha adquirido de un fondo de inversión de Credit Suisse el 100% de las participaciones sociales de la sociedad española propietaria de una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 36.724 metros cuadrados en el **parque comercial Rivas Futura (Rivas-Vaciamadrid)**. El precio total de la operación ha sido aproximadamente **61,6 millones de euros**, sujeto a los ajustes habituales en esta clase de operaciones.

6

Acuerdo de novación del contrato de gestión con el Manager

19.02.2018 En el día de hoy la Sociedad ha suscrito un acuerdo con su sociedad gestora, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (la "Sociedad Gestora"), con el objeto de **novar los términos del contrato de gestión de inversiones o investment manager agreement** firmado por ambas partes el 12 de febrero de 2014 (el "IMA").

Conforme a la referida novación, el IMA (que originalmente expiraba el 12 de febrero de 2019) tendrá una efectividad de **4 años a contar desde el 1 de enero de 2018**. Adicionalmente, ciertas previsiones del IMA han sido modificadas con el propósito de actualizar su contenido en línea con la experiencia acumulada en la práctica y el crecimiento experimentado por el mercado de las SOCIMIs en España desde la fecha de suscripción inicial del IMA. Las modificaciones más relevantes son las siguientes:

- **Estrategia de inversión:** Con efectos a 1 de enero de 2018, las **inversiones inmobiliarias** de la Sociedad deben distribuirse entre activos **retail, activos logísticos seleccionados y otras propiedades** que podrían representar un máximo del 10% del GAV (*gross asset value*) total de los activos que formen parte del portfolio inmobiliario de la Sociedad (en todos los casos, ubicados en España).

La Sociedad no acometerá inversiones que consistan en propiedades formadas principalmente por oficinas o unidades residenciales. La Sociedad centrará su objetivo en activos que presenten **potencial para la creación de valor** o que constituyan **oportunidades para la gestión activa**, incluyendo proyectos de desarrollo inmobiliario.

- **Exclusividad de la Sociedad Gestora y representación en el Consejo:** La **Sociedad Gestora conservará sus obligaciones de exclusividad frente a Lar España**, cuyo alcance se ha adaptado en línea con la nueva estrategia de inversión definida en el IMA.

La **Sociedad Gestora tendrá derecho a nombrar un miembro no ejecutivo del Consejo de Administración de Lar España** (actualmente, D. Miguel Pereda), independientemente del número de consejeros que formen parte del Consejo en cada momento.

- **Comisiones de gestión:** La estructura de las comisiones correspondientes a la Sociedad Gestora (comisión fija o *base fee* y comisión variable o *performance fee*) **ha sido modificada** con el objetivo de **mejorar la estructura de costes de la Sociedad y reforzar el alineamiento existente entre los intereses de la Sociedad Gestora y de los accionistas de la Sociedad**.

A partir del ejercicio 2018, el *base fee* a abonar a la Sociedad Gestora se calculará sobre la base de un importe anual equivalente al que resulte más elevado entre (i) **2 millones de euros**, o (ii) la suma de (a) el **1.00% del valor del EPRA NAV** (EPRA *net asset value*) (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior hasta un **importe inferior o igual a 1.000 millones de euros**, y (b) el **0,75% del valor del EPRA NAV** (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior en relación con el **importe que supere los 1.000 millones de euros**.

Igualmente, a partir del ejercicio 2018 el *performance fee* a abonar a la Sociedad Gestora **se calculará en función del EPRA NAV y de la capitalización bursátil de la Sociedad**, y se encontrará sujeto a un límite total equivalente al 3% del EPRA NAV de la Sociedad a 31 de diciembre del ejercicio precedente. La presentación anexa a esta comunicación incluye información adicional en relación con el cálculo y el pago del *performance fee*.

- **Terminación:** Tras esta novación, el IMA otorga a la **Sociedad el derecho de resolver el contrato de manera unilateral en cualquier momento anterior a su fecha de expiración, asumiendo el pago de una comisión de terminación** que puede ascender a entre el 1,50% y el 2% del último EPRA NAV de la Sociedad comunicado al mercado (ajustado en función de las adquisiciones y ventas de activos inmobiliarios que se produzcan hasta la fecha de terminación), dependiendo de las circunstancias y del plazo de preaviso que se haya otorgado.

7

Adquisición de la galería comercial en Parque Abadía

20.02.2018 Con fecha de hoy, la Sociedad ha adquirido una **galería comercial en Parque Abadía (Toledo)** con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 6.138 m². Esta adquisición estratégica, que se suma a la ya comunicada mediante hecho relevante de 27 de marzo de 2017 (con número de registro 250038), en el que se informaba de la adquisición, entre otros, de una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 37.114 m², totalmente ocupados en el mismo complejo comercial, permite a la Sociedad la explotación de una SBA total de aproximadamente 43.252 m² del complejo inmobiliario Parque Abadía. La adquisición se ha llevado a cabo por un **importe total de 14 millones de euros**, sujeto a los posteriores ajustes habituales en esta clase de operaciones.

8

Desinversión de la mediana comercial Nuevo Alisal y el edificio comercial Villaverde

12.03.2018 Con fecha de hoy, la Sociedad ha transmitido a Pierre plus Scpi dos medianas comerciales con una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 7.649 m² en el **parque comercial Nuevo Alisal**, en Santander, y un **edificio comercial** con una SBA de 4.391 m² en Villaverde, Madrid. Las referidas ventas se han formalizado en escrituras públicas de fecha de hoy, por un **precio total de 33,2 millones de euros**. El precio de venta acordado por la transmisión de los citados inmuebles (33,2 millones de euros) representa (i) **una plusvalía del 27% respecto del precio de adquisición** desembolsado por la Sociedad por dichos inmuebles en diciembre de 2014 (Nuevo Alisal) y julio de ese mismo año (Villaverde), y (ii) un **incremento del 8,2% sobre el valor de la última tasación de estos activos** realizada a finales de 2017.

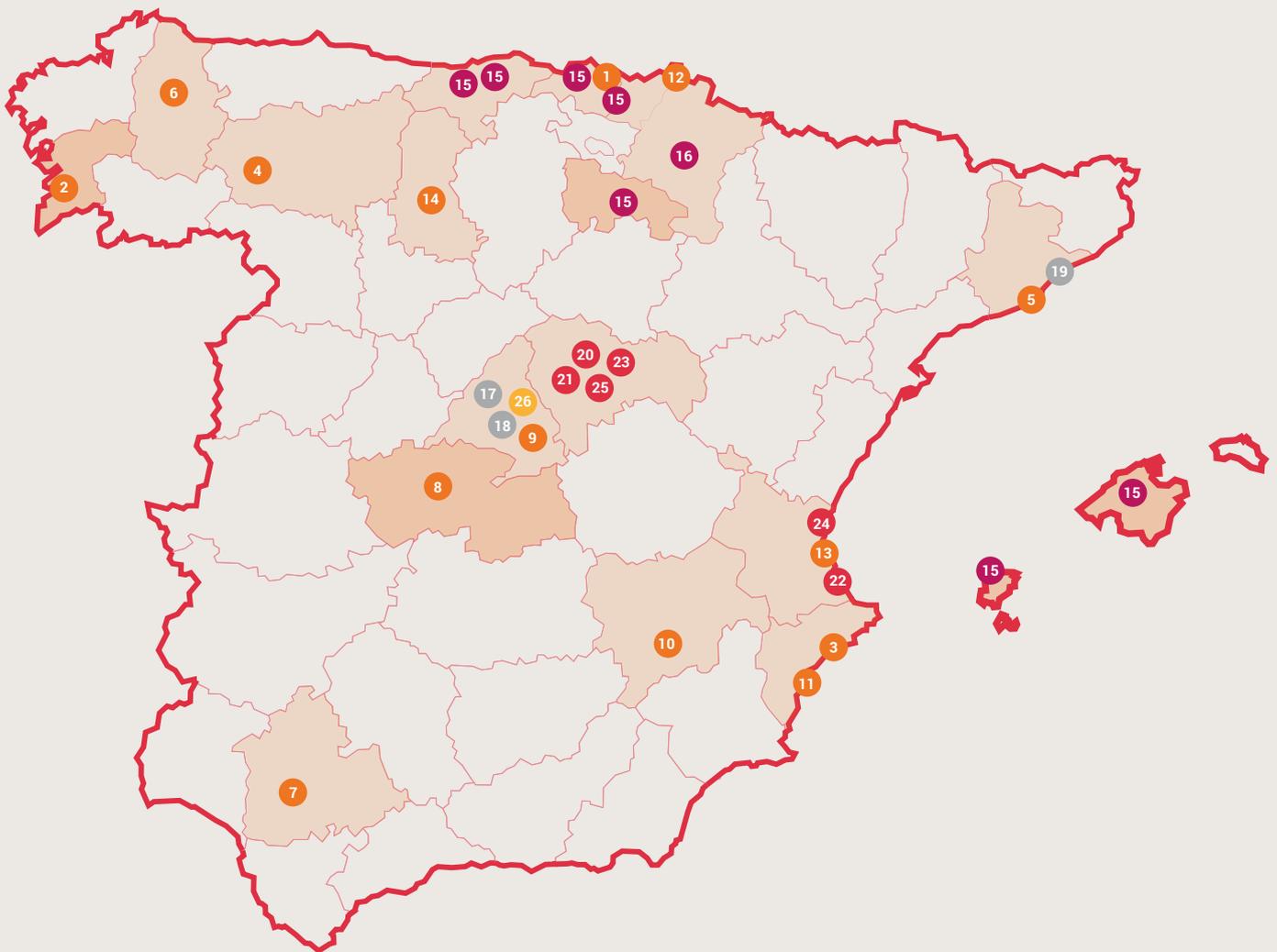
Mediana Comercial Nuevo Alisal (Santander)



Residencial Lagasca99 (Madrid)



1.3 Cartera de activos a 31 de marzo de 2018



GAV
1.536
MILLONES DE EUROS



Centros Comerciales

- 1 Megapark + Megapark Ocio (Vizcaya)
- 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 Palmas Altas (Sevilla)
- 8 Parque Abadía y Galería Comercial (Toledo)
- 9 Rivas Futura (Madrid)
- 10 Albacenter + Hipermercado y Locales Comerciales (Albacete)
- 11 Vistahermosa (Alicante)
- 12 Txingudi (Guipúzcoa)
- 13 VidaNova Parc (Valencia)
- 14 Las Huertas (Palencia)



Medianas Comerciales

- 15 Cartera supermercados (22 unidades)
(Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares)
- 16 Parque Galaria (Navarra)



Oficinas

- 17 Marcelo Spínola (Madrid)
- 18 Eloy Gonzalo (Madrid)
- 19 Joan Miró (Barcelona)



Logística

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



Residencial

- 26 Lagasca99 (Madrid)

MEGAPARK, BILBAO

BREEAM® ES MegaParx®
BARAKALDO

Ubicación	Bilbao
SBA	83.380 m ²
Fecha de adquisición	19 de octubre de 2015/27 de octubre de 2017
Precio de adquisición	178,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	214,0 millones de euros
WAULT	3,8 años
EPRA Net Initial Yield	5,3%
EPRA Vacancy Rate	7,8%

GRAN VÍA, VIGO

BREEAM® ES GranVía
de Vigo
CENTRO COMERCIAL

Ubicación	Vigo
SBA	41.426 m ²
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	163,0 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	1,5%

PORTAL DE LA MARINA E
HIPERMERCADO, ALICANTEPORTAL 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 (31 de diciembre de 2017)*	119,8 millones de euros
WAULT	3,3 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Vacancy Rate	5,3%

EL ROSAL, LEÓN

BREEAM® ES 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 (31 de diciembre de 2017)*	109,0 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	5,6%
EPRA Vacancy Rate	8,7%

ANEC BLAU, BARCELONABREEAM® ES 

Ubicación	Casteldefels (Barcelona)
SBA	28.617 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	95,4 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	4,6%
EPRA Vacancy Rate	11,0%

AS TERMAS Y GASOLINERA, LUGOBREEAM® ES 

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 (31 de diciembre de 2017)*	84,2 millones de euros
WAULT	1,8 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	5,2%

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 (31 de marzo de 2018)*	82,4 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

PARQUE ABADÍA Y GALERÍA COMERCIAL, TOLEDO



Ubicación	Toledo
SBA	43.154 m ²
Fecha adquisición	27 de marzo de 2017/20 de febrero de 2018
Precio de adquisición	77,1 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	N/A
WAULT	2,3 años
EPRA Net Initial Yield	6,1%
EPRA Vacancy Rate	1,6%

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

RIVAS FUTURA, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	36.726 m ²
Fecha de adquisición	6 de febrero de 2018
Precio de adquisición	61,6 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	N/A
WAULT	2,3 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	2,3%

**ALBACENTER, HIPER
Y L.C, 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 (31 de diciembre de 2017)*	56,3 millones de euros
WAULT	2,4 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	8,5%

**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 (31 de diciembre de 2017)*	50,4 millones de euros
WAULT	5,4 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	6,1%

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 (31 de diciembre de 2017)*	39,0 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	6,1%
EPRA Vacancy Rate	6,3%

VIDANOVA PARC, VALENCIA

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 (31 de marzo de 2018)*	29,8 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

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 (31 de diciembre de 2017)*	12,6 millones de euros
WAULT	2,1 años
EPRA Net Initial Yield	6,6%
EPRA Vacancy Rate	10,5%

**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 (31 de diciembre de 2017)*	52,5 millones de euros
WAULT	12,5 años
EPRA Net Initial Yield	7,1%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

PARQUE GALERIA, 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 (31 de diciembre de 2017)*	10,7 millones de euros
WAULT	3,7 años
EPRA Net Initial Yield	6,3%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

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 (31 de diciembre de 2017)*	37,5 millones de euros
WAULT	1,8 años
EPRA Net Initial Yield	-0,1% **
EPRA Vacancy Rate	75,8% **

ELOY GONZALO, MADRID

BREEAM® ES



Ubicación	Madrid
SBA	6.330 m ²
Fecha de adquisición	23 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de marzo de 2018)*	35,0 millones de euros
WAULT	10,4 años
EPRA Net Initial Yield	0,9%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

JOAN MIRÓ, BARCELONA

Ubicación	Barcelona
SBA	8.611 m ²
Fecha de adquisición	11 de junio de 2015
Precio de adquisición	19,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2017)*	21,5 millones de euros
WAULT	0,6 años
EPRA Net Initial Yield	0,8%
EPRA Vacancy Rate	9,4%

ALOVERA II, GUADALAJARA

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 (31 de diciembre de 2017)*	43,7 millones de euros
WAULT	2,0 años
EPRA Net Initial Yield	6,7%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

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

** El activo ha sido íntegramente reformado y se encuentra en proceso de comercialización.

ALOVERA I, GUADALAJARA

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 (31 de diciembre de 2017)*	18,8 millones de euros
WAULT	1,2 años
EPRA Net Initial Yield	6,6%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

ALMUSSAFES, VALENCIA

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 (31 de diciembre de 2017)*	10,3 millones de euros
WAULT	1,7 años
EPRA Net Initial Yield	6,7%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

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 (31 de diciembre de 2017)*	9,6 millones de euros
WAULT	1,0 años
EPRA Net Initial Yield	7,4%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

CHESTE, VALENCIA

Ubicación	Valencia
SBA	112.813 m ²
Fecha de adquisición	12 de Mayo de 2017
Precio de adquisición	2,2 millones de euros
Valor de mercado (31 de marzo de 2018)*	5,2 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

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

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 (31 de diciembre de 2017)*	4,3 millones de euros
WAULT	1,8 años
EPRA Net Initial Yield	7,4%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

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 (31 de marzo de 2018)*	88,0 millones de euros ⁽³⁾
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

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

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

Residencial Lagasca99 (Madrid)



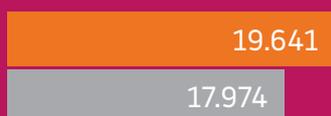


1.4 Principales magnitudes

Durante el primer trimestre de 2018 Lar España ha alcanzado una cifra de ingresos de **19.641 miles de euros** y un beneficio neto de **15.296 miles de euros**, siendo las cifras más relevantes las siguientes:

Ingresos ordinarios

(Miles de euros)



EBITDA (*)

(Miles de euros)



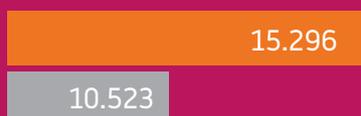
EBIT

(Miles de euros)



BAI

(Miles de euros)



Beneficio Neto

(Miles de euros)



● 1T2018 ● 1T2017

19.641

Miles de euros
Ingresos
+9% vs 1T
2017

15.296

Miles de euros
Beneficio Neto
+45% vs 1T
2017

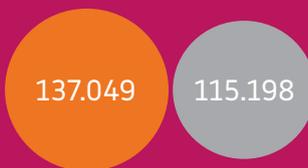
(*) El EBITDA recurrente a 31 de marzo de 2018 asciende a **12.600 miles de euros**, un **9% superior** al registrado en el mismo periodo del año anterior.

Otras Magnitudes Financieras

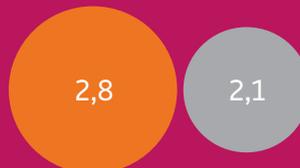
El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

13,86%
ROE

Fondo de Maniobra
(Miles de euros)



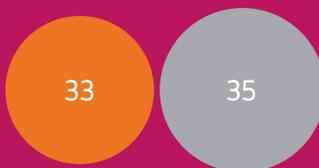
Ratio de liquidez
(%)



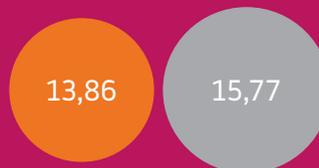
Ratio de solvencia
(%)



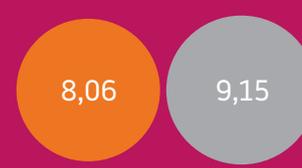
LTV neto
(%)



ROE
(%)



ROA
(%)



● 31/03/2018 ● 31/12/2017

El Grupo presenta a 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra y ratio de liquidez) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

A 31 de marzo de 2018, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **13,86%** (15,77% a 31 de diciembre de 2017), y el **ROA ("Return on Assets")**, que mide la eficiencia de los activos totales con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos para generar renta, es de **8,06%** (9,15% a 31 de diciembre de 2017).

1.5 Evolución del Negocio

a. Distribución de los ingresos

Ingresos por rentas

Los **ingresos por rentas** han alcanzado los **19.641 miles de euros** durante el primer trimestre de 2018 (17.974 miles de euros durante el primer trimestre de 2017). El incremento de los ingresos por rentas entre el primer trimestre del año 2018 y el mismo período del ejercicio anterior, corresponde principalmente a la adquisición y puesta en marcha de nuevas inversiones inmobiliarias durante los

meses comprendidos entre ambos períodos por parte del Grupo (centro comercial Rivas Futura y la galería comercial de Parque Abadía).

El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

Ingresos por rentas por tipo de activo (%). Primer trimestre de 2018



El detalle de los **ingresos por activo** para estas tres líneas de negocio en los primeros tres meses de 2018 es el siguiente:

Ingresos por Centro Comercial (%)

Megapark + Megapark Ocio	18,3
Gran Vía de Vigo	13,7
Portal de la Marina + Hiper	10,4
El Rosal	9,6
Anec Blau	8,2
As Termas + Gasolinera	7,8
Parque Abadía + Galería Comerc.	6,9
Cartera supermercados	5,4
Albacenter + Hiper	5,3
Vistahermosa	4,8
Txingudi	3,7
Rivas Futura	1,8
Las Huertas	1,4
Parque Galaria	1,0
Villaverde	0,9
Nuevo Alisal	0,8

Ingresos por Nave Logística (%)

Alovera II	54,9
Alovera I	17,5
Almussafes	13,8
Alovera IV (C5-C6)	13,8
Alovera III (C2) (*)	0,0

(*) Factor 5, inquilino de la nave cuenta con una carencia desde el 1 de enero de 2018 hasta el 31 de marzo de 2018

Ingresos por Edificio de Oficinas (%)

Joan Miró	53,2
Egeo	21,7
Eloy Gonzalo	17,4
Marcelo Spínola	7,7

A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos por rentas** del primer trimestre del ejercicio 2018:

Ingresos por área geográfica (%)

País Vasco	22,0	
Galicia	19,4	
Castilla-La Mancha	17,1	
C. Valenciana	14,6	
Castilla y León	9,9	
Cataluña	9,0	
Madrid	3,9	
Baleares	1,5	
Navarra	1,3	
Cantabria	1,1	
La Rioja	0,2	

A continuación, se indican los **diez arrendatarios que han generado más rentas** durante los primeros tres meses de 2018, así como sus principales características:

Posición	Arrendatario	Activos	%/s total de rentas	% Acumulado	Vencimiento	Sector
1	Garrefour	El Rosal, Gran Vía de Vigo, Hipermercado Portal de la Marina, Alovera II	9,46%	9,46%	2021-2060	Distribución/ Hipermercado
2	INDITEX	Anec Blau, As Termas, Albacenter, El Rosal, Gran Vía de Vigo, Portal de la Marina	7,50%	16,96%	2025-2034	RM Modas
3	MediaMarkt	Megapark, Vistahermosa, As Termas, Parque Abadía, Rivas Futura, Villaverde, Nuevo Alisal	5,40%	22,36%	2023-2036	Tecnología
4	EROSKI	Cartera de supermercados, Gasolinera As Termas, Hipermercado Albacenter	4,46%	26,82%	2025-2051	Gasolinera / Hipermercado
5	DECATHLON	Megapark, Parque Abadía	2,94%	29,76%	2036-2041	Distribución
6	Conforama	Megapark, Rivas Futura	2,70%	32,46%	2028-2035	Distribución
7	CORTEFIEL	Megapark, Anec Blau, As Termas, Albacenter, El Rosal, Gran Vía de Vigo, Las Huertas, Portal de la Marina, Txingudi, Vistahermosa	2,48%	34,94%	2019-2030	RM Modas
8	ToysRUs	Megapark, As Termas, El Rosal, Rivas Futura	2,14%	37,08%	2018-2024	Distribución
9	C&A	Megapark, As Termas, Gran Vía de Vigo, Portal de la Marina, Parque Abadía	2,08%	39,16%	2023-2029	RM Modas
10	El Corte Inglés	Megapark, Parque Galaria, Gran Vía de Vigo, Rivas Futura	2,06%	41,22%	2020-2036	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 31.03.2018.

Activo	Rentas Brutas Anualizadas (miles de euros)	SBA ocupada (m ²)	Renta bruta (€/m ² /mes)
CENTROS COMERCIALES	68.127	403.943	14,1
Megapark + Megapark Ocio	12.013	69.867	14,3
Gran Vía Vigo	10.099	40.502	20,8
Portal de la Marina + Hipermercado	7.820	38.936	16,7
El Rosal	7.143	47.589	12,5
Anec Blau	5.471	23.846	19,1
As Termas + Gasolinera	5.369	33.616	13,3
Parque Abadía + Galería Comercial	5.135	42.798	10,0
Rivas Futura	4.055	35.488	9,5
Vistahermosa	3.616	30.352	9,9
Albacenter + Hipermercado	3.832	25.291	12,6
Txingudi	2.590	10.165	21,2
Las Huertas	986	5.492	15,0
MEDIANAS COMERCIALES	4.492	32.930	11,4
Cartera supermercados	3.793	28.822	11,0
Parque Galaria	699	4.108	14,2
TOTAL RETAIL	72.619	436.872	13,9
OFICINAS	1.329	16.465	6,7
Marcelo Spínola	424	1.905	18,6
Joan Miró	486	8.230	4,9
Eloy Gonzalo	419	6.330	5,5
TOTAL OFICINAS	1.329	16.465	6,7
LOGÍSTICA	6.403	161.841	3,3
Alovera II	3.188	83.952	3,2
Alovera I	1.344	35.196	3,2
Almussafes	770	19.211	3,3
Alovera IV (C5-C6)	766	14.891	4,3
Alovera III (C2)	335	8.591	3,2
TOTAL LOGÍSTICA	6.403	161.841	3,3
TOTAL LAR ESPAÑA	80.351	615.179	10,9

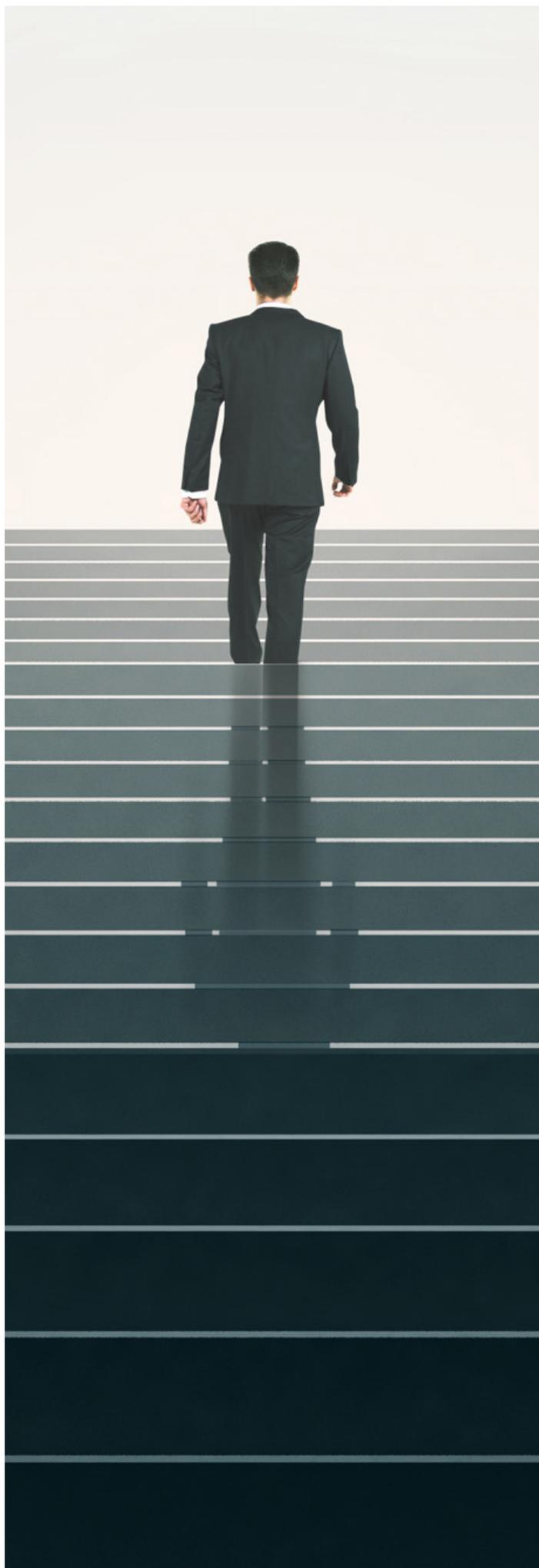
(*) La renta bruta anualizada se ha calculado tomando como base el EPRA NIY de cada activo.
Renta bruta anualizada = rendimiento anual de la inversión inmobiliaria + efecto de arrendamientos con carencia o bonificados.
Ver apartado 3, "Información EPRA".

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



Centro Comercial Gran Vía de Vigo (Vigo)





b. Reconciliación GAV a 31.03.18 (Millones de Euros)

A 31 de marzo de 2018 el valor de mercado de la cartera de activos de Lar España asciende a **1.536 millones de euros**:



c. Capex

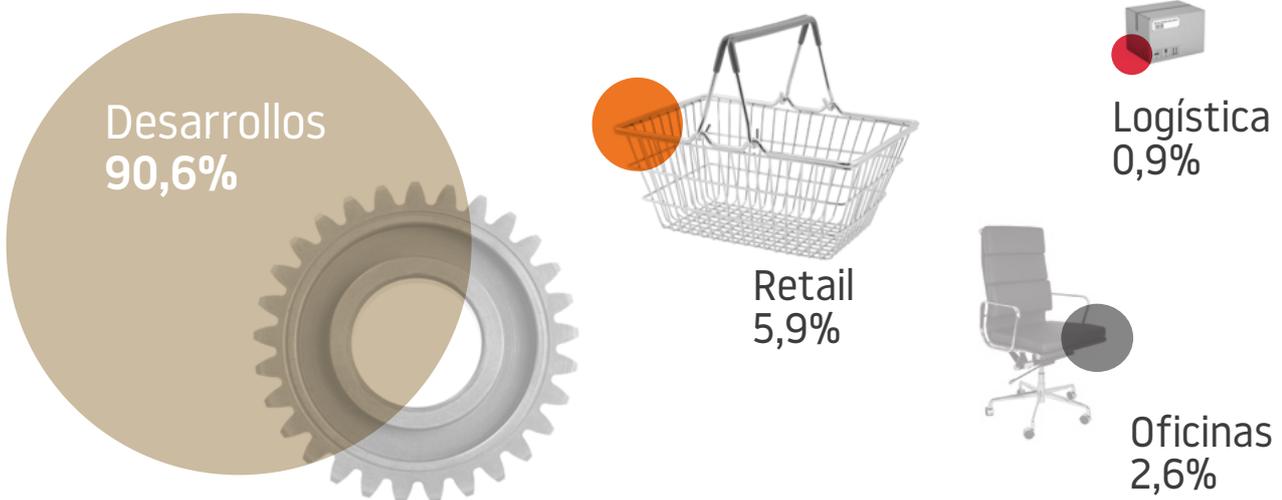
La Sociedad ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar mayor valor, se han invertido más de **22.300 miles de euros** durante los tres primeros meses del año.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:

Inversión CAPEX (Miles de euros)



Avance de obras en VidaNova Parc (Valencia)

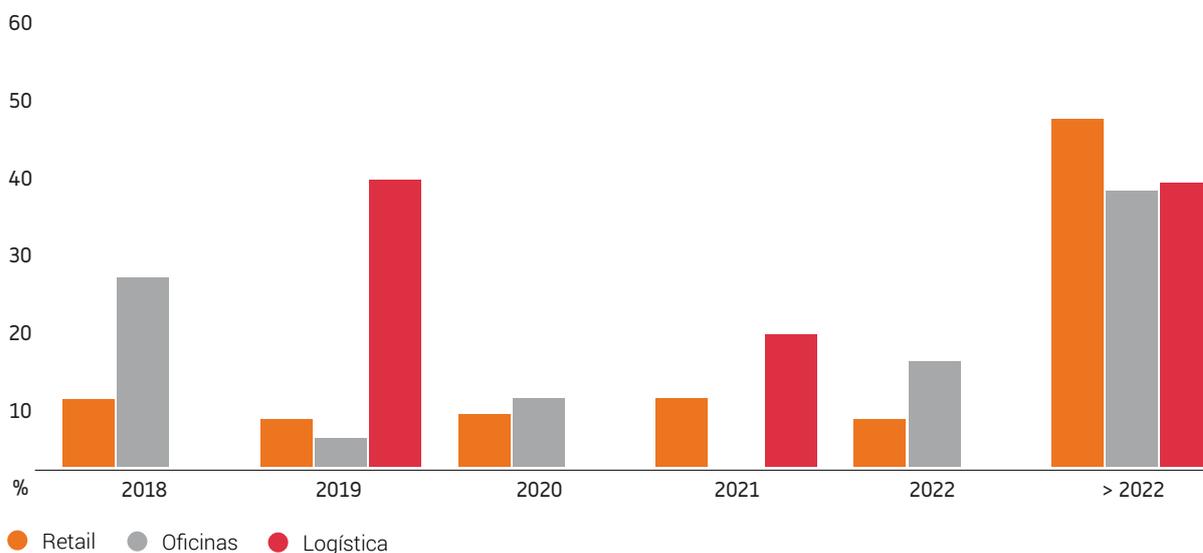


d. Vencimiento de los contratos y WAULT

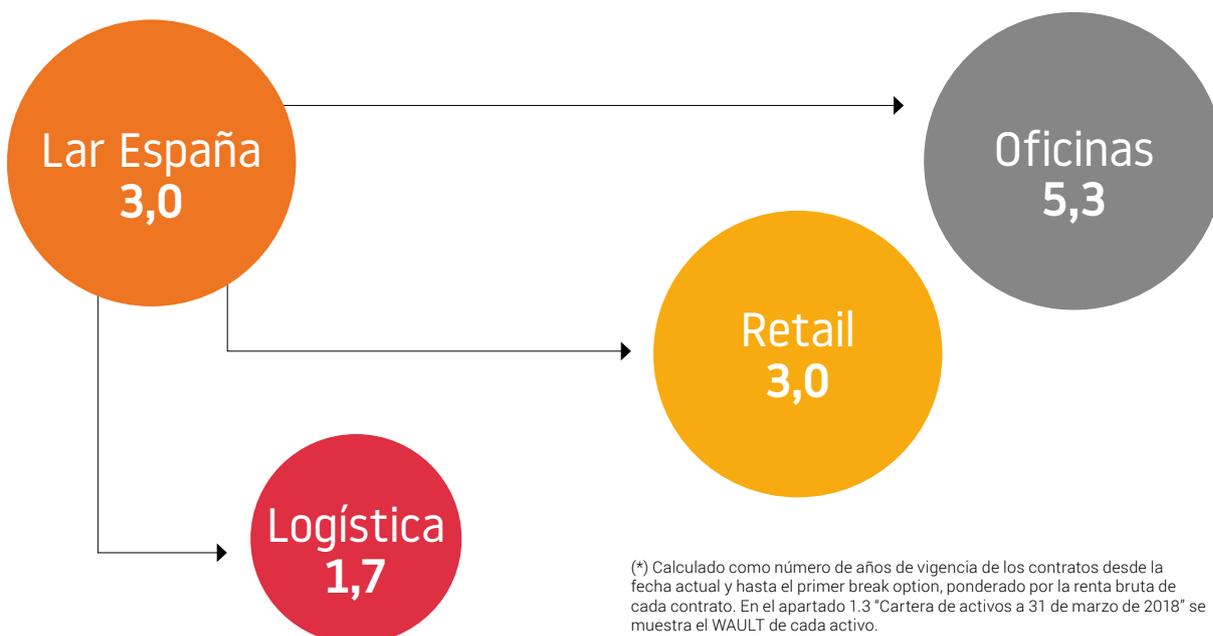
Continuamos con nuestra gestión proactiva de la cartera, que nos permite contar con una **base de arrendatarios sólida y diversificada**.

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

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 31 de marzo de 2018 de la cartera de Lar España es de **3,0 años**. A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:

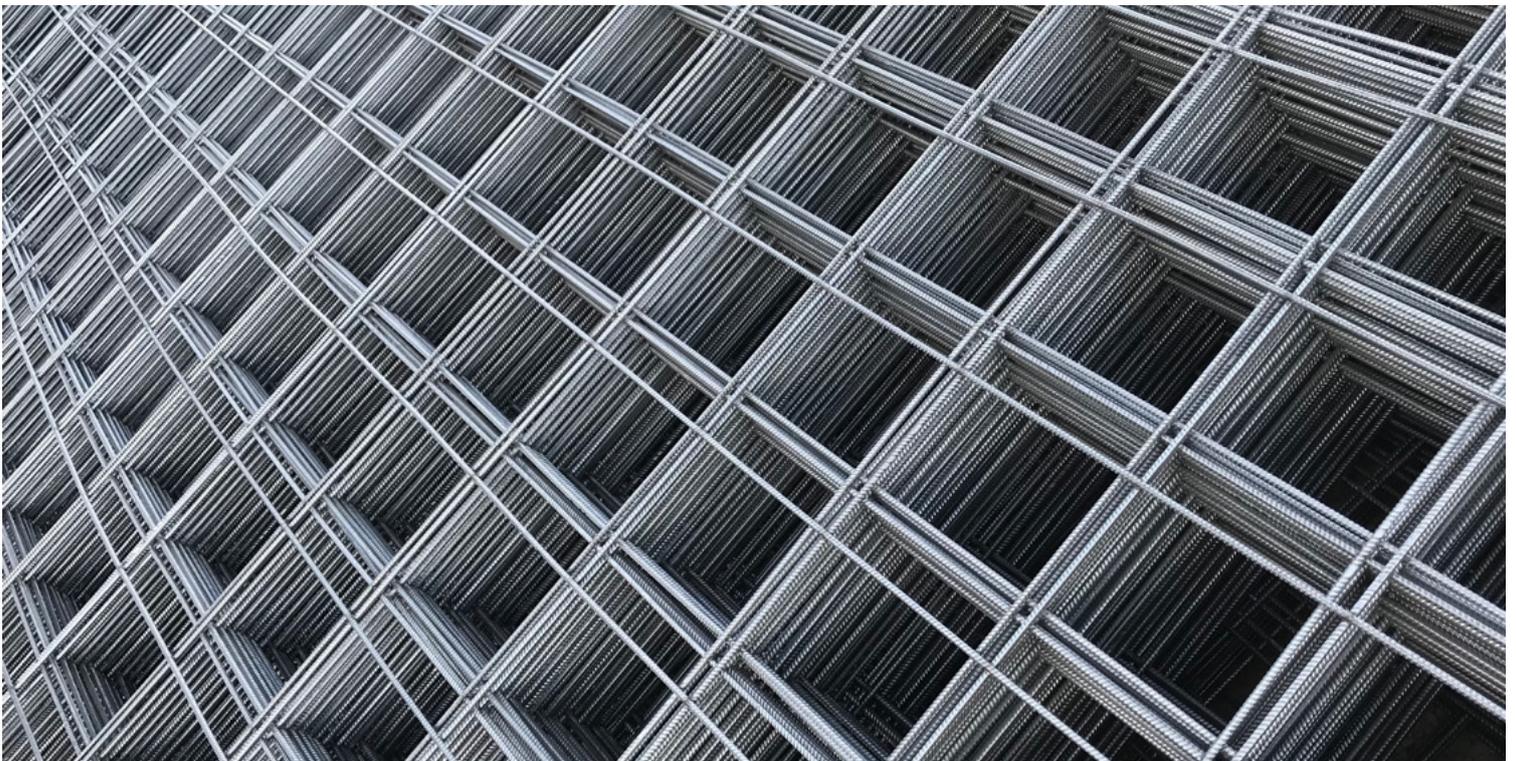
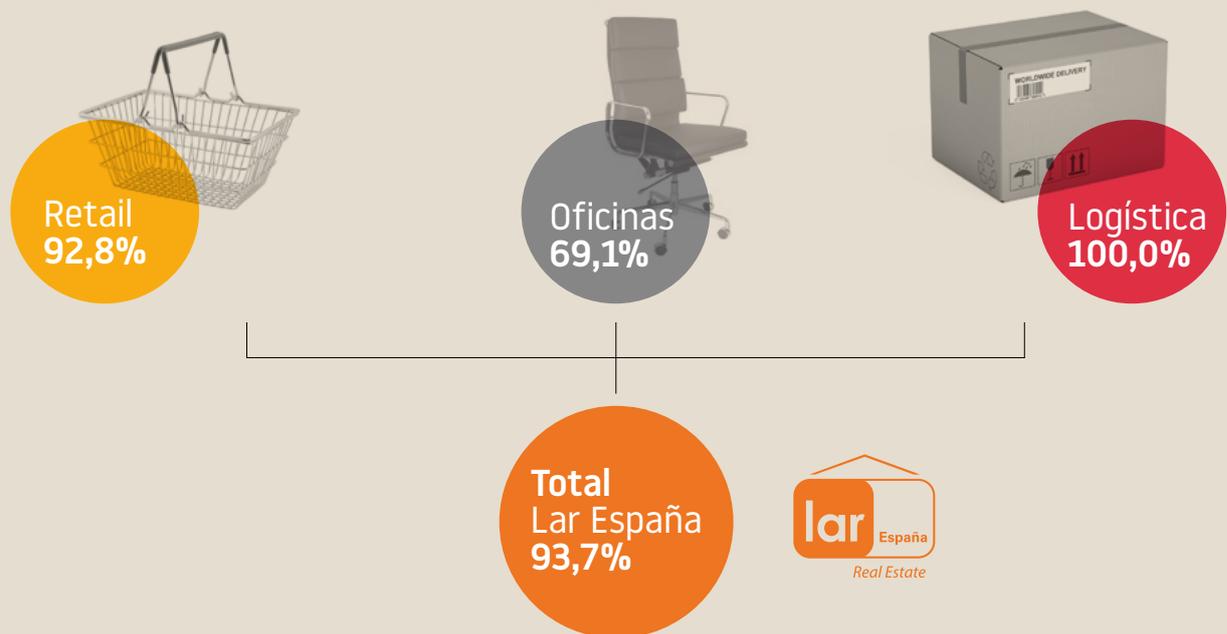


(*) Calculado como número de años de vigencia de los contratos desde la fecha actual y hasta el primer break option, ponderado por la renta bruta de cada contrato. En el apartado 1.3 "Cartera de activos a 31 de marzo de 2018" se muestra el WAULT de cada activo.

e. Ocupación física

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 31 de marzo de 2018 asciende a **656.615 m²**, situándose la ocupación en un **93,7%**.

A continuación se muestra el % de ocupación física por unidad de negocio a cierre del primer trimestre del año 2018:





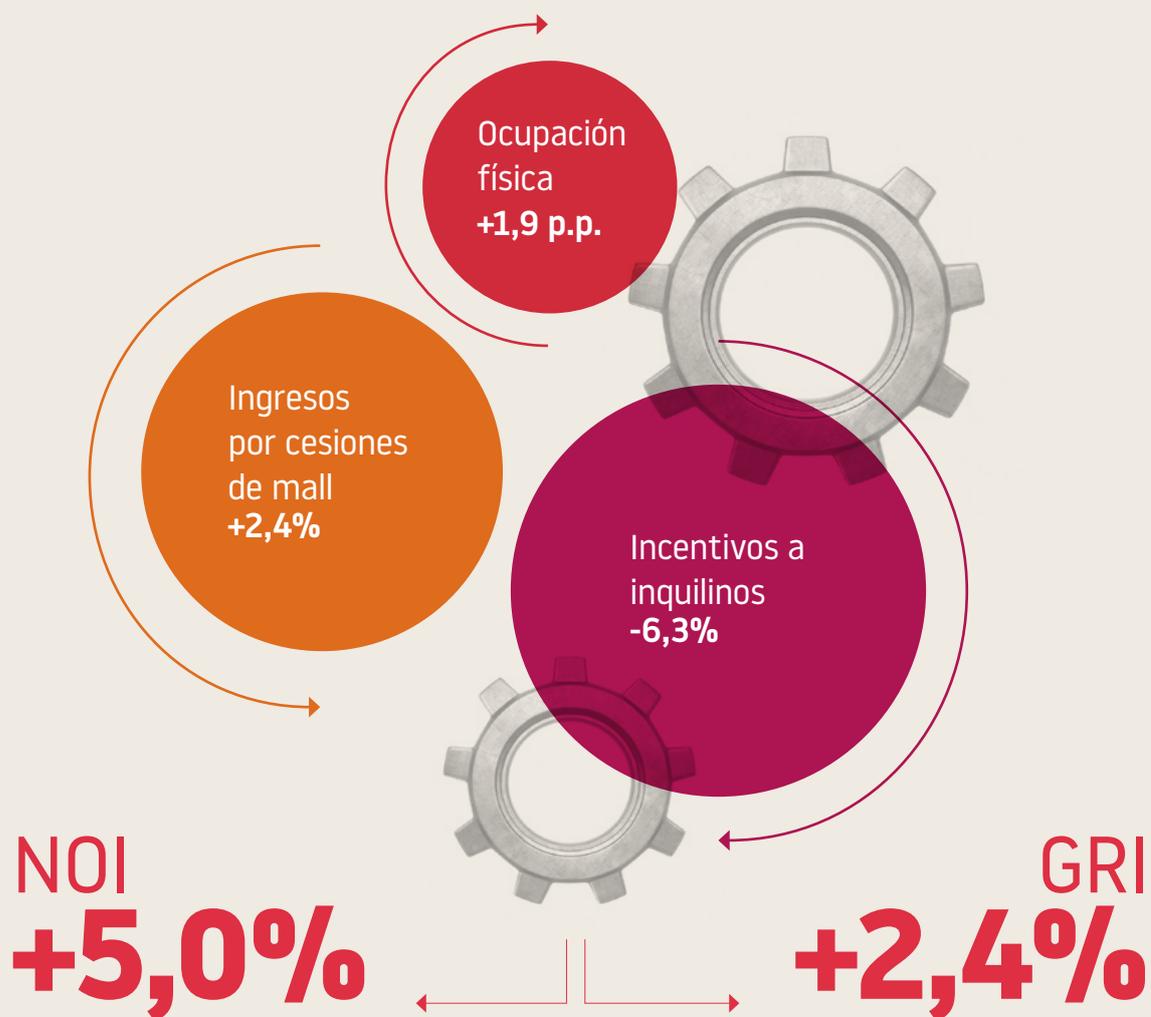
f. Principales hitos

En el primer trimestre del año Lar España ha logrado unos **excelentes resultados operativos** como se puede apreciar a continuación:



Retail

Evolución principales indicadores LfL



Indicadores de la actividad comercial

Durante los primeros tres meses de 2018 Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, en el negocio *retail* se han cerrado **35 operaciones** entre renovaciones, sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios de la cartera, suponiendo una tasa de rotación anualizada de inquilinos de la cartera del 5%.

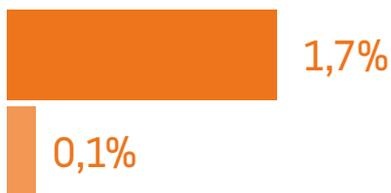
5.831m²
Rotados

+9,30%
Incremento de rentas

5%
Tasa de rotación anualizada

Visitas 1T 2018

Comportamiento positivo de las afluencias en los centros comerciales: **13,6 millones de visitas.**



+1,7%
vs 1T 2017

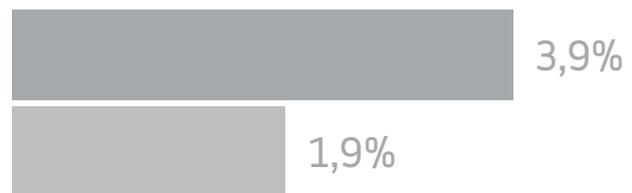
+0,1%
Media de visitas en España ⁽¹⁾

(1) Shopper Track Index



Ventas 1T 2018

Incremento del nivel de ventas de nuestros inquilinos: **147,3⁽²⁾ millones de euros.**



+3,9%
vs 1T 2017

+1,9%
Spain Retail Sales ⁽³⁾

(2) Ventas declaradas

(3) Instituto Nacional de Estadística (INE)



Centro Comercial Megapark (Bilbao)

A continuación se muestran algunas de las **operaciones principales** del período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de marzo de 2018:

c. 820.000€ de renta anual negociada

16 operaciones

Operaciones destacadas:

- Renovación de Benetton (340 m²)
- Sustitución Jack & Jones (163 m²)



2.133 m²

c. 500.000€ de renta anual negociada

4 operaciones

Operaciones destacadas:

- Renovación de C&A (1.666 m²)
- Renovación Adolfo Domínguez (113 m²)



2.254 m²

c. 168.000€ de renta anual negociada

6 operaciones

Operaciones destacadas:

- Renovación Foster Hollywood (250 m²)



677 m²

c. 315.000€ de renta anual negociada

9 operaciones

Operaciones destacadas:

- Renovación de Imaginarium (104 m²) en Anec Blau
- Sustitución Skechers (129 m²) en Gran Vía de Vigo



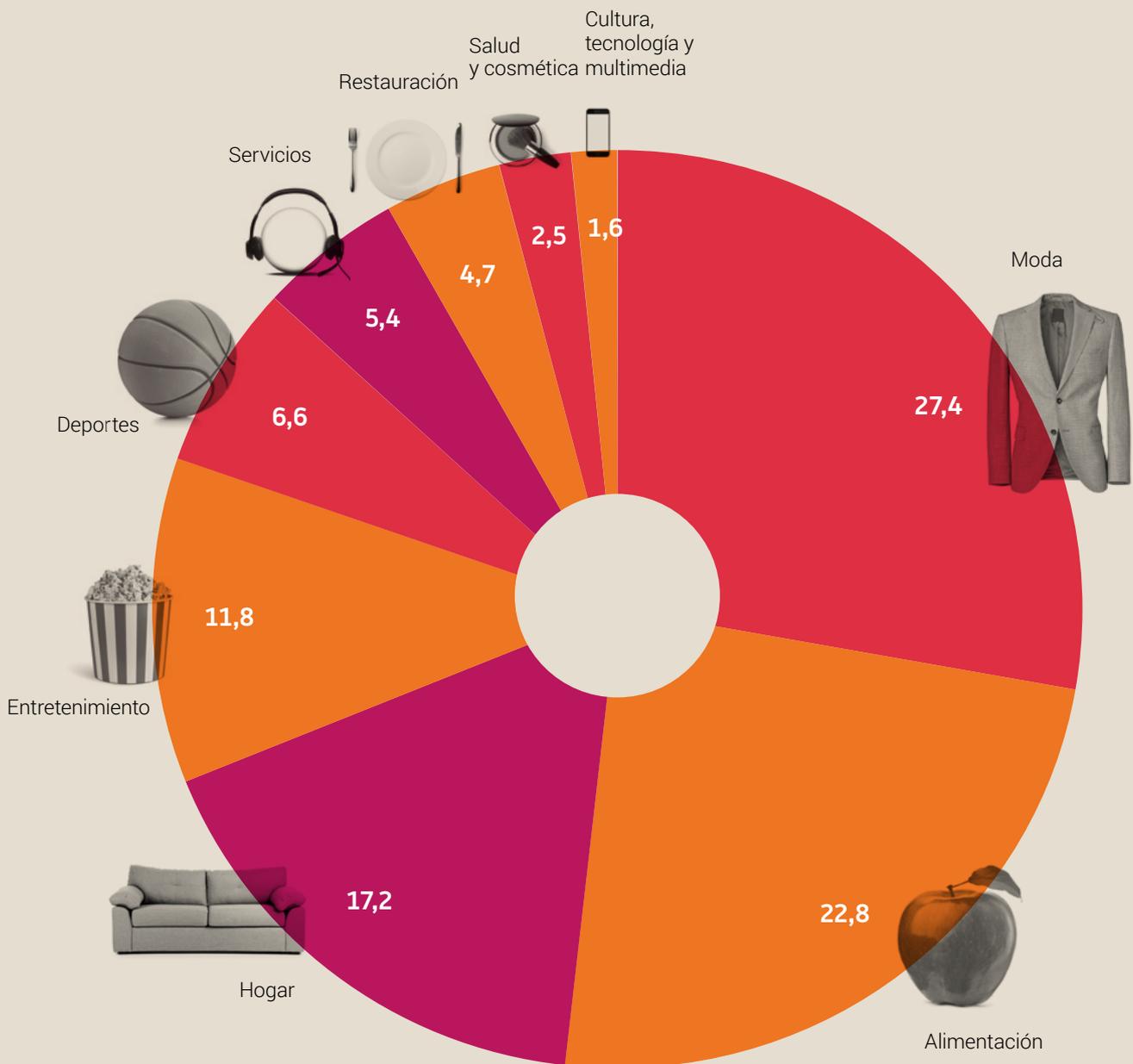
Resto del portfolio

767 m²

Asimismo, continúa el buen ritmo de firmas para los **proyectos de retail en desarrollo**. Durante los primeros tres meses de 2018 se han firmado **cinco operaciones** (4.799 m²) para el complejo comercial **VidaNova Parc** alcanzando un nivel de superficie comprometida con operadores del 97% y **diecisiete operaciones** (12.119 m²) para el centro comercial **Palmas Altas**, lo que supone alcanzar el 63% de SBA firmada o con documento vinculante.

Mix de arrendatarios de retail (%)

A continuación se muestra el **mix de arrendatarios** del *portfolio de retail* de Lar España a 31 de marzo de 2018 de acuerdo a la superficie arrendada:



Proyectos de innovación y digitalización

Lar España continúa con su apuesta por la **innovación y el desarrollo de nuevas tecnologías** como herramientas que impulsen la **creación de valor** y mejoren la **experiencia de los clientes en nuestros centros comerciales** dentro de un modelo de **negocio sostenible**. Durante los primeros tres meses de 2018 se han continuado e implementado diferentes proyectos puestos en marcha en trimestres anteriores, que destacan por su carácter diferenciador y su compromiso con la gestión de los activos y la relación con los principales grupos de interés.

Customer Journey

Como continuación al proyecto comenzado en el año 2017, Lar España ha implementado en sus centros comerciales Anec Blau, As Termas y El Rosal (Albaceter pendiente de la finalización en junio de 2018 de las reformas acometidas), un **programa de investigación** con el fin de establecer una **estrategia de posicionamiento diferenciadora**. El principal objetivo de dicho proyecto es mejorar la experiencia de los clientes clave del centro comercial y aumentar su satisfacción transformando los centros en centros comerciales destino que permitan al cliente disfrutar de experiencias únicas que ofrezcan un valor diferencial.

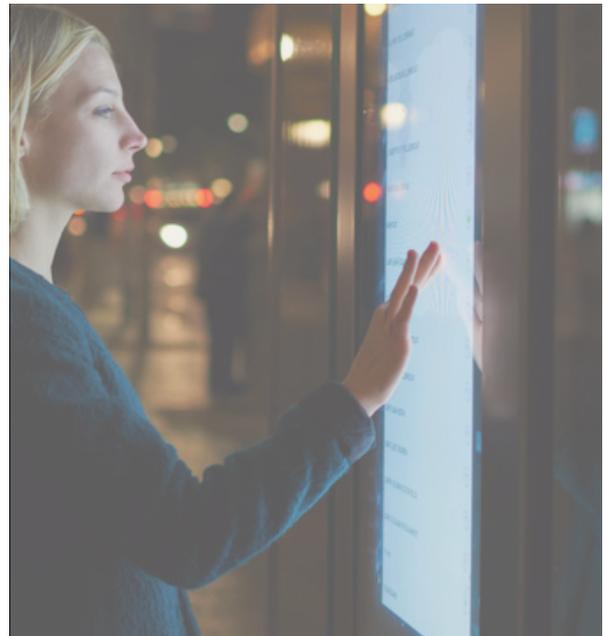
Para la comprensión total del entorno que influye en la **experiencia del usuario del centro comercial**, se ha creado un modelo de estudio que aborda las siguientes tres áreas: ciudad, centro comercial y personas.

Wonderful

Durante el primer trimestre del año se ha realizado de **nuevo el ciclo de eventos** ligados al emprendimiento que tienen como finalidad **impulsar y promocionar la innovación**, mediante soluciones que aporten **beneficios a la sociedad** principalmente en los ámbitos de comercio en centros comerciales y tiendas y en la relación de las ciudades con sus habitantes. Con ello, Lar España pretende resaltar la importancia de la innovación como principio esencial del progreso y mejora de la Sociedad, la creación de empresas, el crecimiento de las ya existentes y el fomento y apoyo a la creación de empleo.

En esta segunda edición se han diferenciado cuatro categorías:

- **Startups innovadoras en Smart Cities:** para *startups* orientadas a cualquier ámbito sectorial que mejore la relación del ciudadano.
- **Startups innovadoras en Comercio, retail o centros comerciales:** que mejoren la relación de los centros comerciales o tiendas con los consumidores o los servicios que a estos se les pueden ofrecer.
- **Negocios innovadores de retail:** cualquier negocio *retail* en funcionamiento o pendiente de creación que sea innovador.
- **Ideas innovadoras de Smart Cities, Comercio o negocios de retail:** orientado a emprendedores, universitarios o personas físicas que aún no hayan creado una empresa y tengan una idea innovadora en cualquiera de los ámbitos de Wonderful. Todos ellos tendrán la oportunidad de presentar sus proyectos de negocio o Trabajos de Fin de Grado.



Oficinas

Cardenal Marcelo Spínola

- El 1 de febrero de 2018 se cerró un **acuerdo de alquiler** de la primera planta del edificio con **Hanson Hispania** (Heidelberg Cement Hispania).
- En este primer trimestre se ha dado comienzo de las **obras de mejora en el parking** del edificio.
- Continúa el **alto interés comercial** con un total de 24 visitas comerciales realizadas durante 2018.

Joan Miró

- **Ampliación de la duración del contrato** hasta el 31 de agosto de 2018 con el principal arrendatario del edificio (**Registradores de la Propiedad**).

Eloy Gonzalo

- **Desarrollo de la 3ª y última fase de la obra de reforma**, la cual se prevé culmine en mayo de este mismo año.
- A fecha 19 de marzo de 2018 se **firma un contrato de arrendamiento** de 4.364 m² (70% de la SBA) con **WeWork**, empresa líder en espacios de coworking, con una duración inicial de 15 años.

Egeo

- A fecha 16 de enero de 2018 se llevó a cabo la **venta del inmueble** a Inmobiliaria Colonial por un importe total de **79,3 millones de euros (4.344 €/m²)**.
- El precio de venta supuso una **revalorización del 22,2%** respecto al precio de adquisición.



Logística

Alovera II

- **Ejecución de las obras** comprometidas en acuerdo de novación.

Alovera III

- **Inicio de las obras** para mejorar la campa de maniobras en la nave de Factor 5.

Almussafes

- **Ejecución de las obras** de renovación de la cubierta (50%).



Residencial

Lagasca99

- Continuación, según el ritmo previsto, de las obras en Lagasca99.
- **Gran interés** de inversores nacionales e internacionales.
- El **nivel de preventas** a 31 de marzo de 2018 asciende a **80%**.



Proyectos en desarrollo

Palmas Altas

Tu espacio familiar y comercial en Sevilla

Desarrollo Retail

Excelente localización a 4 km del centro de Sevilla	Fecha estimada de apertura: 1S 2019		
Precio de adquisición: 40,5 MM €	100.000 m² de espacios comerciales y de ocio familiar		
Valor de mercado (*): 82,4 MM €			
Fecha de adquisición: 1T 2016	En proceso de obtención de la certificación BREEAM[®] ES	Cerca del 63% de SBA firmada o con documento vinculante, con operadores de referencia 63%	Algunos de nuestros principales inquilinos: 
Gran zona de afluencia: 1,5 MM de habitantes	Estado: en construcción y comercialización		
Cerca de 15 MM€ previsibles de ingresos anuales	Coste estimado de construcción: 151,6 MM €		

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de marzo de 2018 por valoradores externos independientes.

VidaNova Parc



Desarrollo Retail

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



Emplazamiento urbano en zona de gran afluencia turística, Sagunto (Valencia)	Fecha estimada de apertura: 3T 2018
Precio de adquisición: 14 MM €	44.252 m² de superficie bruta alquilable
Valor de mercado (*): 29,8 MM €	
Fecha de adquisición: 3T 2015	En proceso de obtención de la certificación BREEAM ES
Gran zona de afluencia: 250.000 habitantes	Estado: en construcción y comercialización
Más de 4 MM € previsibles de ingresos anuales	Coste estimado de construcción: 33,9 MM €
El 97% del SBA firmada o con documento vinculante, con operadores de referencia	
97%	
Algunos de nuestros principales inquilinos:	

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de marzo de 2018 por valoradores externos independientes.

Lagasca99

LAGASCA99

*Único,
irrepetible,
inalcanzable*

Desarrollo Residencial

<p>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.</p>	<p>Fecha inicio de obra: 1T 2016</p>		
<p>Precio de adquisición: 50,1 MM € (**)</p>	<p>Fecha estimada de entrega: 2018</p>		
<p>Valor de mercado (*): 88,0 MM € (**)</p>	<p>En proceso de obtención de la certificación BREEAM ES</p>	<p>Contará con todo tipo de facilidades: piscina interior y exterior, spa, gimnasio y salones comunes</p>	<p>Solar con 4 fachadas exentas que contará con 42 viviendas con una superficie media de 400-450 m²</p>
<p>Fecha de adquisición: 1T 2015</p>	<p>Estado: en construcción y comercialización</p>		
<p>A 31 de marzo de 2018 el nivel de preventas asciende al 80%.</p>	<p>Coste estimado de construcción: 45,0 MM €</p>	<p>Proyecto llevado a cabo por el estudio de arquitectura de Rafael de la Hoz</p>	

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de marzo de 2018 por valoradores externos independientes.

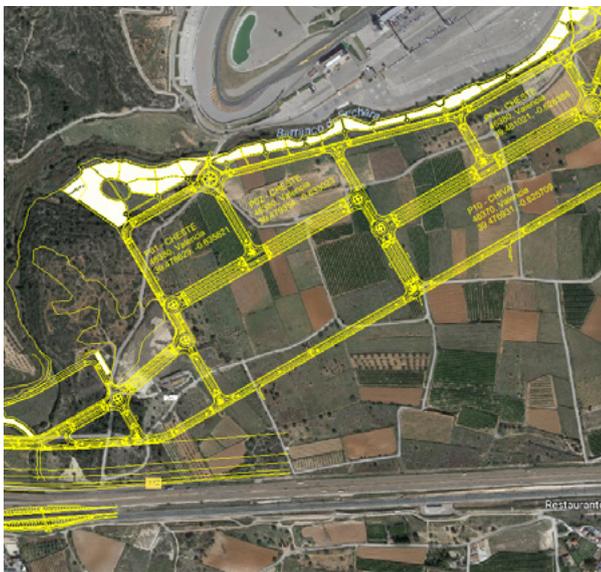
(**) Se corresponde con el 50% de la Joint Venture con PIMCO.

Cheste



La plataforma logística de referencia en Valencia

Desarrollo Logístico



Ubicación estratégica a lo largo del eje principal de la logística en Valencia, siendo un lugar clave para el comercio internacional en el corredor del Mediterráneo

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)

Fecha de adquisición:
1S 2017

Estado: **en tramitación de licencias y permisos y comienzo de obras de urbanización**

Precio de adquisición:
2,2 MM €

Valencia: tercera ciudad más grande de la logística en España, con tasas históricas de desocupación bajas (6,1%). Actualmente no existe disponibilidad de naves de más 5.000 m² en la zona

SBA: **112.813 m²**

Coste estimado de construcción:
40,3 MM €

Valor de mercado (*):
5,2 MM €

Excelente oportunidad a un precio por debajo del mercado logístico

(*) Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de marzo de 2018 por valoradores externos independientes.

2

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

2.1

Chart Societario
31.03.2018
p. 44

2.3

Estado de Situación
Financiera Consolidado
p. 50

2.2

Estado de Resultado
Global Consolidado
p. 46

2.4

Estado de Flujos de
Efectivo Consolidado
p. 57



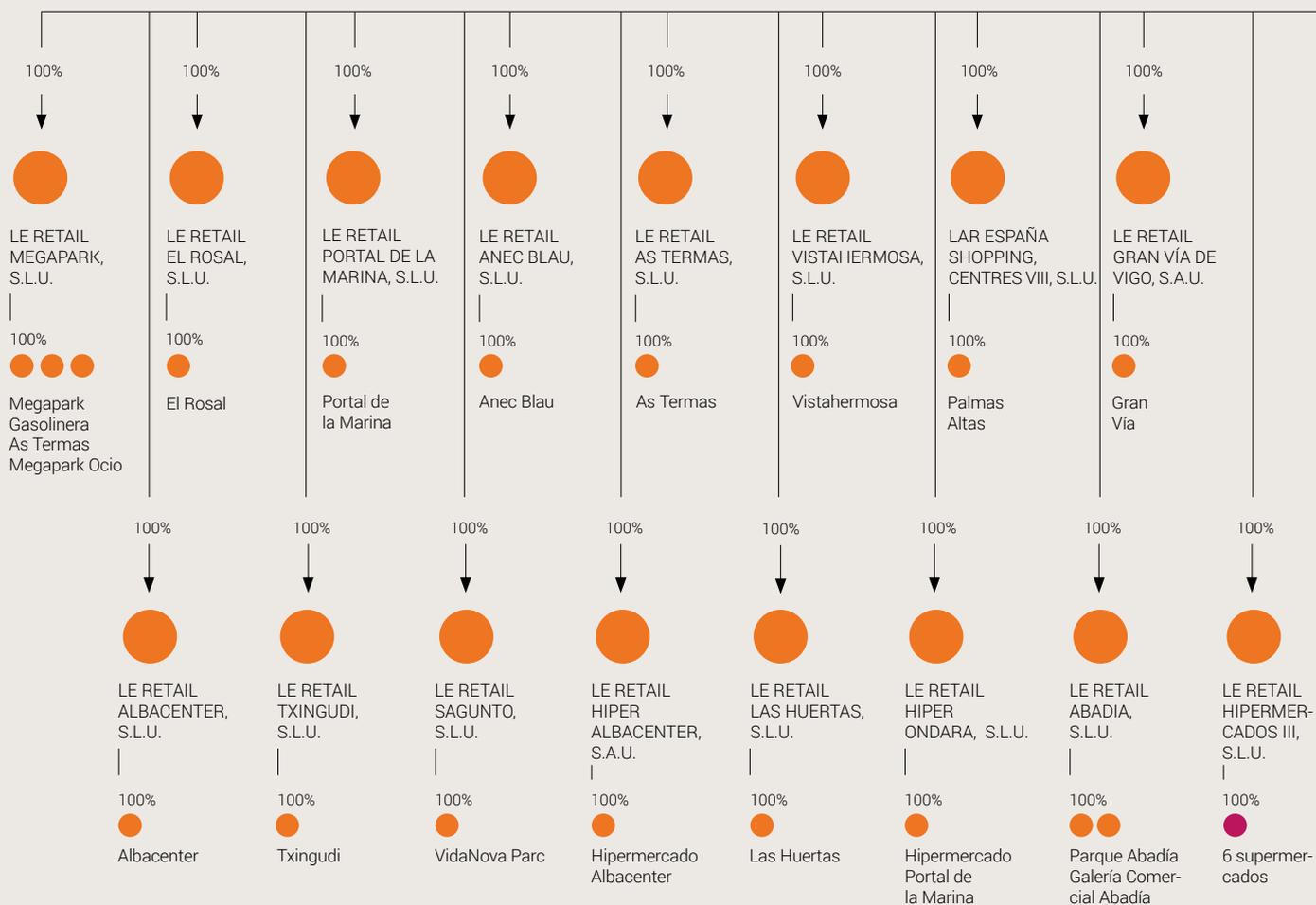
Parque Comercial VidaNova Parc (Valencia)



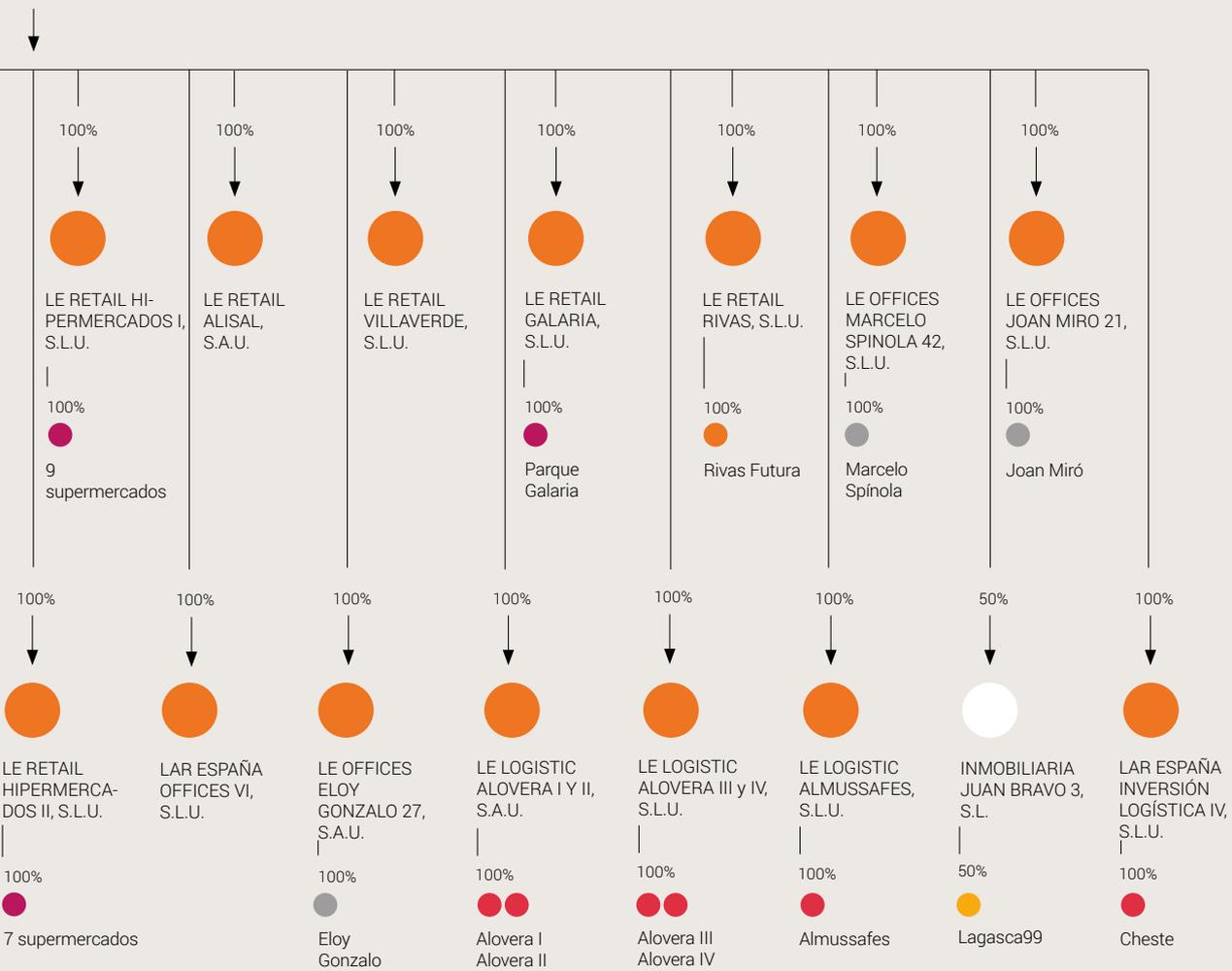
2.1 Chart Societario 31.03.2018

A 31 de marzo de 2018 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:



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 2017.



Sociedad	Activo
Integración Global	Centros Comerciales
Método de la Participación (puesta en equivalencia)	Medianas Comerciales
	Oficinas
	Logística
	Residencial

2.2 Estado de Resultado Global Consolidado

(Miles de euros)	1T 2018			1T 2017		
	Recurrente	No recurrente	Total	Recurrente	No recurrente	Total
Ingresos ordinarios	19.641	-	19.641	17.974	-	17.974
Otros ingresos	429	-	429	600	-	600
Gastos por retribuciones a los empleados	(135)	-	(135)	(116)	-	(116)
Gastos por amortización	(42)	-	(42)	-	-	-
Otros gastos	(7.335)	(18.341)	(25.676)	(6.902)	(404)	(7.306)
Otros resultados	-	-	-	-	947	947
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	21.382	21.382	-	-	-
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	-	3.315	3.315	-	-	-
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	12.558	6.356	18.914	11.556	543	12.099
Ingresos financieros	430	-	430	2.063	-	2.063
Gastos financieros	(3.854)	-	(3.854)	(3.316)	-	(3.316)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	(194)	-	(194)	(323)	-	(323)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	8.940	6.356	15.296	9.980	543	10.523
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	8.940	6.356	15.296	9.980	543	10.523

Información no auditada a 31 de marzo de 2018

Resultado de las operaciones recurrente
12.558 miles de euros
+9% vs 1T 2017

Resultado de las operaciones

A 31 de marzo de 2018, el Grupo presenta un resultado de las operaciones positivo por importe de 18.914 miles de euros (beneficio de 12.099 miles de euros a 31 de marzo de 2017).

Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante los primeros tres meses de 2018 ha ascendido a **19.641 miles de euros** (17.974 miles de euros durante los primeros tres meses de 2017), de los cuales un 90% proceden de las rentas obtenidas de centros comerciales (83% para los primeros tres meses de 2017).

Otros gastos

A 31 de marzo de 2018, el Grupo ha incurrido en **otros gastos** por importe de **25.676 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 4.515 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 20.105 miles de euros. La parte fija asciende a 2.207 miles de euros, una vez descontados gastos de Grupo Lar incurridos por Lar España por fee de filiales (127 miles de euros) y otros gastos administrativos (44 miles de euros). La parte variable, 17.898 miles de euros, se corresponde al *divestment fee* que se ha devengado en el primer trimestre de 2018 tras haber superado los 100 millones de euros de desinversiones.

Otros resultados

A 31 de marzo de 2017, otros resultados recoge la ganancia por importe de 947 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 derivó de la **diferencia entre el importe pagado y el valor razona-**

ble de los activos adquiridos y pasivos asumidos. Dichas adquisiciones tuvieron lugar con fecha 27 de marzo de 2017.

Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

A 31 de marzo de 2018 y en línea con lo comunicado al mercado, se han realizado, de manera extraordinaria, tasaciones de los proyectos en desarrollo (Palmas Altas, VidaNova Parc, Cheste y Lagasca99) o en reforma integral (Eloy Gonzalo) de cara a actualizar los avances en esta tipología de activos.

Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias

A 31 de marzo de 2018, este epígrafe recoge **la ganancia por importe de 2.519 miles de euros** proveniente de la venta de las medianas comerciales Villaverde y Nuevo Alisal, las cuales estaban en propiedad de las sociedades dependientes LE Retail Villaverde, S.L.U. y LE Retail Alisal, S.L.U., respectivamente, y **la ganancia por importe de 796 miles de euros** procedente de la venta de la sociedad LE Offices Egeo, S.A.U. propietaria del edificio de oficinas Egeo (Véase hechos relevantes 2 y 8).

Gastos de amortización

A 31 de marzo de 2018, este epígrafe recoge la **amortización del derecho de uso** de la superficie destinada a equipamientos recreativos y de ocio, ubicados en el complejo inmobiliario **Megapark Barakaldo** (Vizcaya) (Véase inmovilizado intangible).

Resultado Financiero Neto

El **resultado financiero** presenta un saldo negativo de 3.424 miles de euros a 31 de marzo de 2018 (resultado negativo de 1.253 miles de euros a 31 de marzo de 2017).

Los **ingresos financieros** por importe de 430 miles de euros en el primer trimestre de 2018 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 3.854 miles de euros corresponden, principalmente, a los intereses devengados por préstamos que el Grupo mantiene con entidades financieras y por los bonos emitidos por el Grupo en febrero de 2015.

Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 31 de marzo de 2018 por línea de negocio son los siguientes:

(Miles de euros)	Retail	Oficinas	Logística	Residencial	LRE (*)	Total
Ingresos ordinarios	17.677	570	1.394	-	-	19.641
Otros ingresos	429	-	-	-	-	429
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	-	(135)	(135)
Gastos por amortización	(42)	-	-	-	-	(42)
Otros gastos	(20.210)	(2.662)	(1.748)	-	(1.056)	(25.676)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	13.435	7.947	-	-	-	21.382
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	2.519	796	-	-	-	3.315
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	13.808	6.651	(354)	-	(1.197)	18.914
Resultado financiero neto	(2.398)	(248)	-	-	(778)	(3.424)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	-	-	-	(194)	-	(194)
RESULTADO DEL EJERCICIO	11.410	6.403	(354)	(194)	(1.969)	15.296

(*) Los importes incluidos en la columna de LRE se corresponden con los gastos corporativos no refacturados a las unidades de negocio. Información no auditada a 31 de marzo de 2018.

A 31 de marzo de 2018 los activos de *retail* presentan un resultado de las operaciones positivo de 13.808 miles de euros; las oficinas, un resultado de las operaciones positivo de 6.651 miles de euros; y las naves logísticas, un resultado de las operaciones negativo por importe de 354 miles de euros.



Centro Comercial As Termas (Lugo)

2.3 Estado de Situación Financiera Consolidado

ACTIVO

(Miles de euros)

	31/03/2018	31/12/2017
Inmovilizado intangible	8.670	8.673
Inversiones inmobiliarias	1.339.311	1.306.350
Activos financieros con empresas asociadas	-	2.161
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	5.331	5.526
Activos financieros no corrientes	11.838	11.928
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.365.150	1.334.638
Activos no corrientes mantenidos para la venta	105.479	124.295
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21.163	14.413
Activos financieros con empresas asociadas	17.687	27.718
Otros activos financieros corrientes	2.976	7.118
Otros activos corrientes	680	553
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	63.775	45.617
ACTIVOS CORRIENTES	211.760	219.714
TOTAL ACTIVO	1.576.910	1.554.352

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

(Miles de euros)

	31/03/2018	31/12/2017
Capital	185.248	185.248
Prima emisión	487.349	487.349
Otras reservas	247.500	111.854
Ganancias acumuladas	15.296	135.606
Acciones propias	(515)	(175)
Ajustes por cambio de valor	(1.657)	(1.663)
PATRIMONIO NETO	933.221	918.219
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.858	138.787
Pasivos financieros con entidades de crédito	394.408	361.165
Pasivos por impuestos diferidos	16.958	14.613
Derivados	1.833	831
Otros pasivos no corrientes	16.921	16.221
PASIVOS NO CORRIENTES	568.978	531.617
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	8.102	47.618
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	423	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	5.876	5.580
Deudas con empresas asociadas a corto plazo	-	7.505
Derivados	362	1.267
Otros pasivos financieros	-	147
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	59.948	38.917
PASIVOS CORRIENTES	74.711	104.516
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.576.910	1.554.352

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

A 31 de marzo de 2018, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.339.311 miles de euros** (1.306.350 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), excepto por las inversiones inmobiliarias correspondientes a las naves logísticas de Alovera I, Alovera II, Alovera III (C2), Alovera IV (C5-C6) y Almussafes por importe total de 86.879 miles de euros y la mediana comercial Parque Galaria por importe de 10.700 miles de euros, que se encuentran clasificadas dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Véase activos y pasivos mantenidos para la venta).

Las inversiones inmobiliarias del Grupo, incluyendo los activos clasificados dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" comprenden catorce centros comerciales, una mediana comercial, veintidós locales comerciales, tres edificios de oficinas y seis naves logísticas. Destaca la inversión en centros comerciales

por importe total de 1.138.671 miles de euros (1.091.596 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 90% de los ingresos del Grupo durante el primer trimestre de 2018.

Durante el primer trimestre de 2018, el Grupo ha adquirido el centro comercial Rivas Futura y una galería comercial del complejo comercial Parque Abadía (Véanse hechos relevantes 5 y 7), cuyos valores razonables a 31 de marzo de 2018 ascienden a 62.583 miles de euros y 14.000 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, durante el primer trimestre de 2018, el Grupo ha vendido el edificio de oficinas Egeo y las medianas comerciales de Villaverde y Nuevo Alisal, cuyos valores razonables a la fecha de las transacciones ascendían a 76.674, 11.343 y 19.313 miles de euros, respectivamente (Véanse hechos relevantes 2 y 8).

INVERSIÓN NETA

(Miles de euros)	31/03/2018	31/12/2017
Centros comerciales (*)	1.138.671	1.091.596
Oficinas	93.950	162.124
Logística (**)	86.879	86.680
Desarrollos (***)	117.390	83.980
Inversiones inmobiliarias	1.436.890	1.424.380

(*) Este importe incluye las inversiones de Parque Galaria por importe total de 10.700 miles de euros, la cual ha sido reclasificada al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta"

(**) El total de este importe ha sido reclasificado al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

(***) A 31 de marzo de 2018, 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)

Inversiones inmobiliarias por tipo de activo (%)

79,2%

Centros
Comerciales



8,2%

Desarrollos



6,5%

Oficinas



6,1%

Logística



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

ACTIVO	Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m²)	Valor razonable (miles de euros)	Rendimiento neto inicial (NIY) (*)
Megapark	63.575	203.090	
Gran Vía	41.426	163.023	
Portal de la Marina + Hipermercado	40.158	119.941	
El Rosal	51.022	109.566	
Aneq Blau	28.617	95.386	
As Termas + Gasolinera	35.127	84.225	
Parque Abadía + Galería Comercial	43.154	79.040	
Rivas Futura	36.726	62.583	5,05%-7,50%
Albacenter + Hipermercado	27.890	56.520	
Cartera supermercados	28.822	52.533	
Vistahermosa	33.550	50.390	
Txingudi	10.712	39.039	
Las Huertas	6.267	12.635	
Parque Galaria	4.108	10.700	
TOTAL CENTROS Y MEDIANAS COMERCIALES	451.154	1.138.671	
Marcelo Spínola	8.875	37.500	
Joan Miró	8.611	21.450	0,91%-4,22%
Eloy Gonzalo	6.330	35.000	
TOTAL OFICINAS	23.816	93.950	
Alovera II	83.952	43.732	
Alovera I	35.196	18.800	
Almussafes	19.211	10.447	6,49%-7,63%
Alovera IV (C5-C6)	14.891	9.600	
Alovera III (C2)	8.591	4.300	
TOTAL LOGÍSTICA	161.840	86.879	
VidaNova Parc	44.252	29.790	
Palmas Altas	(**)	82.400	N/A
Cheste	118.160	5.200	
TOTAL DESARROLLOS	162.412	117.390	
TOTAL LAR ESPAÑA	799.222	1.436.890	

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

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

Activos corrientes

Inmovilizado intangible

A 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el inmovilizado intangible comprende un **derecho de uso sobre la superficie en la que se asienta la zona de ocio de Megapark Barakaldo**, que actualmente se encuentra explotada por la sociedad del grupo LE Retail Megapark, S.L.U. y por la que se obtiene ingresos por arrendamiento.

El derecho de uso, que tiene un vencimiento en el año 2056, fue adquirido el día 27 de octubre de 2017 por un importe de 8.686 miles de euros y ha devengado una amortización de 42 miles de euros durante los primeros tres meses de 2018. A vencimiento del derecho de uso los activos contenidos en la superficie cedida serán entregados al Ayuntamiento de Barakaldo.

Activos financieros con empresas asociadas

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

Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios en señal de garantía, que el Grupo ha depositado en los organismos públicos correspondientes.

Activos y pasivos mantenidos para la venta

A 31 de diciembre de 2017, este epígrafe recogía los activos y pasivos de las **sociedades LE Offices Egeo, S.A.U., LE Retail Villaverde, S.A.U., LE Retail Galaria, S.A.U. y LE Retail Alisal, S.A.U.**, los cuales habían sido clasificados como mantenidos para la venta. Durante el primer trimestre de 2018, han sido vendidos los activos que estaban en propiedad de dichas Sociedades (Véase hechos relevantes 2 y 8).

A 31 de marzo de 2018, este epígrafe recoge los activos y pasivos de las sociedades **LE Logistic Alovera I y II, S.A.U., LE Logistic Alovera III y IV, S.A.U., LE Logistic Almussafes, S.A.U. y LE Retail Galaria, S.A.U.**, los cuales han sido clasificados como mantenidos para la venta, tal y como establece la NIIF 5. (*)

Al 31 de marzo de 2018, los activos y pasivos mantenidos para la venta son como siguen:

Activos no corrientes mantenidos para la venta

(Miles de Euros)	31/03/2018
Inversiones inmobiliarias	97.579
Activos financieros no corrientes	1.054
Otros activos corrientes	41
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.232
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	4.573
Activos no corrientes mantenidos para la venta	105.479

Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

(Miles de Euros)	31/03/2018
Pasivos financieros con entidades de crédito	4.118
Otros pasivos no corrientes	1.198
Pasivos financieros con entidades de crédito corto plazo	3
Otros pasivos financieros corrientes	1.725
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.058
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	8.102

(*) NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, este epígrafe recoge principalmente créditos con administraciones públicas por importe de 13.571 miles de euros y 6.833 miles de euros, respectivamente.

Activos financieros con empresas asociadas

A 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el importe de este epígrafe corresponde, principalmente, al crédito y cuentas corrientes con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L..

Patrimonio neto

A 31 de marzo de 2018 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 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 primeros tres meses de 2018, 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 2017	19.880	175
Altas	685.516	6.255
Bajas	(651.075)	(5.915)
31 de marzo de 2018	54.321	515

El resultado positivo generado por la venta de las acciones propias durante los primeros tres meses de 2018 ha ascendido a 40 miles de euros, registrado en el epígrafe "Otras Reservas".



Pasivos financieros

Deuda financiera

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 31 de marzo de 2018 son los siguientes:

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo interés (*)	Fin de contrato	Nominal (miles de euros)	Corriente (miles de euros)	No Corriente (miles de euros)
Préstamo Hipotecario	As Termas	ING BANK	Eur 3M + 1,80%	25/06/2020	37.345	-	36.835
Préstamo Hipotecario	El Rosal	CaixaBank	Eur 3M + 1,75%	07/07/2030	50.000	290	48.922
Préstamo Hipotecario	Joan Miró	BBVA	Eur 3M + 1,75%	23/12/2020	9.800	5	9.656
Préstamo Hipotecario	Megapark	Santander NATIXIS CRÉDIT AGRICOLE	Eur 3M + 1,70%	24/02/2023	97.000	218	95.681
Préstamo Hipotecario	Megapark Ocio	Santander NATIXIS CRÉDIT AGRICOLE	Eur 3M + 1,70%	24/02/2023	4.675	-	4.453
Préstamo Hipotecario	Portal de la Marina	CaixaBank BBVA Sabadell	Eur 3M + 0,88%	19/05/2020	49.266	5.108	29.046
Préstamo Hipotecario	Vistahermosa	BBVA	Eur 3M + 1,85%	02/03/2022	21.550	32	21.105
Préstamo Hipotecario	Parque Abadía + Galería Comercial	Santander	1,80% y 1,93%	23/05/2024	42.060	63	40.898
Préstamo Hipotecario	Gran Vía Vigo	ING BANK	Eur 3M + 1,75%	14/03/2022	82.400	3	80.409
Crédito promotor	VidaNova Parc	CaixaBank	Eur 3M + 2,10%	14/09/2020	24.000	-	-
Préstamo Hipotecario(**)	Parque Galaria	CaixaBank	Eur 3M+ 1,75%	14/12/2029	4.200	3	4.118
Préstamo Hipotecario	Rivas Futura	BBVA	2,28%	30/06/2020	27.500	157	27.403
PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO					449.796	5.879	398.526

(*) El 67% 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 31 de marzo de 2018:

(Miles de Euros)	31/03/2018
GAV	1.535.915
Deuda bruta por integración global	551.033
Deuda bruta por método de la participación	38.322
Deuda bruta total	589.355
Caja (integración global y método de la participación)	82.205
Deuda neta total	507.150
LTV NETO*	33%

(*) Calculado como Deuda neta total/GAV

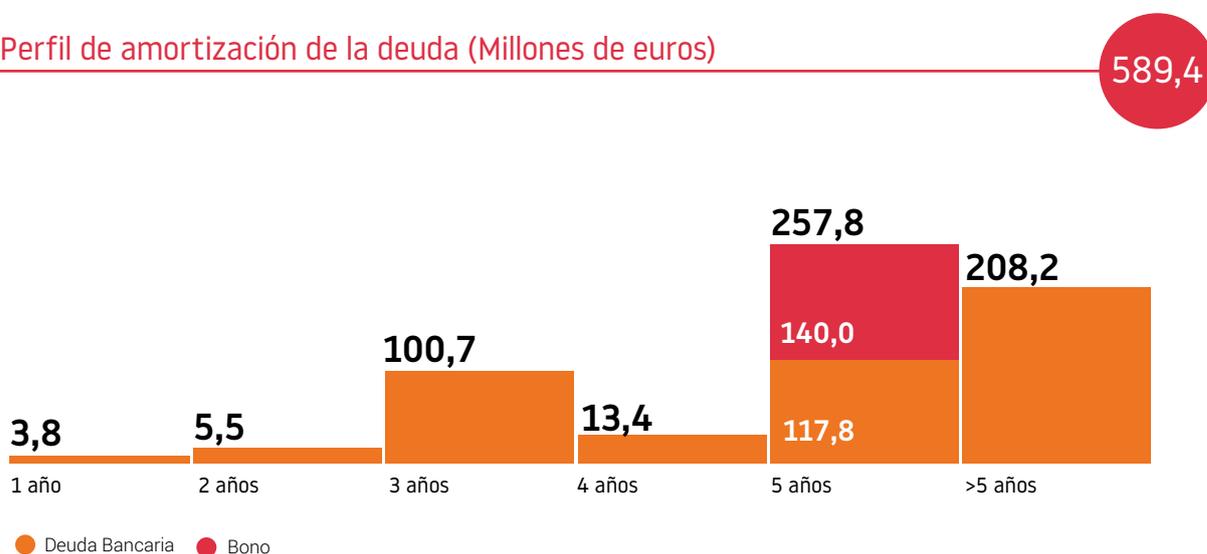
La deuda financiera de Lar España a 31 de marzo de 2018 asciende a 589.355 miles de euros, con un **coste medio de 2,21%**.

El ratio **LTV neto** se sitúa en un **33%**, cumpliendo el objetivo establecido en torno al 50%, siendo el **periodo medio de vencimiento de la deuda de 6,4 años**.

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

589,4 MM€ Deuda financiera **33%** LTV neto **2,21%** Coste medio deuda

Perfil de amortización de la deuda (Millones de euros)



Pasivos por impuestos diferidos

A 31 de marzo de 2018, este epígrafe recoge el pasivo por impuesto diferido derivado de la combinación de negocio llevada a cabo por la adquisición de la sociedad dependiente LE Retail Rivas, S.L.U. (Véase hecho relevante 5) así como de las adquisiciones realizadas durante los años 2017 y 2016 de las sociedades dependientes LE Retail Abadía, S.A.U., LE Retail Hipermercados I, S.A.U., LE Retail Hipermercados II, S.A.U., LE Retail Hipermercados III, S.A.U. y LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. Estos importes corresponden al efecto fiscal proveniente de la diferencia entre el valor razonable y el valor fiscal de las inversiones inmobiliarias adquiridas.

Otros pasivos no corrientes

Corresponden a las fianzas recibidas en señal de garantía por parte de los arrendatarios de los centros comerciales, oficinas y naves logísticas.

Deudas con empresas asociadas a corto plazo

Este epígrafe recogía el pasivo por la línea de crédito firmada con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.. A 31 de diciembre de 2017 el importe dispuesto ascendía a 7.500 miles de euros. Este pasivo está totalmente amortizado a 31 de marzo de 2018.

2.4 Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

(Miles de euros)	31/03/2018	31/03/2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(327)	6.768
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	15.295	10.523
2. Ajustes del resultado	(21.037)	676
Amortización del inmovilizado (+)	42	-
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	(21.382)	-
Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias (+/-)	(3.315)	-
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	-	47
Ingresos financieros (-)	(430)	(2.063)
Gastos financieros (+)	3.854	3.316
Participación en beneficios/pérdidas del ejercicio de las asociadas	194	323
Ajustes a la contraprestación entregada contra resultados por combinación negocios	-	(947)
3. Cambios en el capital corriente	10.797	1.395
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	(4.715)	221
Otros activos y pasivos corrientes (+/-)	4.064	1.897
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (+/-)	10.702	(505)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	746	(218)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(5.382)	(5.826)
Pagos de intereses (-)	(5.384)	(5.839)
Cobros de intereses (+)	2	13
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	37.233	(114.342)
1. Pagos por inversiones (-)	(55.368)	(114.342)
Inmovilizado intangible	(39)	-
Salida neta de caja en la adquisición de negocios	(29.083)	(109.924)
Inversiones inmobiliarias	(26.246)	(4.418)
2. Cobros por desinversiones (+)	92.601	-
Empresas del grupo y asociadas	46.897	-
Inversiones inmobiliarias	33.175	-
Empresas asociadas	12.529	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(17.301)	101.254
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(300)	(63)
Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (- /+)	(300)	(63)
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(17.001)	101.317
a) Emisión de	7.038	102.500
Deudas con entidades de crédito (+)	7.038	102.500
b) Devolución y amortización de	(24.039)	(1.183)
Otros pasivos financieros (-)	(3.519)	-
Deudas con entidades de crédito (-)	(13.015)	(1.183)
Deudas con empresas asociadas (-)	(7.505)	-
D) EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	(1.447)	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	18.158	(6.320)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	45.617	31.591
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	63.775	25.271

3

INFORMACIÓN EPRA

3.1
EPRA Earnings
p. 62

3.2
EPRA NAV y EPRA
NNNAV
p. 63

3.3
EPRA NIY y EPRA
“topped-up” NIY
p. 64

3.4
EPRA Vacancy Rate
p. 66

3.5
EPRA Cost Ratios
p. 67



Centro comercial Vistahermosa (Alicante)



Reconocimientos EPRA

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

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

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



(1) Organismo creado en 1999 sin ánimo de lucro con sede central en Bruselas que nace con el objetivo de promover la emisión de información transparente y comparable dentro del sector Real Estate.

(2) Documento de “Best Practices Recommendations – BPR” que se encuentra disponible en la página web del EPRA: www.epra.com.

- **En septiembre de 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**.

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	31/03/2018 (Miles de Euros)	31/03/2018 (Euros por acción)
EPRA Earnings	3.976 (*)	0,04 (*)
EPRA NAV	968.783	10,47
EPRA NNNAV	950.257	10,27
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,4%	-
EPRA "topped-up" NIY	5,6%	-
EPRA Vacancy Rate	7,0%	-
EPRA Cost Ratio	30,4% (**)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	27,3% (**)	-

(*) Resultado EPRA ajustado

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

Ver Glosario, apartado 6, para descripción de la terminología



3.1 EPRA Earnings

(Miles de euros)	31/03/2018	31/03/2017
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	15.296	10.523
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(21.382)	-
Efecto en resultado por adquisiciones de compañías	-	(947)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	(89)	(799)
Efecto en resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(3.315)	-
Amortización inmovilizado intangible	42	-
RESULTADO EPRA	(9.448)	8.777
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	93.576.708	90.392.834
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	(0,10)	0,10
Ajuste específico de la Compañía (*)	13.424	-
RESULTADO EPRA AJUSTADO	3.976	8.777
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	0,04	0,10

(*) Se corresponde con la parte del *performance/divestment 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.



3.2 EPRA NAV

(Miles de euros)	31/03/2018	31/12/2017
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	933.221	918.219
Revalorización de activos no corrientes	17.036	18.468
Valor razonable instrumentos financieros	1.568	189
Pasivos por impuestos diferidos	16.958	14.613
EPRA NAV	968.783	951.489
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	92.569.776	92.604.217
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,47	10,27
EPRA NAV POR ACCIÓN AJUSTADO POR DIVIDENDO (EUROS)	9,98 (*)	9,78 (*)

(*) Ajustado por el efecto del dividendo de 2017 (0,49 €/acción) aprobado por la Junta General de Accionistas el 19 de abril de 2018.

EPRA NNAV

(Miles de euros)	31/03/2018	31/12/2017
EPRA NAV	968.783	951.489
Valor razonable instrumentos financieros	(1.568)	(189)
Pasivos por impuestos diferidos	(16.958)	(14.613)
EPRA NNAV	950.257	936.687
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	92.569.776	92.604.217
EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,27	10,11

3.3 EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (31/03/2018)

(Miles de euros)

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	1.086.438	25.947	1.112.385	68.127
Megapark + Megapark Ocio	214.090	4.066	218.156	12.013
Gran Vía Vigo	163.023	4.483	167.506	10.099
Portal de la Marina + Hipermercado	119.941	2.875	122.816	7.820
El Rosal	109.566	2.726	112.292	7.143
Anec Blau	95.386	2.380	97.766	5.471
As Termas + Gasolinera	84.225	2.316	86.541	5.369
Parque Abadía + Galería Comercial	79.040	2.005	81.045	5.135
Rivas Futura	62.583	1.404	63.987	4.055
Albacenter + Hipermercado	56.520	1.408	57.928	3.832
Vistahermosa	50.390	1.260	51.650	3.616
Txingudi	39.039	741	39.780	2.590
Las Huertas	12.635	284	12.919	986
MEDIANAS COMERCIALES	63.233	1.200	64.434	4.492
Cartera supermercados	52.533	1.051	53.584	3.793
Parque Galaria	10.700	150	10.850	699
TOTAL RETAIL	1.149.671	27.148	1.176.819	72.619
OFICINAS	93.950	2.636	96.586	1.329
Marcelo Spínola	37.500	1.088	38.588	424
Eloy Gonzalo	35.000	1.015	36.015	419
Joan Miró	21.450	533	21.983	486
TOTAL OFICINAS	93.950	2.636	96.586	1.329
LOGÍSTICA	86.879	2.716	89.595	6.403
Alovera II	43.732	1.091	44.823	3.188
Alovera I	18.800	733	19.533	1.344
Almussafes	10.447	350	10.797	770
Alovera IV (C5-C6)	9.600	374	9.974	766
Alovera III (C2)	4.300	168	4.468	335
TOTAL LOGÍSTICA	86.879	2.716	89.595	6.403
TOTAL LAR ESPAÑA	1.330.500	32.500	1.363.000	80.351

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)
(5.793)	62.335	1.832	64.167	5,6%	5,8%
(508)	11.505	156	11.661	5,3%	5,3%
(451)	9.649	85	9.734	5,8%	5,8%
(619)	7.200	154	7.354	5,9%	6,0%
(818)	6.324	592	6.916	5,6%	6,2%
(976)	4.495	48	4.544	4,6%	4,6%
(446)	4.922	184	5.106	5,7%	5,9%
(215)	4.920	283	5.203	6,1%	6,4%
(336)	3.719	229	3.948	5,8%	6,2%
(473)	3.358	22	3.380	5,8%	5,8%
(645)	2.971	34	3.005	5,8%	5,8%
(173)	2.416	13	2.429	6,1%	6,1%
(131)	854	33	887	6,6%	6,9%
(25)	4.467	0	4.467	6,9%	6,9%
(13)	3.780	0	3.780	7,1%	7,1%
(12)	687	0	687	6,3%	6,3%
(5.818)	66.801	1.832	68.634	5,7%	5,8%
(876)	454	1.256	1.710	0,5%	1,8%
(460)	(35)	33	(2)	-0,1% (*)	0,0% (*)
(98)	321	1.223	1.544	0,9%	4,3%
(318)	168	0	168	0,8%	0,8%
(876)	454	1.256	1.710	0,5%	1,8%
(311)	6.092	0	6.092	6,8%	6,8%
(184)	3.004	0	3.004	6,7%	6,7%
(54)	1.290	0	1.290	6,6%	6,6%
(42)	727	0	727	6,7%	6,7%
(24)	742	0	742	7,4%	7,4%
(6)	329	0	329	7,4%	7,4%
(311)	6.092	0	6.092	6,8%	6,8%
(7.004)	73.347	3.089	76.436	5,4%	5,6%

(*) El activo ha sido íntegramente reformado y se encuentra en proceso de comercialización.

5,6%
EPRA topped-up NIY

3.4 EPRA Vacancy Rate

Activo	ERV (Miles de euros)	ERV Vacancy (Miles de euros)	EPRA VACANCY RATE %
Megapark + Megapark Ocio	14.363	1.127	7,8%
Gran Vía	9.761	143	1,5%
Portal de la Marina + Hipermercado	7.753	408	5,3%
El Rosal	7.446	648	8,7%
Anec Blau	6.285	691	11,0% (*)
As Termas + Gasolinera	5.612	294	5,2%
Parque Abadía + Galería Comercial	5.244	82	1,6%
Rivas Futura	4.528	106	2,3%
Albacenter + Hipermercado	3.909	333	8,5%
Vistahermosa	3.633	220	6,1%
Txingudi	2.875	182	6,3%
Las Huertas	1.058	111	10,5%
TOTAL CENTROS COMERCIALES	72.467	4.345	6,0%
Cartera de supermercados	3.276	0	0,0%
Parque Galaria	664	0	0,0%
TOTAL MEDIANAS COMERCIALES	3.940	0	0,0%
TOTAL RETAIL	76.407	4.345	5,7%
Marcelo Spínola	2.188	1.658	75,8% (**)
Eloy Gonzalo	1.477	0	0,0%
Joan Miró	1.436	135	9,4%
TOTAL OFICINAS	5.101	1.793	35,1%
Alovera II	3.274	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	6.389	0	0,0%
TOTAL	87.897	6.138	7,0%

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

(**) El activo ha sido íntegramente reformado y se encuentra en proceso de comercialización.

3.5 EPRA Cost Ratios

(Miles de euros)	31/03/2018	31/03/2017
Gastos administrativos	(135)	(116)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ^{(*) (**)}	(22.938)	(4.721)
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(96)	(311)
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(23.169)	(5.148)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(540)	(653)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(22.629)	(4.495)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	20.052	18.363
Gastos netos asociados a los activos (<i>net service charge</i>)	(2.739)	(2.585)
Ingresos por alquileres total (C)	17.313	15.778
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	133,8%	32,6%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	130,7%	28,5%
EPRA COST RATIO pre performance/divestment fee (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) (***)	30,4%	32,6%
EPRA COST RATIO pre performance/divestment fee (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) (***)	27,3%	28,5%

(*) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 358 miles de euros.

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

(***) Descontando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo los ratios a 31 de marzo de 2018 serían 28,2% y 25,1% respectivamente.



4

EVOLUCIÓN BURSÁTIL

4.1

Datos y evolución
de la acción
p.70

4.2

Recomendaciones de
los analistas
p.71



Residencial Lagasca99 (Madrid)

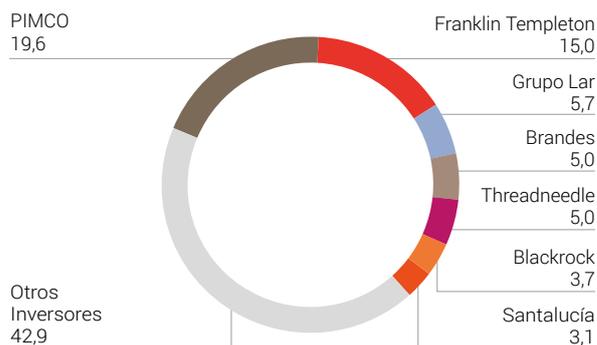


4.1 Datos y evolución de la acción

Datos de la acción (Euros) Ene-Mar 2018

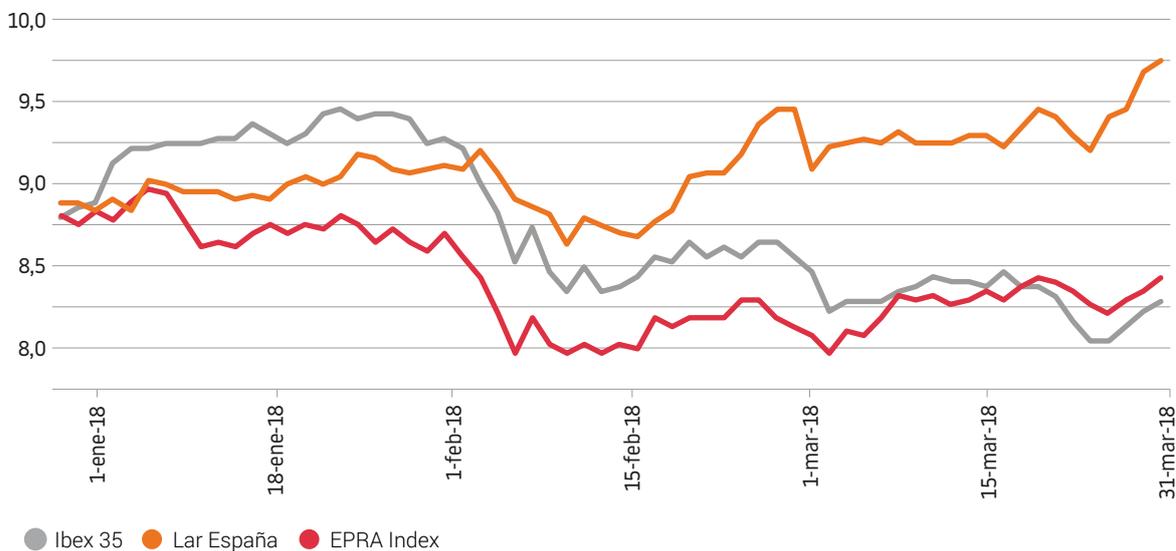
Precio al inicio del periodo	8,89
Precio al final del periodo	9,75
Evolución del periodo	9,7%
Precio máximo del periodo	9,75
Precio mínimo del periodo	8,64
Promedio del periodo	9,10
VMDN (*)	213.100
Capitalización bursátil (Euros) 31/03/2018	903.084.946
Nº de acciones 31/03/2018	92.624.097

Estructura de Capital a 31 de marzo de 2018 (%)



(*) Volumen medio diario negociado en número de títulos

Evolución cotización de Lar España vs Ibex 35 y EPRA Index (Enero-Marzo 2018)



+9,7%
Lar España

-4,4%
IBEX 35

-3,8%
EPRA Index

4.2 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 **9,84€**.

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
 Ahorro Corporación	Comprar	16/11/2016	9,00
 Santander	Comprar	16/11/2016	9,10
 Kepler Cheuvreux	Mantener	22/03/2017	Bajo revisión
 J.P.Morgan Asset Management	Mantener	29/03/2017	9,50
 intermoney valores sv	Comprar	17/05/2017	9,50
 bankinter.	Comprar	20/02/2018	10,25
 Sabadell	Comprar	26/02/2018	Bajo revisión
 MIRABAUD	Mantener	26/02/2018	10,30
 fidentiis	Comprar	26/02/2018	10,80
 JBCapitalMarkets	Comprar	26/02/2018	11,50
 ING	Mantener	26/02/2018	8,50
 HAITONG	Comprar	27/02/2018	9,70
 GVC Gaesco Beka	Comprar	27/02/2018	9,97
 KEMPEN & Co	Mantener	02/04/2018	9,90

Fuente: Bloomberg

64%
Comprar

36%
Mantener

0%
Vender

5

HECHOS
POSTERIORES



Edificio de oficinas Eloy Gonzalo (Madrid)



Hechos posteriores

A continuación se presentan, por orden cronológico, los **hechos relevantes** que han ocurrido desde el 31 de marzo de 2018 hasta la fecha de publicación del presente informe, tal y como se comunicó oportunamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV):

1 Operaciones relativas al contrato de liquidez

06.04.2018 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, la Sociedad informa de las **operaciones realizadas por JB Capital Markets** (el "Intermediario Financiero") al amparo del Contrato de Liquidez (el "Contrato de Liquidez" o el "Contrato") desde el **1 de enero hasta el 31 de marzo de 2018**, así como del total de acciones propias compradas y vendidas y el efectivo empleado y obtenido.

2 Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales

19.04.2018 La Junta General ordinaria de accionistas de **Lar España** convocada el 16 de marzo de 2018, mediante anuncio publicado en "El Economista" y en la página web de la Sociedad-copia del cual fue remitido a CNMV por medio de la comunicación de hecho relevante con número de registro 262964- y celebrada en segunda convocatoria el **19 de abril de 2018 ha aprobado los acuerdos sometidos a su consideración** en los términos del informe de votación.

3 Información sobre dividendos

19.04.2018 La Junta General ordinaria de accionistas de **Lar España**, válidamente celebrada el 19 de abril de 2018 en segunda convocatoria, aprobó, entre otros acuerdos, distribuir:

- Como dividendo del ejercicio un importe de 17.286 miles de euros, a razón de 0,187 euros brutos por acción.
- Con cargo a prima de emisión, un importe de 27.714 miles de euros, a razón de 0,299 euros brutos por acción.

La distribución será exigible y pagadera el día 18 de mayo de 2018 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.

Junta General de Accionistas 2018 Lar España



4

Ampliación de capital para reinversión de performance/divestment fee

07.05.2018 Lar España comunica que, en cumplimiento de los compromisos contractuales asumidos con su sociedad gestora, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("Grupo Lar"), el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado en el día de hoy una **ampliación de capital** a los solos efectos de permitir que el importe de **la comisión de éxito o performance fee** devengada por Grupo Lar durante el ejercicio 2017, ajustado de conformidad con el pacto alcanzado entre las partes en diciembre de 2017, así como el de la retribución vinculada a la venta de activos inmobiliarios por importe de al menos 100 millones de euros (**divestment fee**), igualmente pactada en dicha fecha, sea **invertido en acciones de la Sociedad**.

Esta ampliación de capital, que se efectúa con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas haciendo uso de la delegación otorgada al Consejo de Administración por la Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el día 29 de mayo de 2017 y que será íntegramente suscrita y desembolsada por Grupo Lar, se lleva a cabo por un importe efectivo de **20.923.697,47 euros** (4.278.874 euros de nominal y 16.644.823,47 euros de prima), mediante la emisión y puesta en circulación de **2.139.437 nuevas acciones ordinarias** de Lar España, de la misma clase y serie que las que se encuentran actualmente en circulación, por un **precio unitario de 9,78 euros** (2,00 euros de nominal y 7,78 euros de prima).

Dicho valor equivale al **EPRA NAV por acción de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017** ajustado conforme a las distribuciones de dividendos y prima de emisión aprobadas por la Junta General ordinaria de accionistas celebrada el 19 de abril de 2018, que fue publicado en la página web de Lar España el pasado día 4 de mayo. Las nuevas acciones tendrán un periodo de tenencia obligatoria o *lock-up* por parte de Grupo Lar de tres años, conforme a lo previsto en el contrato de gestión de inversiones o *investment manager agreement* suscrito con Lar España.

La Sociedad otorgará la correspondiente escritura de ampliación de capital una vez se haya obtenido el preceptivo informe del auditor de cuentas designado por el Registro Mercantil confirmando que el precio de emisión es conforme de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.



6

GLOSARIO



Nave logística Alovera IV (C5-C6) (Guadalajara)



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.

GRI (Gross Rental Income)

Ingresos brutos del período.

NOI (Net Operating Income)

Ingresos brutos descontando gastos incurridos en el período.



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

