

**INFORME DE  
RESULTADOS**



## Índice

1

2

3

### RESUMEN EJECUTIVO

p. 4

**1.1**  
Cifras Clave  
1T 2017  
p. 6

**1.2**  
Hechos  
Relevantes  
p. 8

**1.3**  
Cartera de Activos  
a 31 de Marzo de 2017  
p. 10

**1.4**  
Principales  
Magnitudes  
p. 20

**1.5**  
Evolución del Negocio  
p. 22

### ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

p. 32

**2.1**  
Chart Societario  
31.03.2017  
p. 34

**2.2**  
Estado de Resultado Global  
Consolidado  
p. 36

**2.3**  
Estado de Situación Financiera  
Consolidado  
p. 38

**2.4**  
Estado de Flujos de Efectivo  
Consolidado  
p. 44

### INFORMACIÓN EPRA

p. 47

4

**EVOLUCIÓN BURSÁTIL**

p. 56

5

**HECHOS POSTERIORES**

p. 60

6

**GLOSARIO**

p. 64

1



# RESUMEN EJECUTIVO

**1.1**  
Cifras Clave  
1T 2017  
p. 6

---

**1.2**  
Hechos  
Relevantes  
p. 8

---

**1.3**  
Cartera de Activos  
a 31 de Marzo de 2017  
p. 10

---

**1.4**  
Principales Magnitudes  
p. 20

---

**1.5**  
Evolución del Negocio  
p. 22

---



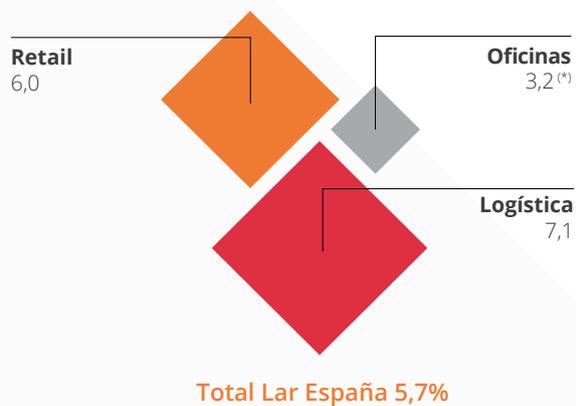
## 1.1 Cifras Clave 1T 2017



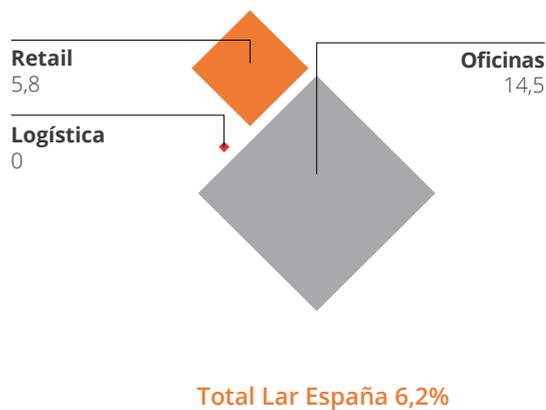
### GAV por tipo de activo (%)



### EPRA Net Initial Yield por tipo de activo (%)



### EPRA Vacancy Rate por tipo de activo (%)



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



Ingresos por tipo de activo (%)



## 1.2 Hechos Relevantes

1

### Operaciones relativas al contrato de liquidez

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

superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 41.386 metros cuadrados; y (ii) el **complejo comercial "Parque Vistahermosa"** en Alicante, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 33.550 metros cuadrados; la Sociedad informa de la firma de dos financiaciones bancarias con ING Bank NV sucursal en España y BBVA, asociadas respectivamente a los activos arriba mencionados, por un importe total de **103,9 millones de euros**, con una duración de 5 años en estructura de amortización "bullet".

2

### Financiación de los centros comerciales Parque Vistahermosa y Gran Vía

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

3

### Adquisición complejo comercial Abadía y 22 locales comerciales

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

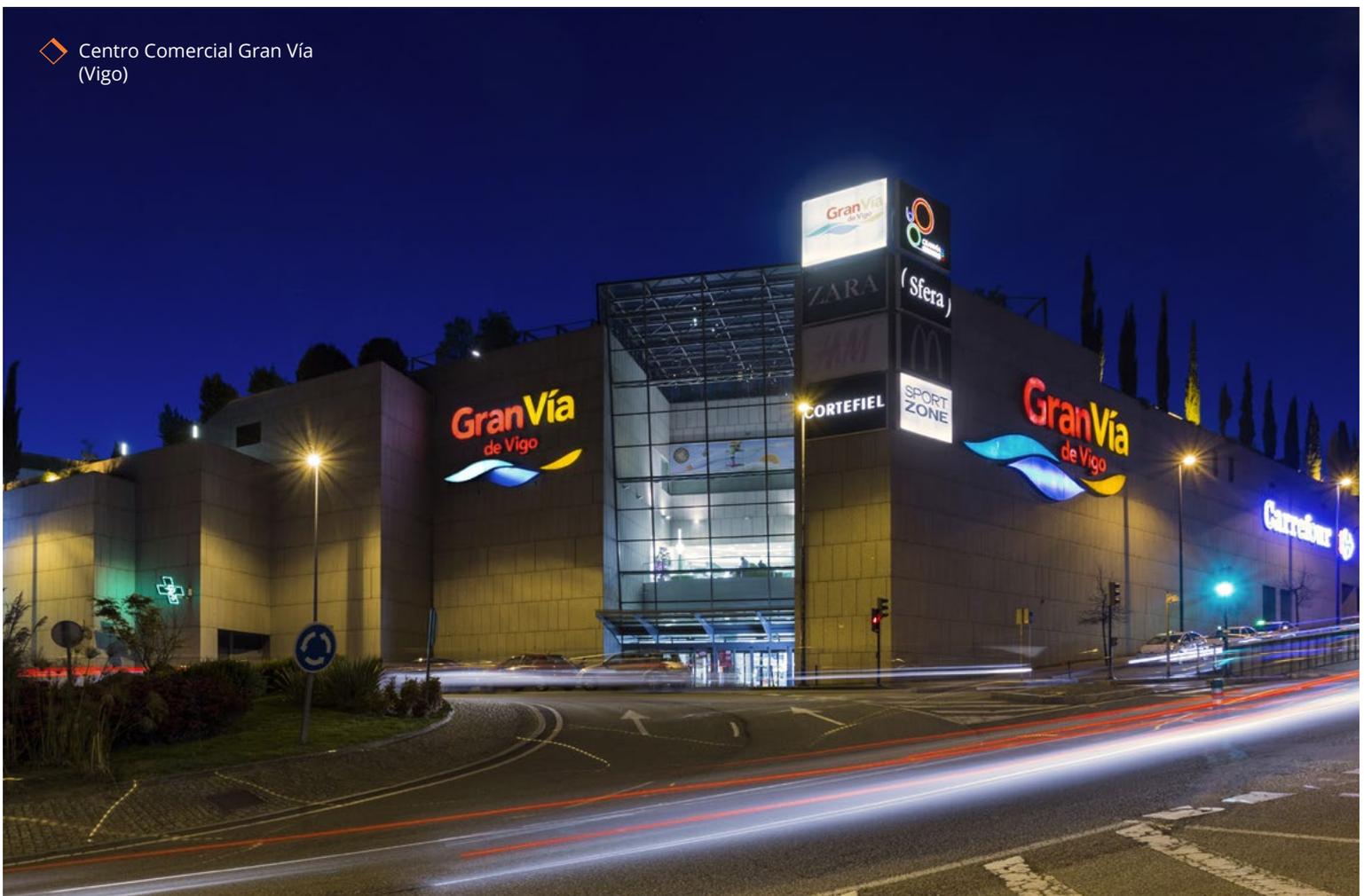
Complejo Comercial Parque Abadía (Toledo)



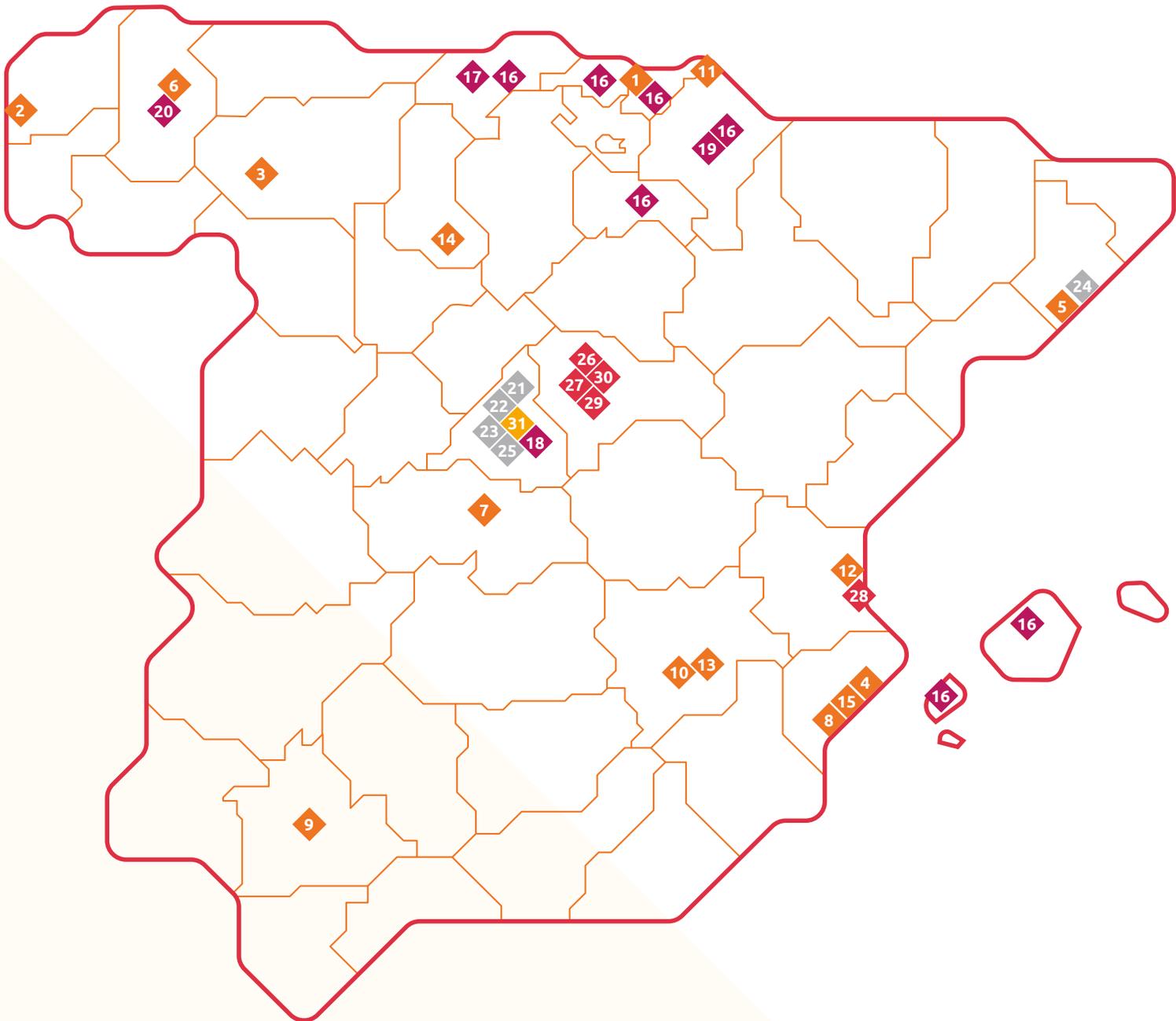
Centro Comercial Vistahermosa (Alicante)



Centro Comercial Gran Vía (Vigo)



### 1.3 Cartera de Activos a 31 de Marzo de 2017



**GAV = 1.399**  
millones de euros



### **CENTROS COMERCIALES**

- 1 Megapark (Bilbao)

---

- 2 Gran Vía (Vigo)

---

- 3 El Rosal (León)

---

- 4 Portal de la Marina (Alicante)

---

- 5 Anec Blau (Barcelona)

---

- 6 As Termas (Lugo)

---

- 7 Parque Abadía (Toledo)

---

- 8 Vistahermosa (Alicante)

---

- 9 Palmas Altas (Sevilla)

---

- 10 Albacenter (Albacete)

---

- 11 Txingudi (Guipúzcoa)

---

- 12 Vidanova Parc (Valencia)

---

- 13 Hipermercado de Albacenter y Locales Comerciales (Albacete)

---

- 14 Las Huertas (Palencia)

---

- 15 Hipermercado Portal de la Marina (Alicante)

---




### **MEDIANAS COMERCIALES**

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

---

- 17 Nuevo Alisal (Santander)

---

- 18 Villaverde (Madrid)

---

- 19 Parque Galaria (Navarra)

---

- 20 Gasolinera As Termas (Lugo)

---




### **OFICINAS**

- 21 Egeo (Madrid)

---

- 22 Marcelo Spinola (Madrid)

---

- 23 Arturo Soria (Madrid)

---

- 24 Joan Miró (Barcelona)

---

- 25 Eloy Gonzalo (Madrid)

---




### **LOGÍSTICA**

- 26 Alovera II (Guadalajara)

---

- 27 Alovera I (Guadalajara)

---

- 28 Almussafes (Valencia)

---

- 29 Alovera IV (C5-C6) (Guadalajara)

---

- 30 Alovera III (C2) (Guadalajara)

---




### **RESIDENCIAL**

- 31 Lagasca 99 (Madrid)

---

**1 MEGAPARK, BILBAO**

**MegaParx**  
BARAKALDO


Ubicación	Bilbao
SBA	63.576 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	19 de octubre de 2015
Precio de adquisición	170,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	190,0 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	5,2%
EPRA Vacancy Rate	5,8%

**2 GRAN VÍA, VIGO**

**GranVía**  
de Vigo  
CENTRO COMERCIAL


Ubicación	Vigo
SBA	41.436 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	144,5 millones de euros
WAULT	3,0 años
EPRA Net Initial Yield	6,1%
EPRA Vacancy Rate	4,4%

**3 EL ROSAL, LEÓN**

**el Rosal**  
CENTRO COMERCIAL


Ubicación	Ponferrada (León)
SBA	51.022 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	99,8 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Vacancy Rate	11,4%

**4 PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE**

**PORTAL DE LaMarina**  
CENTRO COMERCIAL


Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	30.234 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014/ 30 de marzo de 2016
Precio de adquisición	82,2 millones de euros <sup>(1)</sup>
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	98,5 millones de euros
WAULT	1,7 años
EPRA Net Initial Yield	6,4%
EPRA Vacancy Rate	6,2%

(1) Precio medio ponderado de ambas adquisiciones.

## 5 ANEC BLAU, BARCELONA



Ubicación	Barcelona
SBA	28.591 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	93,3 millones de euros
WAULT	2,8 años
EPRA Net Initial Yield	5,3%
EPRA Vacancy Rate	6,8%

## 6 AS TERMAS, LUGO



Ubicación	Lugo
SBA	33.127 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015
Precio de adquisición	67,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	78,1 millones de euros
WAULT	1,7 años
EPRA Net Initial Yield	6,5%
EPRA Vacancy Rate	5,3%

## 7 PARQUE ABADÍA, TOLEDO



Ubicación	Toledo
SBA	37.114 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	63,1 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	N/A
WAULT	3,3 años
EPRA Net Initial Yield	6,2%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

## 8 VISTAHERMOSA, ALICANTE



Ubicación	Alicante
SBA	33.550 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	45,6 millones de euros
WAULT	6,2 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Vacancy Rate	3,4%

\*Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

## 9 PALMAS ALTAS, SEVILLA



Ubicación	Sevilla
Espacios comerciales y de ocio familiar	100.000 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición	40,5 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	46,0 millones de euros <sup>(2)</sup>
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

(2) Incluye una potencial edificabilidad adicional.

## 11 TXINGUDI, GUIPÚZCOA



Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
SBA	10.679 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	35,5 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	6,2%
EPRA Vacancy Rate	4,2%

## 10 ALBACENTER, ALBACETE



Ubicación	Albacete
SBA	15.428 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014
Precio de adquisición	28,4 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	35,5 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	6,1%
EPRA Vacancy Rate	15,7%

## 12 VIDANOVA PARC, VALENCIA <sup>(3)</sup>



Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	44.252 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición	14,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	17,3 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

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

### 13 HIPERMERCADO ALBACENTER Y LOCALES COMERCIALES, ALBACETE



Ubicación	Albacete
SBA	12.462 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	11,5 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	14,3 millones de euros
WAULT	0,8 años
EPRA Net Initial Yield	6,6%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

### 14 LAS HUERTAS, PALENCIA



Ubicación	Palencia
SBA	6.267 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	13,3 millones de euros
WAULT	2,3 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	20,5%

### 15 HIPERMERCADO PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE



Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	9.924 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	9 de junio de 2015
Precio de adquisición	7,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	8,6 millones de euros
WAULT	13,1 años
EPRA Net Initial Yield	6,0%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

\*Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

## 16 CARTERA SUPERMERCADOS (22 UNIDADES)



Ubicación	Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares
SBA	28.822 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	N/A
WAULT	14,0 años
EPRA Net Initial Yield	7,3%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

## 17 NUEVO ALISAL, SANTANDER



Ubicación	Santander
SBA	7.649 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	17 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	17,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	18,3 millones de euros
WAULT	5,6 años
EPRA Net Initial Yield	6,4%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

## 18 VILLAVERDE, MADRID



Ubicación	Madrid
SBA	4.391 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	9,1 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	10,8 millones de euros
WAULT	2,8 años
EPRA Net Initial Yield	6,2%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

## 19 PARQUE GALARIA, NAVARRA



Ubicación	Pamplona
SBA	4.108 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	23 de julio de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	10,4 millones de euros
WAULT	4,7 años
EPRA Net Initial Yield	6,4%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

**20 GASOLINERA AS TERMAS, LUGO**

Ubicación	Lugo
SBA	2.000 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	28 de julio de 2015
Precio de adquisición	1,8 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	1,9 millones de euros
WAULT	14,2 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

**21 EGEO, MADRID**

Ubicación	Madrid
SBA	18.254 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	16 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	64,9 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	73,9 millones de euros
WAULT	4,2 años
EPRA Net Initial Yield	2,3%
EPRA Vacancy Rate	11,0%

**22 MARCELO SPINOLA, MADRID**

Ubicación	Madrid
SBA	8.875 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	19,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	33,5 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A **
EPRA Vacancy Rate	N/A **

**23 ARTURO SORIA, MADRID**

Ubicación	Madrid
SBA	8.663 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	24,2 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	27,2 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	5,2%
EPRA Vacancy Rate	21,2%

\* Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL o C&amp;W.

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

**24 JOAN MIRÓ, BARCELONA**

Ubicación	Barcelona
SBA	8.611 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	11 de junio de 2015
Precio de adquisición	19,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	21,4 millones de euros
WAULT	1,2 años
EPRA Net Initial Yield	4,6%
EPRA Vacancy Rate	2,6%

**25 ELOY GONZALO, MADRID**BREEAM<sup>®</sup> ES

Ubicación	Madrid
SBA	6.231 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	23 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	15,0 millones de euros
WAULT	1,9 años
EPRA Net Initial Yield **	1,6%
EPRA Vacancy Rate **	26,9%

**26 ALOVERA II, GUADALAJARA**

Ubicación	Guadalajara
SBA	83.952 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	13 de octubre de 2014
Precio de adquisición	32,1 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	37,5 millones de euros
WAULT	0,5 años
EPRA Net Initial Yield	7,1%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

**27 ALOVERA I, GUADALAJARA**

Ubicación	Guadalajara
SBA	35.196 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	7 de agosto de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	17,4 millones de euros
WAULT	1,6 años
EPRA Net Initial Yield	6,3%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

\* Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL o C&amp;W.

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

**28 ALMUSSAFES, VALENCIA**

Ubicación	Valencia
SBA	19.211 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	9,5 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	7,3%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

**29 ALOVERA IV (C5-C6), GUADALAJARA**

Ubicación	Guadalajara
SBA	14.891 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	7,2 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	8,5 millones de euros
WAULT	2,0 años
EPRA Net Initial Yield	8,5%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

**30 ALOVERA III (C2), GUADALAJARA**

Ubicación	Guadalajara
SBA	8.591 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	3,0 millones de euros
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	3,6 millones de euros
WAULT	0,8 años
EPRA Net Initial Yield	7,2%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

**31 LAGASCA 99, MADRID**

Ubicación	Madrid
SBA	26.203 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	30 de enero de 2015
Precio de adquisición	50,1 millones de euros <sup>(4)</sup>
Valor de mercado (31 de diciembre de 2016)*	65,8 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

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

## 1.4 Principales Magnitudes

### Magnitudes Económico-Financieras

Lar España (en adelante "Grupo") ha obtenido durante el primer trimestre de 2017 unos **ingresos ordinarios de 17.974 miles de euros** y un **beneficio neto de 10.523 miles de euros**.

(En miles de euros)	1T 2017	1T 2016
<b>Ingresos ordinarios</b>	17.974	12.985
<b>EBITDA</b>	12.099	15.017
<b>EBIT</b>	12.099	15.017
<b>BAI</b>	10.523	8.748
<b>Beneficio neto</b>	10.523	8.748

El Grupo se encuentra inmerso en el análisis y evaluación de oportunidades de inversión acordes a su política.

### Otras Magnitudes Financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

	31/03/2017	31/12/2016
<b>Fondo de Maniobra</b> (en miles de euros)	60.938	65.512
<b>Ratio de liquidez</b>	2,9	2,8
<b>Ratio de solvencia</b>	1,0	1,1
<b>LTV neto</b>	38%	33%
<b>ROE</b>	12,52%	13,40%
<b>ROA</b>	7,33%	7,74%

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



A 31 de marzo de 2017, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **12,52%** (13,40% a 31 de diciembre de 2016), y el **ROA ("Return on Assets")**, que mide la eficiencia de los activos totales del Grupo con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos del Grupo para generar renta, es de **7,33%** (7,74% a 31 de diciembre de 2016).



◆ Edificio de Oficinas Marcelo Spínola (Madrid)

## 1.5 Evolución del Negocio

### Distribución de los ingresos

Los **ingresos por rentas** han alcanzado los **17.974 miles de euros** durante el primer trimestre de 2017 (12.985 miles de euros durante el primer trimestre de 2016). El incremento de los ingresos por rentas entre el primer trimestre del año 2017 y el mismo período del ejercicio anterior, corresponde principalmente a la adquisición y puesta en marcha de nuevas inversiones inmobiliarias durante los me-

ses comprendidos entre ambos períodos por parte del Grupo (principalmente por los centros comerciales Vistahermosa, Gran Vía de Vigo, Parque Abadía y una cartera de 22 supermercados).

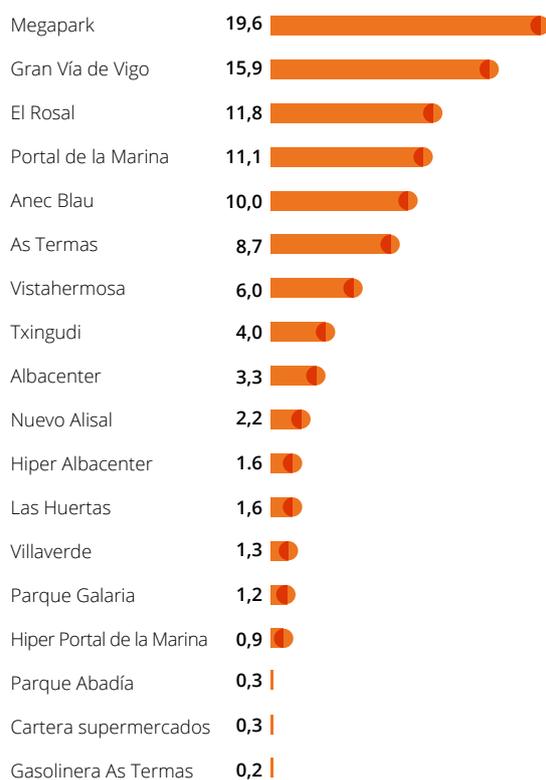
El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 31 de marzo de 2017 es el siguiente:

### Ingresos por rentas por tipo de activo. Primer trimestre de 2017 (%)

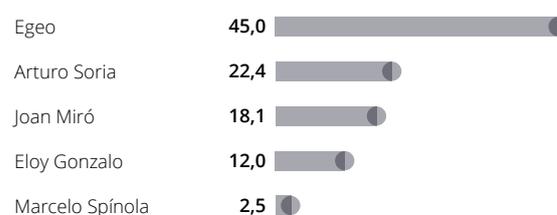


El detalle de los **ingresos por activo** para estas tres líneas de negocio en los primeros tres meses de 2017 es el siguiente:

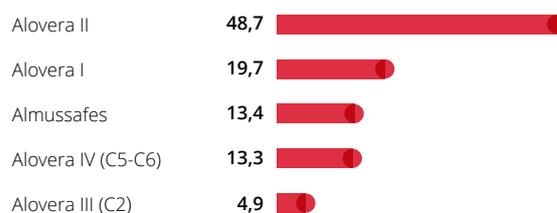
#### Ingresos por Centro Comercial (%)



#### Ingresos por Edificio de Oficinas (%)

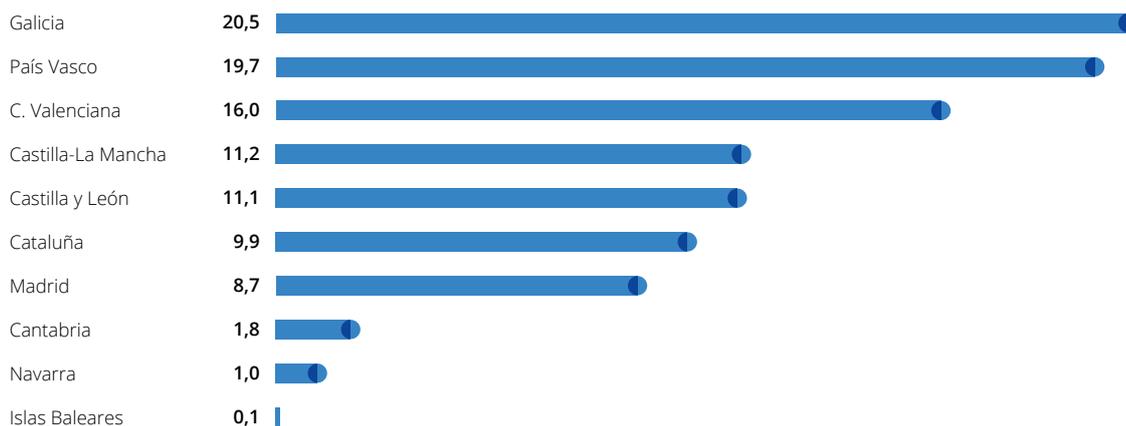


#### Ingresos por Nave Logística (%)



A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos por rentas** del primer trimestre de 2017:

### Ingresos por área geográfica (%)



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

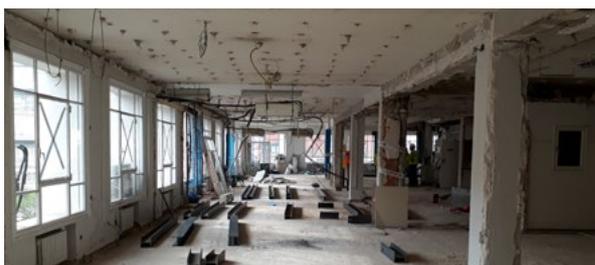
Posición	Arrendatario	Proyecto	% s/total de rentas	% Acumulado	Fin contrato	Sector
1	Carrefour	Alovera II/El Rosal/Gran Vía de Vigo	9,18%	9,18%	2017-2042	Distribución/ Alimentación
2	INDITEX	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Las Huertas/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo	9,10%	18,28%	2017-2034	RM Modas
3	MediaMarkt	Megapark/As Termas/Villaverde/Nuevo Alisal/Vistahermosa	5,02%	23,30%	2023-2036	Tecnología
4	H&M	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo	2,65%	25,95%	2022-2040	RM Modas
5	C&A	Anec Blau/As Termas/Megapark/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo	2,51%	28,46%	2022-2026	RM Modas
6	DECATHLON	Megapark	2,51%	30,97%	2036	Distribución
7	CORTEFIEL	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo/Las Huertas/Txingudi/Vistahermosa	2,44%	33,41%	2017-2030	RM Modas
8	Conce Jugos	Megapark/Parque Galaria/Gran Vía de Vigo	2,38%	35,79%	2027-2036	Distribución
9	Tech Data	Alovera I	1,81%	37,60%	2019	Distribución
10	Conforama <small>Más hogar, mejores precios</small>	Megapark	1,80%	39,40%	2023	Distribución

### 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 **6.500 miles de euros** durante el primer trimestre de 2017.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:

#### Inversión CAPEX (miles euros)



Obra en edificio de Oficinas Eloy Gonzalo (Madrid)



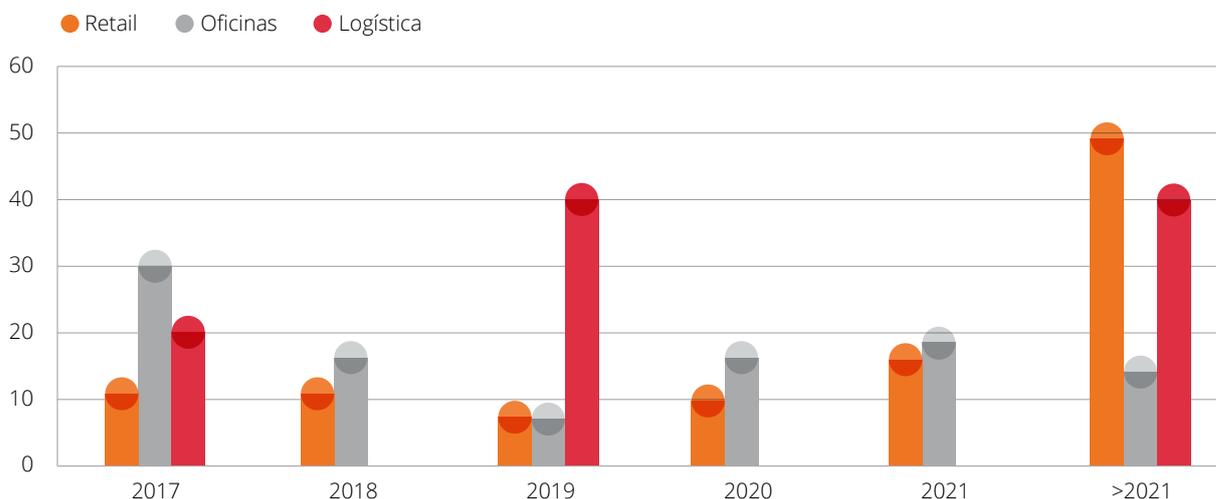
Obras en residencial Lagasca 99 (Madrid)

### Vencimiento de los contratos

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

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

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



## Principales hitos

### Retail:



Durante los primeros tres meses de 2017 Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, en el negocio de *retail* se han cerrado **22 operaciones** entre

renovaciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios, suponiendo una tasa de rotación anualizada de inquilinos de la cartera del 4%.

- **Tasa de rotación de inquilinos**

1.431 m<sup>2</sup>  
renovados o  
reubicados

1.410 m<sup>2</sup>  
de nuevos  
arrendatarios

4%

Incremento de Rentas <sup>(1)</sup>  
+12%

## VISITAS

- Buen volumen de **visitas** en los centros comerciales: **13,3 millones de visitantes**.



## VENTAS

- Comportamiento positivo en el nivel de **ventas**: **135,8 millones de euros**.



(1) Solo tenemos en cuenta renovaciones y reubicaciones

A continuación se muestran algunas de las **principales operaciones** de los tres primeros meses de 2017:





Durante el primer trimestre del año 2017 Lar España ha llevado a cabo un proyecto de innovación ligado al emprendimiento (**Proyecto Wonderful**).

Se trata de un encuentro de innovación a nivel nacional para los centros comerciales. Este proyecto tiene la finalidad de impulsar y promocionar los **mejores proyectos de emprendimiento e innovación con soluciones que aporten beneficios tangibles a los centros comerciales y a la sociedad en su conjunto.**

Todo ello a través de un ciclo de eventos desarrollados simultáneamente en los centros comerciales de Lar España.

Los proyectos se organizan en base a dos categorías:

- Innovación en centros comerciales y *Retail*
- Innovación en la ciudad en la que se encuentra ubicado el centro comercial



**Oficinas:**

- Contratación y **comienzo de la obra de Eloy Gonzalo 27.**
- **Aumento de interés** por el edificio de Cardenal Marcelo Spínola 42.
- **Aumento de la ocupación** en Arturo Soria 336.
- **Certificación BREEAM®** en Eloy Gonzalo.
- **Auditoría de accesibilidad** en Cardenal Marcelo Spínola 42.

**Logística:**

- Mantenimiento de la **ocupación** al 100%.
- Contratación del **mantenimiento integral** de las cubiertas.
- **Plan de mejora** en las naves.

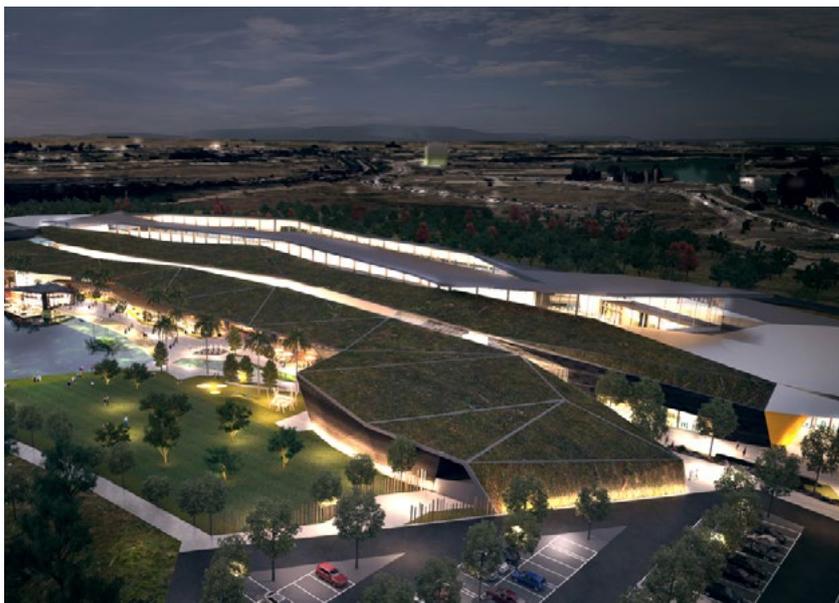
**Residencial:**

- Continuación, según el ritmo previsto, de las **obras en Lagasca 99** (60% construido, 7ª planta).
- Gran interés de **inversores** nacionales e internacionales.
- El nivel de **preventas** a 31 de marzo de 2017 asciende a **48,9%**.

## Proyectos en desarrollo

## PALMAS ALTAS

*Tu espacio familiar y comercial en Sevilla*



- ✓ Excelente localización a 4 km del centro de Sevilla
- ✓ Precio de adquisición: 40,5 MM €<sup>(1)</sup>
- ✓ Valor de mercado (\*): 46,0 MM €
- ✓ Fecha de adquisición: 1T 2016
- ✓ Fecha estimada de apertura: 1S 2019
- ✓ 100.000 m<sup>2</sup> de espacios comerciales y de ocio familiar
- ✓ Cerca del 40% de SBA con operadores de referencia
- ✓ En proceso de obtención de la certificación **BREEAM** ES
- ✓ Gran zona de afluencia: 1,5 MM de habitantes
- ✓ Algunos de nuestros principales inquilinos: **MERCADONA** **YELMO CINES**
- ✓ 14 MM € previsibles de ingresos anuales

(1) Incluye una potencial edificabilidad adicional.

## VIDANOVA PARC

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



- ✓ Emplazamiento urbano en zona de gran afluencia turística, Sagunto (Valencia)
- ✓ Precio de adquisición: 14 MM €
- ✓ Valor de mercado (\*): 17,3 MM €
- ✓ Fecha de adquisición: 3T 2015
- ✓ Fecha estimada de apertura: 1S 2018
- ✓ 44.252 m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable
- ✓ Más del 60% de SBA firmada con operadores de referencia
- ✓ Área de influencia de 250.000 habitantes
- ✓ Algunos de nuestros principales inquilinos: **LEROY MERLIN** **DECATHLON** **YELMO CINES** **Urban Planet** **worten**
- ✓ 4 MM € previsibles de ingresos anuales

(\*) Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

## LAGASCA 99

*Único, irreplicable, inalcanzable*



- ✓ Solar urbano en construcción en pleno centro del Barrio de Salamanca, una de las zonas más exclusivas de Madrid, llamado a convertirse en un referente en el sector del lujo residencial.
- ✓ Solar con 4 fachadas exentas que contará con 42 viviendas con una superficie media de 400-450 m<sup>2</sup>
- ✓ Proyecto llevado a cabo por el estudio de arquitectura de Rafael de la Hoz
- ✓ Contará con todo tipo de facilidades: piscina interior y exterior, spa, gimnasio y salones comunes
- ✓ En proceso de obtención de la certificación **BREEAM ES**
- ✓ Precio de adquisición: 50,1 MM € (\*\*)
- ✓ Valor de mercado (\*): 65,8 MM € (\*\*)
- ✓ Fecha de adquisición: 1T 2015
- ✓ Fecha inicio de obra: 1T 2016
- ✓ Fecha estimada de entrega: 2018
- ✓ Cuenta con más de 26,000 m<sup>2</sup> de superficie BR& SR
- ✓ A 1T 2017 el nivel de preventas asciende al 48,9%

(\*) Las valoraciones han sido efectuadas a 31 de diciembre de 2016 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

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



2



# ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

## 2.1

Chart Societario  
31.03.2017  
p. 34

---

## 2.2

Estado de Resultado Global  
Consolidado  
p. 36

---

## 2.3

Estado de Situación Financiera  
Consolidado  
p. 38

---

## 2.4

Estado de Flujos de Efectivo  
Consolidado  
p. 44

---



## 2.1 Chart societario 31.03.2017

A 31 de marzo de 2017 los estados financieros consolidados del Grupo se presentan de conformidad con los criterios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por el Parlamento Europeo (NIIF-UE) hasta la fecha.

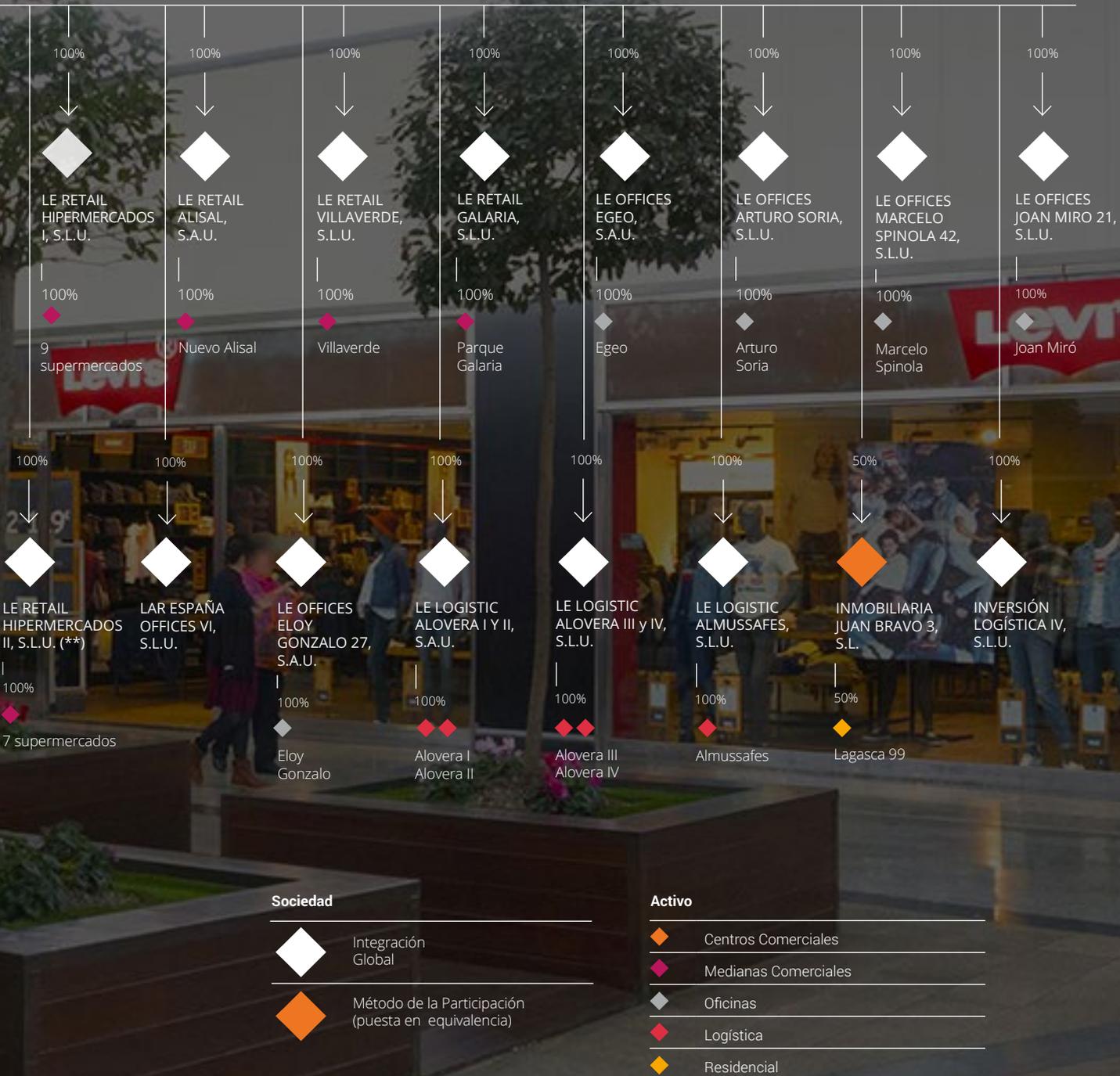


El **perímetro de consolidación** del Grupo es el siguiente:



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

A efectos comparativos, se han presentado los saldos del Estado de Resultado Global Consolidado, correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior, mientras que, para el Estado de Situación Financiera Consolidado, los correspondientes al 31 de diciembre de 2016.



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

## 2.2 Estado de Resultado Global Consolidado

(Miles de euros)	1T 2017	1T 2016
Ingresos ordinarios	17.974	12.985
Otros ingresos	600	319
Gastos por retribuciones a los empleados	(116)	(75)
Otros gastos	(7.306)	(5.190)
Otros resultados	947	6.978
<b>RESULTADO DE LAS OPERACIONES</b>	<b>12.099</b>	<b>15.017</b>
Ingresos financieros	2.063	974
Gastos financieros	(3.316)	(6.607)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	(323)	(636)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>	<b>10.523</b>	<b>8.748</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>10.523</b>	<b>8.748</b>

Información no auditada a 31 de marzo de 2017

### Resultado de las operaciones

A 31 de marzo de 2017, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones** positivo por importe de **12.099 miles de euros** (beneficio de 15.017 miles de euros a 31 de marzo de 2016).

#### Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante los primeros tres meses de 2017 ha ascendido a **17.974 miles de euros** (12.985 miles de euros durante los primeros tres meses de 2016), de los cuales un 92% proceden de las rentas obtenidas de centros comerciales y oficinas (90% para los primeros tres meses de 2016).

#### Otros gastos

A 31 de marzo de 2017, el Grupo ha incurrido en **otros gastos** por importe de **7.306 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 4.063 miles de euros.
- *Management fees* (honorarios fijos) por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad (2.284 miles de euros).

#### 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 deriva de la **diferencia entre el importe pagado y el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos**. Dichas adquisiciones tuvieron lugar con fecha 27 de marzo de 2017 (Véase hecho relevante 3), cuyos cálculos realizados en la combinación de negocios son provisionales y están sujetos a ajustes hasta un año posterior a la fecha de adquisición.

A 31 de marzo de 2016, otros resultados recogía la ganancia por importe de 6.978 miles de euros proveniente de la adquisición del 100% de la sociedad dependiente LE Retail Portal de la Marina, S.L. (anteriormente denominada Puerta Marítima Ondara, S.L.).

## Financieros Netos

El **resultado financiero** presenta un saldo negativo de 1.253 miles de euros a 31 de marzo de 2017 (resultado negativo de 5.633 miles de euros a 31 de marzo de 2016).

Los **ingresos financieros** por importe de 2.063 miles de euros en el primer trimestre de 2017 corresponden principalmente a los intereses devengados por los créditos concedidos a las sociedades que se consolidan por el método de participación, mientras que los **gastos financieros** por importe de 3.316 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.

A 31 de marzo de 2016 y con motivo de la obtención del control de la sociedad dependiente LE Retail Portal de la Marina, S.L., y por consiguiente la valoración a valor razonable del 58,78% de participación que ya ostentaba el Grupo, se reconoció un ajuste negativo por importe de 4.105 miles de euros que corresponden a la diferencia ente dicho valor razonable y el valor contable reconocido hasta la fecha.

## Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 31 de marzo de 2017 por línea de negocio son los siguientes:

(Miles de euros)	Centros Comerciales	Oficinas	Logística	Residencial	LRE (*)	Total
Ingresos ordinarios	14.881	1.673	1.420	-	-	<b>17.974</b>
Otros ingresos	590	10	-	-	-	<b>600</b>
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	-	(116)	<b>(116)</b>
Otros gastos	(3.120)	(701)	(242)	-	(3.243)	<b>(7.306)</b>
Otros resultados	947	-	-	-	-	<b>947</b>
<b>RESULTADO DE LAS OPERACIONES</b>	<b>13.298</b>	<b>982</b>	<b>1.178</b>	<b>-</b>	<b>(3.359)</b>	<b>12.099</b>
Financieros netos	(859)	(189)	-	858	(1.063)	<b>(1.253)</b>
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	-	-	-	-	(323)	<b>(323)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>12.439</b>	<b>793</b>	<b>1.178</b>	<b>858</b>	<b>(4.745)</b>	<b>10.523</b>

(\*) Los importes incluidos en la columna de LRE se corresponden con los gastos corporativos Información no auditada a 31 de marzo de 2017

A 31 de marzo de 2017 los centros comerciales presentan un resultado de las operaciones positivo de 13.298 miles de euros; las oficinas, un resultado de las operaciones positivo de 982 miles de euros; y

las naves logísticas, un resultado de las operaciones positivo por importe de 1.178 miles de euros. La columna "LRE" incluye, entre otros, los *management fees* por importe de 2.284 miles de euros.

## 2.3 Estado de Situación Financiera Consolidado

<b>ACTIVO</b> (Miles de euros)	<b>31/03/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Inmovilizado intangible	2	2
Inversiones inmobiliarias	1.313.723	1.191.089
Activos financieros con empresas asociadas	3.284	2.270
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	7.321	7.645
Activos financieros no corrientes	12.691	11.205
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1.337.021</b>	<b>1.212.211</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18.080	18.067
Activos financieros con empresas asociadas	45.288	45.288
Otros activos financieros corrientes	3.483	5.393
Otros activos corrientes	762	617
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	25.271	31.591
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>92.884</b>	<b>100.956</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.429.905</b>	<b>1.313.167</b>

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b> (Miles de euros)	<b>31/03/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Capital	181.081	181.081
Prima emisión	498.914	498.914
Otras reservas	134.325	42.898
Ganancias acumuladas	10.523	91.430
Acciones propias	(906)	(823)
Ajustes por cambio de valor	(2.299)	(1.365)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>821.638</b>	<b>812.135</b>
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.574	138.506
Pasivos financieros con entidades de crédito	403.212	301.738
Pasivos por impuestos diferidos	14.604	8.536
Derivados	2.163	1.560
Otros pasivos no corrientes	16.522	15.248
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>575.075</b>	<b>465.588</b>
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	423	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	7.950	7.877
Derivados	1.246	1.384
Otros pasivos financieros	194	193
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	23.379	22.508
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>33.192</b>	<b>35.444</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.429.905</b>	<b>1.313.167</b>

## Activos no corrientes

### Inversiones inmobiliarias

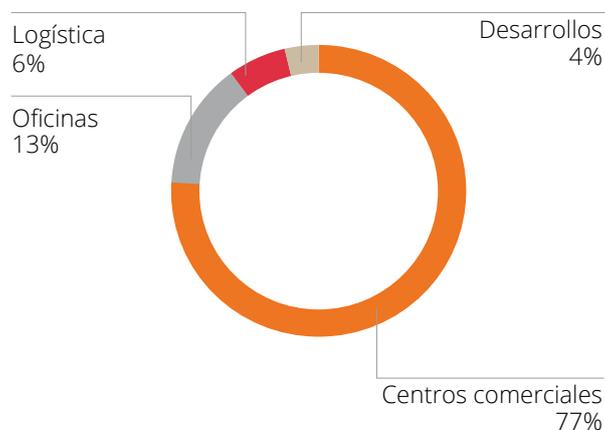
A 31 de marzo de 2017, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.313.723 miles de euros** (1.191.089 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). Las inversiones inmobiliarias comprenden trece centros comerciales, cuatro medianas comerciales, veintidós locales comerciales, tres terrenos, cinco edificios de oficinas y cinco naves logísticas. Destaca la inversión en **centros comerciales y oficinas** por importe total de 1.188.323 miles de euros (1.069.312 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 92% de los ingresos del Grupo durante el primer trimestre de 2017 (91% de los ingresos del Grupo a 31 de diciembre de 2016).

### INVERSIÓN NETA

(Miles de euros)	31/03/2017	31/12/2016
Centros comerciales	1.017.120	898.302
Oficinas	171.203	171.010
Logística	76.475	76.475
Otros (*)	48.925	45.302
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>1.313.723</b>	<b>1.191.089</b>

(\*) El importe registrado en esta línea se corresponde principalmente con el valor razonable de los terrenos adquiridos en relación a los proyectos Vidanova Parc (Valencia) y Palmas Altas (Sevilla).

### Inversiones inmobiliarias por tipo de activo (%)



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

Activo	Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m <sup>2</sup> )	Valor razonable (miles de euros)	Rendimiento neto inicial (NIY) (*)
Megapark	63.576	190.040	5,40%-6,35%
Gran Vía	41.436	144.500	
El Rosal	51.022	99.840	
Portal de la Marina	30.234	98.500	
Anec Blau	28.591	93.250	
As Termas	33.127	78.100	
Parque Abadía	37.114	67.652	
Cartera supermercados	28.822	49.810	
Vistahermosa	33.550	45.830	
Albacenter	15.428	35.464	
Txingudi	10.679	36.516	
Nuevo Alisal	7.649	18.334	
Las Huertas	6.267	13.300	
Hipermercado Albacenter	12.462	14.313	
Villaverde	4.391	10.771	
Parque Galaria	4.108	10.400	
Hipermercado Portal de la Marina	9.924	8.600	
Gasolinera As Termas	2.000	1.900	
<b>TOTAL CENTROS Y MEDIANAS COMERCIALES</b>	<b>420.380</b>	<b>1.017.120</b>	
Egeo	18.254	73.930	4,33%-5,16% (**)
Marcelo Spinola	8.875	33.500	
Arturo Soria	8.663	27.160	
Joan Miró	8.611	21.469	
Eloy Gonzalo	6.231	15.144	
<b>TOTAL OFICINAS</b>	<b>50.634</b>	<b>171.203</b>	
Alovera II	83.952	37.450	6,27%-8,35%
Alovera I	35.196	17.400	
Almussafes	19.211	9.500	
Alovera IV (C5-C6)	14.891	8.500	
Alovera III (C2)	8.591	3.625	
<b>TOTAL LOGÍSTICA</b>	<b>161.841</b>	<b>76.475</b>	
Vidanova Parc	44.252	7.337	N/A
Palmas Altas	(***)	39.388	
Otros	N/A	2.200	
<b>TOTAL OTROS</b>	<b>44.252</b>	<b>48.925</b>	
<b>TOTAL GRUPO</b>	<b>677.107</b>	<b>1.313.723</b>	

(\*) Yields obtenidas en los informes de valoración de JLL y C&W a 31 de diciembre de 2016.

(\*\*) No se tiene en cuenta el rendimiento neto inicial de Marcelo Spinola debido a que acaba de ser reformado en su totalidad, ni el de Eloy Gonzalo, bajo remodelación a día de hoy.

(\*\*\*) 100.000 m<sup>2</sup> de espacios comerciales y de ocio familiar.

## Activos corrientes

### Activos financieros con empresas asociadas

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

### Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el importe corresponde a las participaciones 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 2017 y 31 de diciembre de 2016, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios en señal de garantía, que el Grupo ha depositado en los organismos públicos correspondientes.

### Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 31 de marzo de 2017, este epígrafe recoge principalmente créditos con administraciones públicas por importe de 12.025 miles de euros. (7.819 miles de euros, se corresponden principalmente a la adquisición de Palmas Altas).

### Activos financieros con empresas asociadas

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

◊ Nave Logística Almussafes (Valencia)



## Patrimonio neto

A 31 de marzo de 2017 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **90.540.562 acciones nominativas**, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

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

Dicha ampliación de capital fue íntegramente suscrita y desembolsada por Grupo Lar. Las nuevas acciones se han emitido con una prima de emisión de 6,4189 euros por acción lo que equivale a una prima total de 4.039.590,37 euros, en virtud de la delegación otorgada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 18 de diciembre de 2015 en segunda convocatoria al Consejo de Administración. (Véase hecho relevante de fecha 29 de abril de 2016).

- Con fecha 3 de agosto de 2016, finalizó el proceso de ampliación de capital social de Lar España en 59.826.958 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 29.913.479 acciones nuevas con un precio de suscripción de 4,92 euros cada una (con un valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 2,92 euros por acción).

La Sociedad ha reconocido en patrimonio neto como menos reservas los gastos relacionados con las emisiones de acciones, cuyo importe asciende a 18.342 miles de euros.

Durante los primeros tres meses del año 2017, la Sociedad ha realizado operaciones de compra y venta de acciones propias tal y como se establece a continuación:

	Número de acciones	Miles de euros
<b>31 de diciembre de 2016</b>	<b>117.998</b>	<b>823</b>
Altas	964.007	6.827
Bajas	(955.274)	(6.744)
<b>31 de marzo de 2017</b>	<b>126.731</b>	<b>906</b>

El resultado positivo generado por la venta de las acciones propias durante los primeros tres meses del año 2017 ha ascendido a 20 miles de euros, registrada en el epígrafe "Otras Reservas".

## Pasivos financieros

### Deuda financiera

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 31 de marzo de 2017 son los siguientes:

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo interés (*)	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Corriente (Miles de Euros)	No Corriente (Miles de Euros)
Préstamo Hipotecario	Egeo	WestImmo	Eur 3M + 2%	15/12/2019	30.000	-	30.000
Préstamo Hipotecario	Nuevo Alisal	bankinter.	Eur 3M + 2,90%	16/06/2025	7.822	165	7.313
Préstamo Hipotecario	Lagasca99	Santander	Eur 3M + 2,83%	30/01/2018	25.000	2.573	17.376
Préstamo Hipotecario	As Termas	ING DIRECT People in progress	Eur 3M + 1,80%	25/06/2020	37.345	-	36.679
Préstamo Hipotecario	El Rosal	CaixaBank	Eur 3M + 1,75%	07/07/2030	50.000	288	48.806
Préstamo Hipotecario	Villaverde	bankinter.	1,75% hasta el 30/09/2018 (posteriormente Eur 12 meses + 1,75%)	13/10/2020	4.550	4	4.485
Préstamo Hipotecario	Arturo Soria	bankinter.	1,80% hasta el 30/09/2018 (posteriormente Eur 12 meses + 1,80%)	09/11/2020	13.000	31	12.809
Préstamo Hipotecario	Parque Galaria	CaixaBank	1,75% hasta el 14/03/2016 (posteriormente EURIBOR 3M + 1,75%)	14/12/2029	4.200	3	4.109
Préstamo Hipotecario	Joan Miró	BBVA	Eur 3M + 1,75%	23/12/2020	9.800	5	9.606
Préstamo Hipotecario	Megapark	Santander NATIXIS CRÉDIT AGRICOLE	Eur 3M + 1,70%	24/02/2023	97.000	215	95.498
Préstamo Hipotecario	Portal de la Marina	CaixaBank BBVA Sabadell	Eur 3M + 0,88%	17/05/2020	66.000	4.679	34.019
Préstamo Hipotecario	Vistahermosa	ING DIRECT People in progress	Eur 3M + 1,85%	02/03/2022	21.550	32	20.998
Préstamo Hipotecario	Gran Via Vigo	ING DIRECT People in progress	Eur 3M + 1,75%	14/03/2022	82.400	(45)	81.514
<b>PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO</b>						<b>7.950</b>	<b>403.212</b>

(\*) El 73% del principal se encuentra cubierto con derivados.

### Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables

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

(Miles de Euros)	31/03/2017
GAV	1.398.635
Deuda bruta	556.497
Caja	25.271
Deuda neta	531.226
<b>LTV neto*</b>	<b>38%</b>

\* Calculado como Deuda neta/GAV

### Pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de marzo de 2017, este epígrafe recoge el pasivo por impuesto diferido derivado de las combinaciones de negocio llevadas a cabo durante el primer trimestre del año 2017 (Véase hecho relevante 3) así como de la adquisición durante el año 2016 de la sociedad dependiente LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. Estos importes corresponden al efecto fiscal proveniente de la diferencia entre el valor razonable y el valor fiscal de las inversiones inmobiliarias adquiridas.

### Otros pasivos no corrientes

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

## 2.4 Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

(Miles de Euros)	31/03/2017 (*)	31/03/2016 (*)
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>6.768</b>	<b>360</b>
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	10.523	8.748
2. Ajustes del resultado	676	(633)
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	47	79
Ingresos financieros (-)	(2.063)	(974)
Gastos financieros (+)	3.316	6.607
Participación en beneficios del ejercicio de las asociadas	323	636
Ajustes a la contraprestación entregada contra resultados por combinación negocios	(947)	(6.981)
3. Cambios en el capital corriente	1.395	(3.773)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	221	(6.934)
Otros activos y pasivos corrientes (+/-)	1.897	(108)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (+/-)	(505)	2.934
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	(218)	335
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(5.826)	(3.982)
Pagos de intereses (-)	(5.839)	(4.956)
Cobros de intereses (+)	13	974
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(114.342)</b>	<b>(21.006)</b>
1. Pagos por inversiones (-)	(114.342)	(30.666)
Salida neta de caja en la adquisición de negocios	(109.924)	(14.218)
Inversiones inmobiliarias	(4.418)	(15.382)
Otros activos financieros	-	(1.066)
2. Cobros por desinversiones y dividendos (+)	-	9.660
Empresas asociadas	-	9.660
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>101.254</b>	<b>83.112</b>
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(63)	(4.073)
Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (- /+)	(63)	(4.073)
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	101.317	87.185
a) Emisión de	102.500	89.576
Deudas con entidades de crédito (+)	102.500	89.576
b) Devolución y amortización de	(1.183)	(2.391)
Otros pasivos financieros (-)	-	(2.391)
Deudas con entidades de crédito	(1.183)	-
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C)</b>	<b>(6.320)</b>	<b>62.466</b>
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>31.591</b>	<b>35.555</b>
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)</b>	<b>25.271</b>	<b>98.021</b>

Información no auditada a 31 de marzo de 2017

(\*) Período de 3 meses.

# Las Huertas



Centro Comercial Las Huertas (Palencia)



Residencial Lagasca99 (Madrid)

3





# INFORMACIÓN EPRA



- **En noviembre de 2016**, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (*European Public Real Estate Association*<sup>1)</sup> ha publicado una la versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones<sup>2</sup>” en relación a la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.

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

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

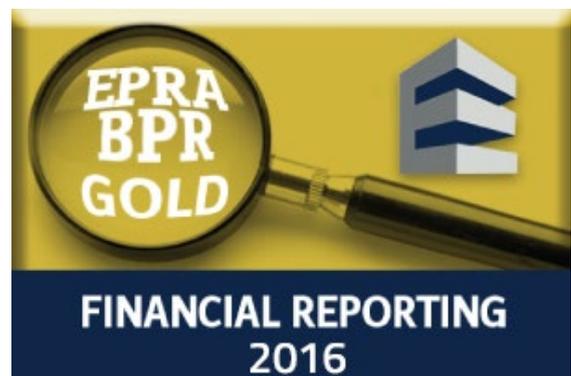
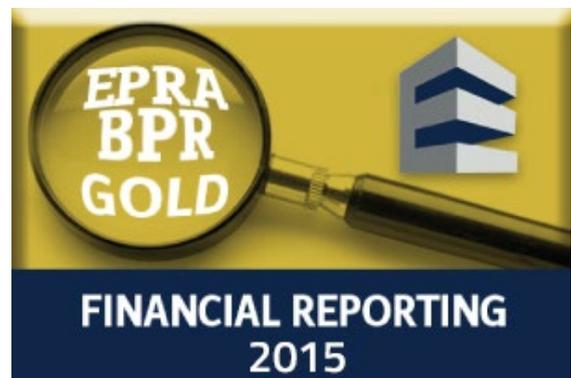
- **En septiembre de 2015**, Lar España fue galardonada por EPRA con el GOLD AWARD como reconocimiento a la calidad de la información financiera proporcionada, convirtiéndose de esta manera en la primera SOCIMI española en recibir este galardón.
- **En septiembre de 2016**, Lar España volvió a ser galardonada con el máximo reconocimiento por parte de EPRA, es decir, el GOLD AWARD. Un reconocimiento otro año más a la calidad de la información proporcionada por Lar España en el marco de los estándares exigidos por el índice.

De esta manera, **Lar España se convierte en la primera y única SOCIMI española en recibir este galardón dos años consecutivos, el más prestigioso en el sector inmobiliario.**

Las empresas premiadas han sido seleccionadas de entre 117 inmobiliarias (97 de ellas cotizadas europeas del índice FTSE EPRA/NAREIT).



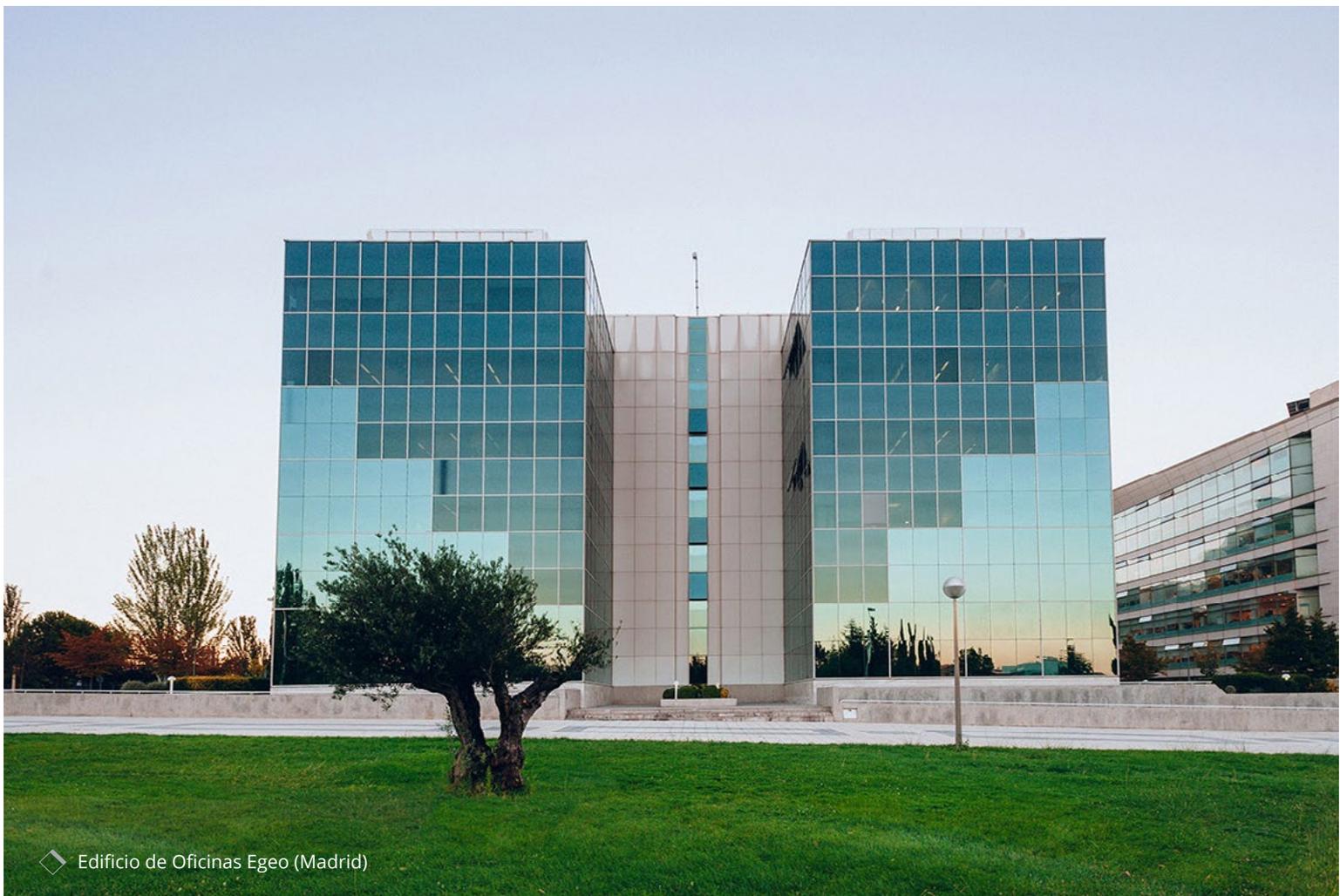
- (1) Organismo creado en 1999 sin ánimo de lucro con sede central en Bruselas que nace con el objetivo de promover la emisión de información transparente y comparable dentro del sector Real Estate.
- (2) Documento de “Best Practices Recommendations – BPR” que se encuentra disponible en la página web del EPRA: [www.epra.com](http://www.epra.com).



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

<b>Indicador</b>	<b>31/03/2017 (miles Euros) / %</b>	<b>31/03/2017 (Euro por acción)</b>
EPRA Earnings	<b>8.777</b>	<b>0,10</b>
EPRA NAV	<b>838.128</b>	<b>9,27</b>
EPRA NNNAV	<b>836.628</b>	<b>9,25</b>
EPRA Net Initial Yield (NIY)	<b>5,7%</b>	-
EPRA "topped-up" NIY	<b>5,9%</b>	-
EPRA Vacancy Rate	<b>6,2%</b>	-
EPRA Cost Ratio	<b>32,6%</b>	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	<b>28,5%</b>	-

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



## EPRA EARNINGS

(Miles Euros)	31/03/2017	31/03/2016
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS</b>	<b>10.523</b>	<b>8.748</b>
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	-	-
Efecto en resultado por adquisiciones de compañías	(947)	(2.876)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	(799)	-
<b>RESULTADO EPRA</b>	<b>8.777</b>	<b>5.872</b>
<b>Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)</b>	<b>90.392.834</b>	<b>59.586.714</b>
<b>RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>

**Resultado  
EPRA**

vs. 1T 2016

**+49%**



**EPRA NAV**

(Miles Euros)	31/03/2017	31/12/2016
<b>VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN</b>	<b>821.638</b>	<b>812.135</b>
Revalorización de activos no corrientes	14.990	14.990
Valor razonable instrumentos financieros	1.500	3.274
<b>EPRA NAV</b>	<b>838.128</b>	<b>830.399</b>
<b>Nº Acciones (excluyendo acciones propias)</b>	<b>90.413.831</b>	<b>90.245.429</b>
<b>EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>9,27</b>	<b>9,20</b>

**EPRA NAV  
por acción**

**9,27**  
€/acción

**EPRA NNNAV**

(Miles Euros)	31/03/2017	31/12/2016
<b>EPRA NAV</b>	<b>838.128</b>	<b>830.399</b>
Valor razonable instrumentos financieros	(1.500)	(3.274)
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>836.628</b>	<b>827.125</b>
<b>Nº Acciones (excluyendo acciones propias)</b>	<b>90.413.831</b>	<b>90.245.429</b>
<b>EPRA NNNAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>9,25</b>	<b>9,17</b>

## EPRA NIY y EPRA "topped-up" NIY

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
<b>CENTROS COMERCIALES</b>	925.905	20.975	946.880	61.960
Megapark	190.040	3.610	193.650	11.199
Gran Vía Vigo	144.500	3.974	148.474	9.574
El Rosal	99.840	2.496	102.336	7.141
Portal de la Marina	98.500	2.463	100.963	7.123
Anec Blau	93.250	2.330	95.580	5.959
As Termas	78.100	2.148	80.248	5.614
Parque Abadía	67.652	346	67.998	4.242
Vistahermosa	45.830	1.140	46.970	3.438
Albacenter	35.464	887	36.351	2.763
Txingudi	36.516	675	37.191	2.462
Hipermercado Albacenter	14.313	358	14.671	982
Las Huertas	13.300	333	13.633	927
Hipermercado Portal de la Marina	8.600	215	8.815	536
<b>MEDIANAS COMERCIALES</b>	91.215	1.366	92.581	6.573
Cartera supermercados	49.810	445	50.255	3.708
Villaverde	10.771	269	11.040	780
Parque Galaria	10.400	146	10.546	691
Nuevo Alisal	18.334	458	18.792	1.279
Gasolinera As Termas	1.900	48	1.948	115
<b>TOTAL RETAIL</b>	<b>1.017.120</b>	<b>22.341</b>	<b>1.039.461</b>	<b>68.533</b>
<b>OFICINAS</b>	137.703	2.739	140.442	5.114
Egeo	73.930	1.481	75.411	1.944
Marcelo Spinola <sup>(1)</sup>	33.500	972	34.472	<sup>(1)</sup>
Arturo Soria	27.160	573	27.733	1.566
Joan Miró	21.469	454	21.923	1.109
Eloy Gonzalo <sup>(2)</sup>	15.144	231	15.375	495
<b>TOTAL OFICINAS</b>	<b>137.703</b>	<b>2.739</b>	<b>140.442</b>	<b>5.114</b>
<b>LOGÍSTICA</b>	76.475	1.751	78.226	5.750
Alovera II	37.450	976	38.426	2.764
Alovera I	17.400	348	17.748	1.195
Almussafes	9.500	184	9.684	761
Alovera IV (C5-C6)	8.500	170	8.670	758
Alovera III (C2)	3.625	73	3.698	272
<b>TOTAL LOGÍSTICA</b>	<b>76.475</b>	<b>1.751</b>	<b>78.226</b>	<b>5.750</b>
<b>TOTAL LAR ESPAÑA</b>	<b>1.231.298</b>	<b>26.831</b>	<b>1.258.129</b>	<b>79.397</b>

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

(2) Ratio distorsionado por encontrarse el edificio en remodelación.

Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)
(6.292)	55.668	851	56.519	5,9%	6,0%
(1.162)	10.037	130	10.167	5,2%	5,2%
(555)	9.019	118	9.137	6,1%	6,2%
(1.067)	6.074	112	6.186	5,9%	6,0%
(641)	6.482	121	6.603	6,4%	6,5%
(863)	5.096	55	5.151	5,3%	5,4%
(426)	5.188	86	5.274	6,5%	6,6%
(49)	4.193	80	4.273	6,2%	6,3%
(651)	2.787	56	2.843	5,9%	6,1%
(550)	2.213	23	2.236	6,1%	6,2%
(158)	2.304	58	2.362	6,2%	6,3%
(10)	972	0	972	6,6%	6,6%
(155)	772	12	784	5,7%	5,7%
(5)	531	0	531	6,0%	6,0%
(227)	6.346	37	6.383	6,9%	6,9%
(37)	3.671	0	3.671	7,3%	7,3%
(98)	682	0	682	6,2%	6,2%
(12)	679	0	679	6,4%	6,4%
(79)	1.200	37	1.237	6,4%	6,6%
(1)	114	0	114	5,8%	5,8%
<b>(6.519)</b>	<b>62.014</b>	<b>888</b>	<b>62.903</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,1%</b>
(645)	4.469	1.415	5.884	3,2%	4,2%
(202)	1.742	1.299	3.041	2,3%	4,0%
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
(112)	1.454	65	1.519	5,2%	5,5%
(90)	1.019	1	1.020	4,6%	4,7%
(241)	254	50	304	1,6% <sup>(2)</sup>	2,0% <sup>(2)</sup>
<b>(645)</b>	<b>4.469</b>	<b>1.415</b>	<b>5.884</b>	<b>3,2%<sup>(1)</sup></b>	<b>4,2%<sup>(1)</sup></b>
(171)	5.579	146	5.725	7,1%	7,3%
(22)	2.742	0	2.742	7,1%	7,1%
(69)	1.126	129	1.255	6,3%	7,1%
(50)	711	0	711	7,3%	7,3%
(25)	733	0	733	8,5%	8,5%
(5)	267	17	284	7,2%	7,7%
<b>(171)</b>	<b>5.579</b>	<b>146</b>	<b>5.725</b>	<b>7,1%</b>	<b>7,3%</b>
<b>(7.335)</b>	<b>72.062</b>	<b>2.449</b>	<b>74.512</b>	<b>5,7%<sup>(1)</sup></b>	<b>5,9%<sup>(1)</sup></b>

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

(2) Ratio distorsionado por encontrarse el edificio en remodelación.

## EPRA VACANCY RATE

Tipo de activo	ERV (Miles Euros)	ERV Vacancy (Miles Euros)	EPRA VACANCY RATE %
Megapark	12.373	712	5,8%
Gran Vía	9.417	410	4,4%
El Rosal	7.436	847	11,4% <sup>(1)</sup>
Portal de la Marina	6.929	433	6,2%
Anec Blau	6.102	417	6,8%
As Termas	5.540	292	5,3%
Parque Abadía	4.242	0	0,0%
Vistahermosa	3.518	119	3,4% <sup>(2)</sup>
Albacenter	3.043	477	15,7% <sup>(3)</sup>
Txingudi	2.778	116	4,2%
Hipermercado Portal de la Marina	536	0	0,0%
Las Huertas	1.303	267	20,5% <sup>(4)</sup>
Hipermercado Albacenter	884	0	0,0%
<b>TOTAL CENTROS COMERCIALES</b>	<b>64.101</b>	<b>4.090</b>	<b>6,4%</b>
Cartera de supermercados	3.708	0	0,0%
Villaverde	738	0	0,0%
Parque Galaria	664	0	0,0%
Nuevo Alisal	1.231	0	0,0%
Gasolinera As Termas	120	0	0,0%
<b>TOTAL MEDIANAS COMERCIALES</b>	<b>6.461</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>TOTAL RETAIL</b>	<b>70.562</b>	<b>4.090</b>	<b>5,8%</b>
Egeo	3.678	406	11,0%
Marcelo Spínola	N/A	N/A	N/A <sup>(5)</sup>
Arturo Soria	1.628	346	21,2% <sup>(6)</sup>
Joan Miró	1.307	34	2,6%
Eloy Gonzalo	1.403	377	26,9% <sup>(7)</sup>
<b>TOTAL OFICINAS</b>	<b>8.016</b>	<b>1.163</b>	<b>14,5% <sup>(5)</sup></b>
Alovera II	2.821	0	0,0%
Alovera I	1.330	0	0,0%
Almussafes	807	0	0,0%
Alovera IV (C5-C6)	581	0	0,0%
Alovera III (C2)	335	0	0,0%
<b>TOTAL LOGÍSTICA</b>	<b>5.874</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>84.452</b>	<b>5.253</b>	<b>6,2%</b>

(1) A fecha de publicación de este informe, con negociaciones avanzadas para la incorporación de nuevos inquilinos, el ratio se sitúa en 9,4%.

(2) Se ha tenido en cuenta la existencia de una garantía de rentas.

(3) A fecha de la publicación de este informe, con negociaciones avanzadas para la incorporación de un nuevo inquilino, el ratio se sitúa en 11,0%.

(4) A fecha de publicación de este informe, con negociaciones avanzadas para la incorporación de un nuevo inquilino, el ratio se sitúa en 18,4%.

(5) Se ha excluido del resultado total y por sector los datos correspondientes a Marcelo Spínola debido a su falta de representatividad. Se ha llevado a cabo una remodelación integral del inmueble.

(6) A fecha de la publicación de este informe, con la firma y entrada de un nuevo inquilino el 1 de abril de 2017, el ratio se sitúa en 13,4%.

(7) Ratio distorsionado por encontrarse el edificio en remodelación.

## EPRA COST RATIOS

(Miles Euros)	31/03/2017	31/03/2016
Gastos administrativos	(116)	(75)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles <sup>(*)</sup> (**)	(4.721)	(5.409)
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(311)	(248)
<b>EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)</b>	<b>(5.148)</b>	<b>(5.733)</b>
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(653)	(524)
<b>EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)</b>	<b>(4.495)</b>	<b>(5.209)</b>
Ingresos por alquileres bajo IFRS	18.363	13.891
Gastos netos asociados a los activos ( <i>net service charge</i> )	(2.585)	-
<b>Ingresos por alquileres total (C)</b>	<b>15.778</b>	<b>13.891</b>
<b>EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C<sup>(***)</sup></b>	<b>32,6%</b>	<b>41,3%</b>
<b>EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C<sup>(***)</sup></b>	<b>28,5%</b>	<b>37,5%</b>

(\*) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 275 miles de euros.

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

(\*\*\*) Descontando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo los ratios a 31 de marzo de 2017 serían 29,1% y 25,0% respectivamente.



4





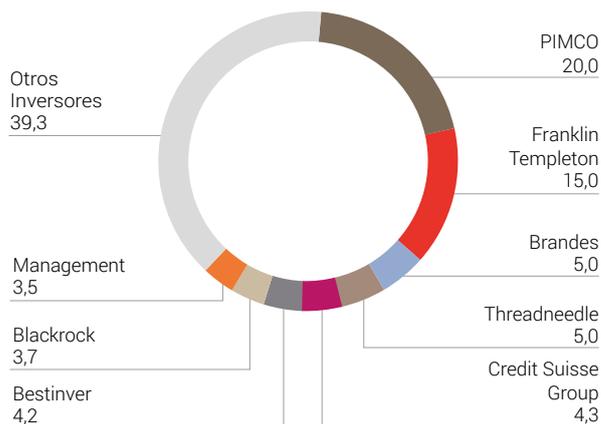
# EVOLUCIÓN BURSÁTIL

## 4. Evolución Bursátil

Datos de la acción (Euros)	Ene-Mar 2017
Precio al inicio del periodo	7,05
Precio al final del periodo	7,22
<b>Evolución del periodo</b>	<b>2,47%</b>
Precio máximo del periodo	7,35
Precio mínimo del periodo	6,83
<b>Promedio del periodo</b>	<b>7,08</b>
VMDN (*)	183.470
Capitalización bursátil (Euros) 31/03/2017	653.702.858
Nº de acciones 31/03/2017	90.540.562

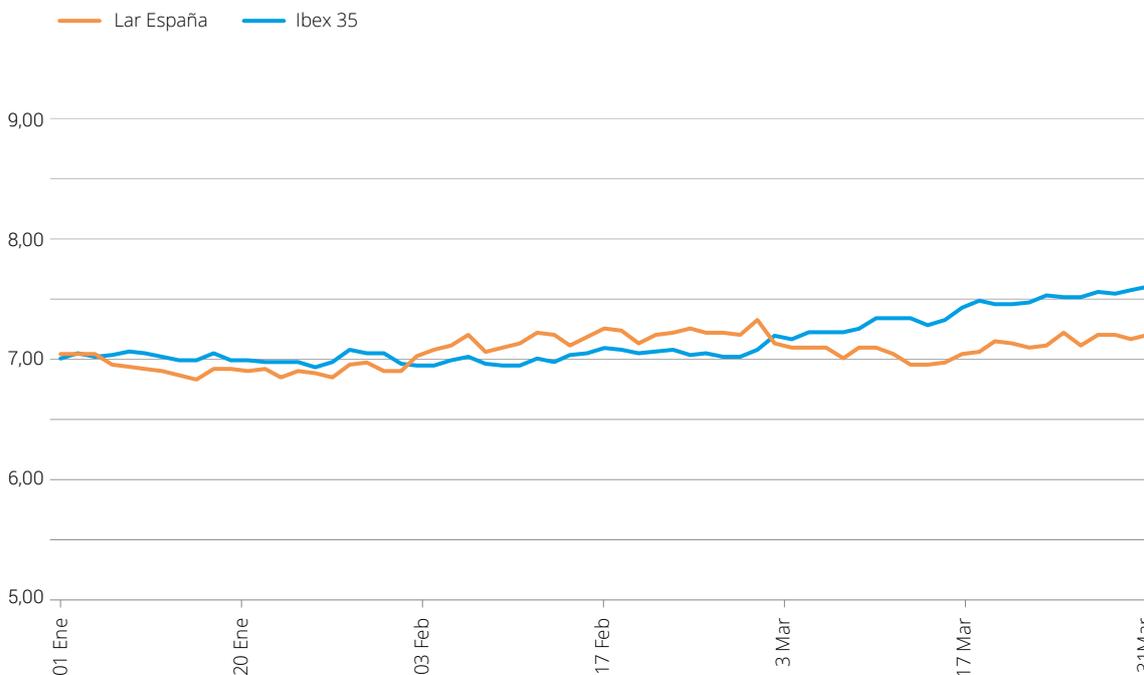
(\*) Volumen medio diario negociado en número de títulos.

### Estructura de Capital a 31 de marzo de 2017 (%)



La **evolución de la cotización** de la acción durante los primeros tres meses de 2017 se puede observar en el siguiente gráfico:

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



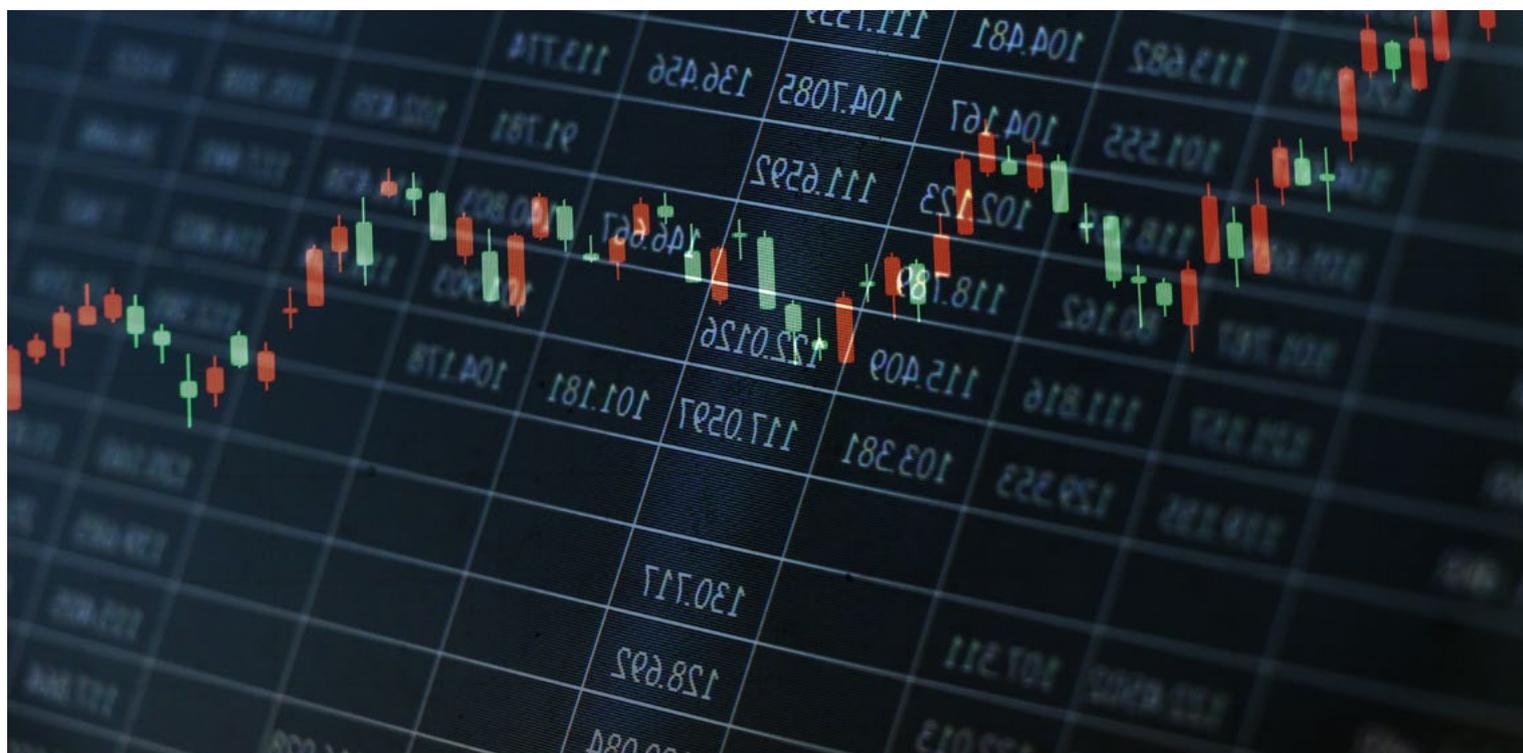
**24%**  
Retorno  
Potencial(\*)

### Recomendaciones de los analistas

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
 Sabadell	Comprar	26/07/2016	9,05
 intermoney valores sv	Comprar	19/09/2016	9,00
 bankinter.	Comprar	16/11/2016	10,60
 Aborro Corporación	Comprar	16/11/2016	9,00
 Santander	Comprar	16/11/2016	9,10
 fidentiis	Comprar	01/03/2017	10,90
 J.P.Morgan Asset Management	Mantener	01/03/2017	8,50
 KEMPEN & Co	Vender	01/03/2017	6,50
 JBCapitalMarkets	Mantener	01/03/2017	10,70
 MIRABAUD OBI	Vender	01/03/2017	6,72
 HAITONG	Comprar	01/03/2017	8,80
 bekafinance	Comprar	08/03/2017	9,97
 Kepler Cheuvreux	Mantener	22/03/2017	7,80

Fuente: Bloomberg

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



5



# HECHOS POSTERIORES



## 5. Hechos posteriores

1

### Operaciones relativas al contrato de liquidez

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

2

### Financiación de Lagasca99

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





◇ Edificio de Oficinas Egeo (Madrid)

## 6. Glosario

### BAI

Resultado operativo antes de impuestos.

### EBIT

Resultado operativo antes de intereses e impuestos.

### EBITDA

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

### Beneficio neto

Resultado del ejercicio después de impuestos.

### ROE (Return on Equity)

Rentabilidad calculada como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

### ROA (Return on Assets)

Rentabilidad calculada como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el activo total medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

### Ratio de liquidez

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

### Ratio de solvencia

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

### EPRA

European Public Real Estate Association.

### EPRA Earnings

Resultado operativo.

### EPRA NAV

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

### EPRA NNAV

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

### EPRA Net Initial Yield (NIY)

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

### EPRA "topped-up" NIY

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

### 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.



◇ Centro Comercial Portal de la Marina (Alicante)



◇ Centro Comercial As Termas (Lugo)



**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](http://www.larespana.com)

[info@larespana.com](mailto:info@larespana.com)

