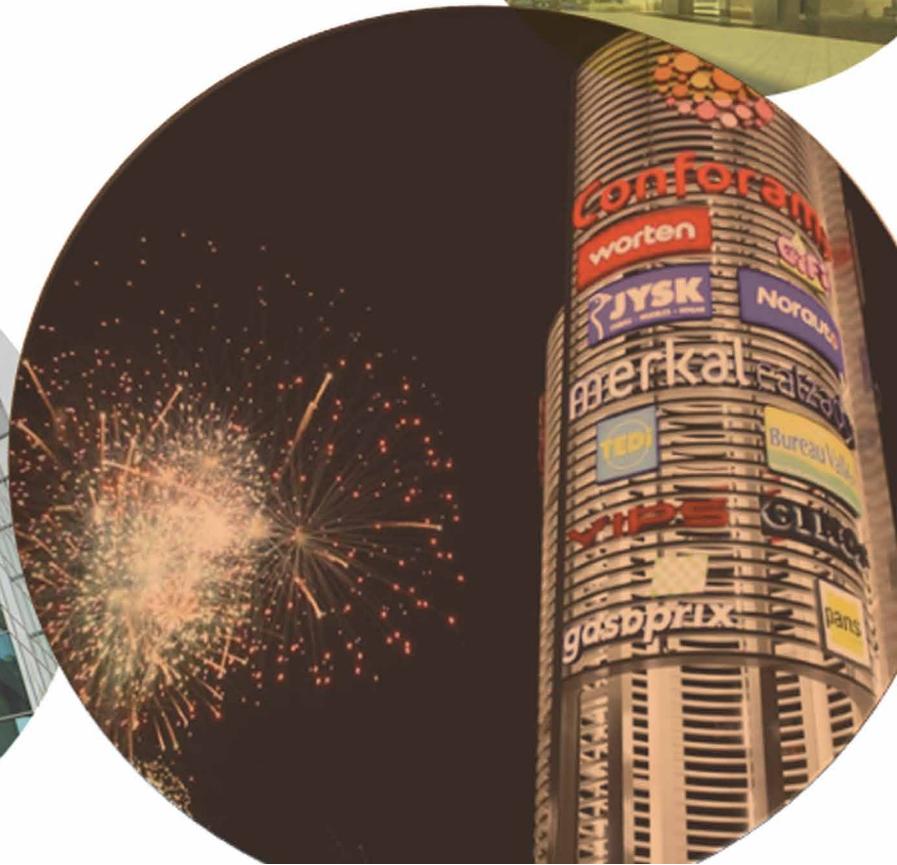




9M 2018 INFORME DE RESULTADOS



1

Resumen ejecutivo

p.4

1.1

Cifras Clave 3T 2018

p.6

1.2

Lar España hoy:
líder en retail

p.8

1.3

Fundamentales del
mercado de retail

p.10

1.4

Hechos Relevantes

p.16

1.5

Carta de activos a 30
de septiembre de 2018

p.22

1.6

Principales Magnitudes

p.30

1.7

Evolución del Negocio

p.32

2

Estados Financieros Consolidados

p.56

2.1

Chart Societario
30.09.2018

p.58

2.2

Estado de Resultado
Global Consolidado

p.60

2.3

Estado de Situación
Financiera Consolidado

p.64

2.4

Estado de Flujos de
Efectivo Consolidado

p.73

3

Información EPRA

p.74

3.1

EPRA Earnings

p.78

3.2

EPRA NAV y EPRA
NNNAV

p.79

3.3

EPRA NIY y EPRA
“topped-up” NIY

p.80

3.4

EPRA Vacancy Rate

p.82

3.5

EPRA Cost Ratios

p.83

4

Evolución bursátil

p.84

4.1

Datos y evolución de la
acción

p.86

4.2

Recomendaciones de los
analistas

p.87

5

Hechos Posteriores

p.88

6

Glosario

p.94





1

RESUMEN EJECUTIVO

1.1

Cifras Clave 3T
2018
p.6

1.2

Lar España hoy:
líder en retail
p. 8

1.3

Fundamentales del
mercado de retail
p.10

1.4

Hechos Relevantes
p.16

1.5

Cartera de activos a
30 de septiembre de
2018
p.22

1.6

Principales
Magnitudes
p.30

1.7

Evolución del
Negocio
p.32



Centro Comercial As Termas (Lugo)



1.1 Cifras Clave 3T 2018

Información Cartera

GAV
1.526
millones de euros

Renta Neta Anualizada
69,8
millones de euros

Activos
23
2 adquiridos en 2018

SBA
631.448
m²

WAULT
3,5
años

Desinversiones en 2018
243,7
millones de euros

Inversión en nuevos
activos en 2018
75,6
millones de euros

Información Financiera

EPRA NAV
1.018
millones de euros
(10,76 €/acción)

Ingresos por Rentas
58,6
millones de euros
+2% vs 3T 2017

LTV Neto
31%

EBIT
94,1
millones de euros
+16% vs 3T 2017

Coste Medio
de la Deuda
2,27%

Beneficio Neto
80,7
millones de euros
+12% vs 3T 2017

Deuda Financiera
607,0
millones de euros

ROE
13,47%

Negocio Retail

Resultados operativos

Renta Neta Anualizada
69,2
millones de euros

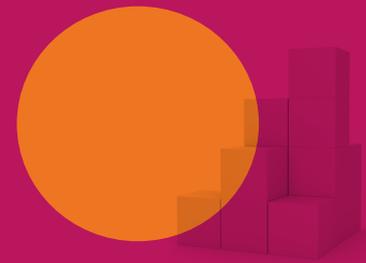
EPRA Topped-up NIY
5,6%

Reversionary Yield
6,5%

LfL GRI
+3,0%

LfL NOI
+4,1%

% Ocupación⁽¹⁾
94,6%



GAV (%)

Retail Resto del Portfolio



Ingresos por rentas (%)

Retail Resto del Portfolio



Actividad comercial

Renta negociada
5,8
millones de euros

Operaciones firmadas
105

Superficie rotada
25.461
m²

Estancia media
87
minutos

Visitas 3T 2018
41,5
millones de visitas



Ventas 3T 2018
486,3⁽⁴⁾
millones de euros



-0,2%⁽²⁾
vs. 3T 2017

-0,9%
Media de visitas en España ⁽³⁾

+0,5%
vs 3T 2017

-3,1%
Spain Retail Sales ⁽⁵⁾

(1) Ratio calculado bajo estándares EPRA

(2) **Afectado por las reformas que se están llevando a cabo en los activos**

(3) Shoppertrak Index

(4) Ventas declaradas

(5) Instituto Nacional de Estadística (INE)

1.2 Lar España hoy: líder en retail

#1

En m² de superficie bruta alquilable de *retail* (*)

#1

En propiedad de parques comerciales

#1

En activos *retail* con el 100% del control

(*) Considerando la apertura de Lagoh, centro comercial en desarrollo que abrirá en 2019.

Top 5 en Europa

¿Cómo lo hemos conseguido?



Conocimiento del mercado

Adquisiciones de activos fuera de mercado con un criterio de inversión claro (calidad, tamaño, mínimo de visitas, localizaciones con áreas de influencia y mejores *retailers*).

Desinversiones a precios competitivos optimizando la creación de valor y aumentando el retorno del accionista.



Consolidación de una plataforma líder en *retail*

Tamaño, **conocimiento de los *retailers***, innovación orientada al cliente, **gestión activa y profesionalizada** con el mayor conocimiento del sector.

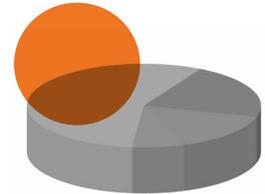
Construcción de un *portfolio* de **activos *prime* dominantes** en su área de influencia.



Transformación y mejora continua del *portfolio*

Reposicionamiento de activos y **estrategia selectiva de CAPEX** con altos retornos.

Adaptación de nuestros centros comerciales a la nueva realidad del mercado, mediante la inversión en mejoras de los activos, apostando por la **tecnología y la digitalización**.



Resultados operativos excelentes

Batiendo al mercado y a las principales compañías competidoras en todos los trimestres.



Creación de valor a través del proyecto TES

Lar España está liderando la transformación digital en el sector



Technology *Tecnología*

Evaluar y medir la **experiencia del visitante** a nuestros centros comerciales y optimizar la gestión de los centros comerciales y la relación con el cliente

- E-commerce
- APP móvil
- Seeketing
- Geoblink
- Redes Sociales
- WIFI
- Omnicanalidad



Engagement *Experiencia*

Ofrecer una oferta de valor única y diferenciada transformando los centros comerciales en destinos experienciales

- Óptima oferta comercial
- Oferta de servicios de calidad y personalizados
- Zonas de restauración atractivas
- Mayor oferta de ocio y entretenimiento
- Espacios cómodos, dinámicos y urbanos



Sustainability *Sostenibilidad*

Posicionamiento estratégico de cada uno de nuestros activos teniendo en cuenta aspectos medioambientales, de sostenibilidad, accesibilidad y sociales

- Certificaciones sostenibles
- Gestión responsable
- Compromiso con el medioambiente
- Escucha activa
- Ética e Integridad
- Transparencia



1.3 Fundamentales del mercado retail

Situación general

Crecimiento y PIB

Tras el buen ritmo de crecimiento experimentado en el año 2017 en la actividad económica española (3,1%), durante el año 2018 se confirma que la economía española mantiene un **ritmo sólido de crecimiento por encima de la media de la eurozona**. Después de avanzar el Producto Interior Bruto (PIB) un 0,7% en el primer trimestre del año y un 0,6% en el segundo, los datos adelantados del tercer trimestre muestran un ritmo similar (0,6%). Las previsiones de Oxford Economics estiman un **crecimiento del 2,7% en el PIB para el conjunto de 2018** y de un 2,3% para 2019, ligeramente inferiores a los datos de cierre del año 2017.



Inflación

La **inflación se mantuvo estable en el 2,2% en septiembre**, cerca de su nivel más alto en 15 meses. Las estimaciones de Oxford Economics apuntan a que la inflación se modere de forma muy gradual en los próximos meses y se alcance un **promedio del 1,8% para el año 2018**.

Índice de Confianza del Consumidor

El **Índice de Confianza del Consumidor (ICC)** del mes de septiembre se situó en **90,6 puntos** y acumula una caída de 17 puntos desde el mes de junio de este año. El avance sigue siendo óptimo, aunque actualmente se sitúa en valores inferiores a los registrados en los dos últimos años. El año 2017 cerró con un ICC de 102,5 puntos situándose el máximo histórico, registrado en el año 2015, en 107,4 puntos.

Evolución del Índice de Confianza del Consumidor. Índice de situación actual e índice de expectativas



Fuente: Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS)

Fundamentales retail 3T 2018

Inversión

La inversión en activos retail se mantiene fuerte en el **tercer trimestre** con un volumen de inversión que ascendió a **800 millones de euros** que, acumulado a los trimestres anteriores, sitúa la cifra **total de inversión** en **2.590 millones de euros**.

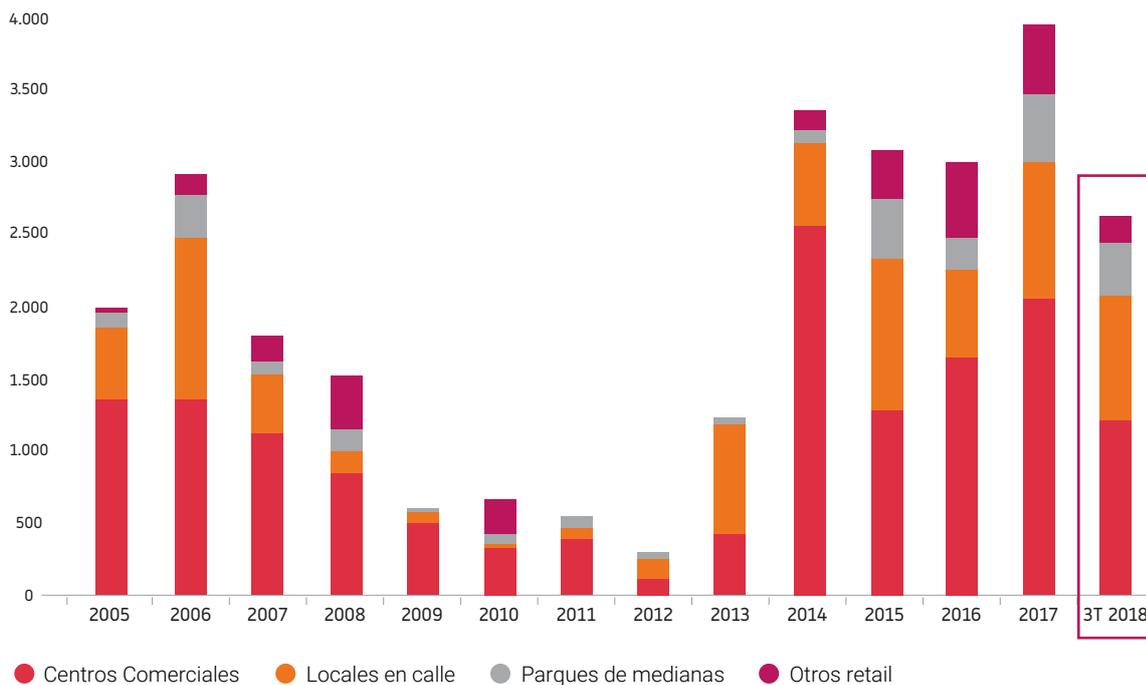
El segmento más activo ha sido el de **centros comerciales** con **1.200 millones de euros**, concentrando el **46,3% de la inversión total**. A los centros comerciales les sigue la inversión en locales en calle, con cerca de 887 millones de euros (34,2%). Los parques de medianas y otros activos de retail también han acaparado el interés de los inversores y son el tercer segmento más activo, con una inversión total de 503 millones de euros.

Como se puede observar, la recuperación de la economía española y del mercado se ha traducido positivamente en el mercado de inversión de retail.

A cierre del tercer trimestre el volumen de inversión en activos de retail alcanza los **2.590 millones de euros**.



Volumen de inversión retail (millones de euros)



Fuente: JLL

Rentas *prime*

Las **rentas *prime*** de **centros comerciales** y locales en calle mantienen su tendencia alcista con aumentos interanuales del **4,9%** llegando a niveles de rentas de **1.164 €/m²/año** en el caso de los centros comerciales y 3.528 €/m²/año en locales en calle. Sin embargo, son los **parques de medianas** los que lideran estas subidas de rentas creciendo a un ritmo del **5,6%** en el último año y alcanzando los **228 €/m²/año**.

1.164
€/m²/año
en Centros
Comerciales
+4,9% vs 3T 2017

228
€/m²/año
en Parques de
Medianas
+5,6% vs 3T 2017

Rentabilidades *prime*

Las rentabilidades de los activos *retail* se comprimieron durante el año 2017 fomentado por la fuerte demanda inversora. Sin embargo, las rentabilidades *prime* de los activos *retail* a cierre del tercer trimestre se mantienen estables, llegando a situarse en **4,25%** en el caso de **centros comerciales** y 3,15% para los locales en calle. Por su parte, la rentabilidad *prime* de los **parques de medianas** ha experimentado una leve compresión desde el 5,25% registrado a cierre de 2017 al **5%** actual.

De cara al cierre del año, se estima que las **rentabilidades se mantengan estables**, aunque sigue siendo un sector muy atractivo para la inversión extranjera debido a los altos retornos que ofrece en comparación a la rentabilidad del activo sin riesgo.

4,25%
Rentabilidad *prime*
en Centros
Comerciales

5%
Rentabilidad *prime*
en Parques de
Medianas

Afluencias

El **tráfico interanual en España descendió un 1,7% en septiembre**, llegando a registrarse la mayor caída intermensual del año (-6.3%) según el índice de afluencia *ShopperTrak*. La evolución durante los primeros nueve meses del año 2018 frente al mismo periodo del año anterior ha sido de un **-0,9%**.

Los retailers esperan que el intenso turismo de la temporada estival mantenga su inercia de cara al otoño y a los meses siguientes.

A continuación se presenta la **evolución mensual y anual de las visitas** a los centros comerciales en los últimos seis meses, de acuerdo al índice *ShopperTrak*, referencia en el sector:

	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre
Índice <i>ShopperTrak</i>	78,8	80,2	78,0	90,5	87,8	82,2
Variación Mensual	-0,9%	1,7%	-2,7%	16,1%	-3,0%	-6,3%
Variación Anual	-1,9%	-0,8%	-3,5%	-2,3%	1,4%	-1,7%

Ventas

Las ventas del sector comercio registraron una caída del **3,1%** respecto al mismo periodo del año anterior de acuerdo al último dato publicado por el INE.

Los centros comerciales están notando el impacto del comercio electrónico. A cierre de 2017, las ventas a través del *ecommerce* suponen únicamente el **4,2%** sobre el total de las ventas de retail. En concreto, el comercio electrónico movió 30.406 millones de euros en el año 2017, con mayor peso en los sectores de moda y alimentación.

Aunque el volumen de ventas online sigue siendo muy inferior a la media europea, viene creciendo a tasas de dos dígitos los últimos años, habiendo experimentado un incremento del **26%** en 2017. Los centros comerciales están

desarrollando aplicaciones digitales que permitan la combinación de plataformas físicas y online centrandose en la estrategia de venta omnicanal. Por otro lado, el *ecommerce* está empujando a la transformación de los actuales centros comerciales para dedicar más espacios a las zonas de ocio y restauración apostando por aspectos experienciales. El **centro comercial** se está convirtiendo en un **integrador de canales y aportador de elementos experienciales** que son los que verdaderamente están aportando valor añadido en comparación con la compra online.

Del mismo modo, marcas consagradas en las que su único canal de venta era el online, como es el caso de Amazon, han comenzado a abrir tiendas físicas poniendo de manifiesto la necesidad de combinar ambos canales.

El centro comercial se está convirtiendo en un integrador de canales y aportador de elementos experienciales.

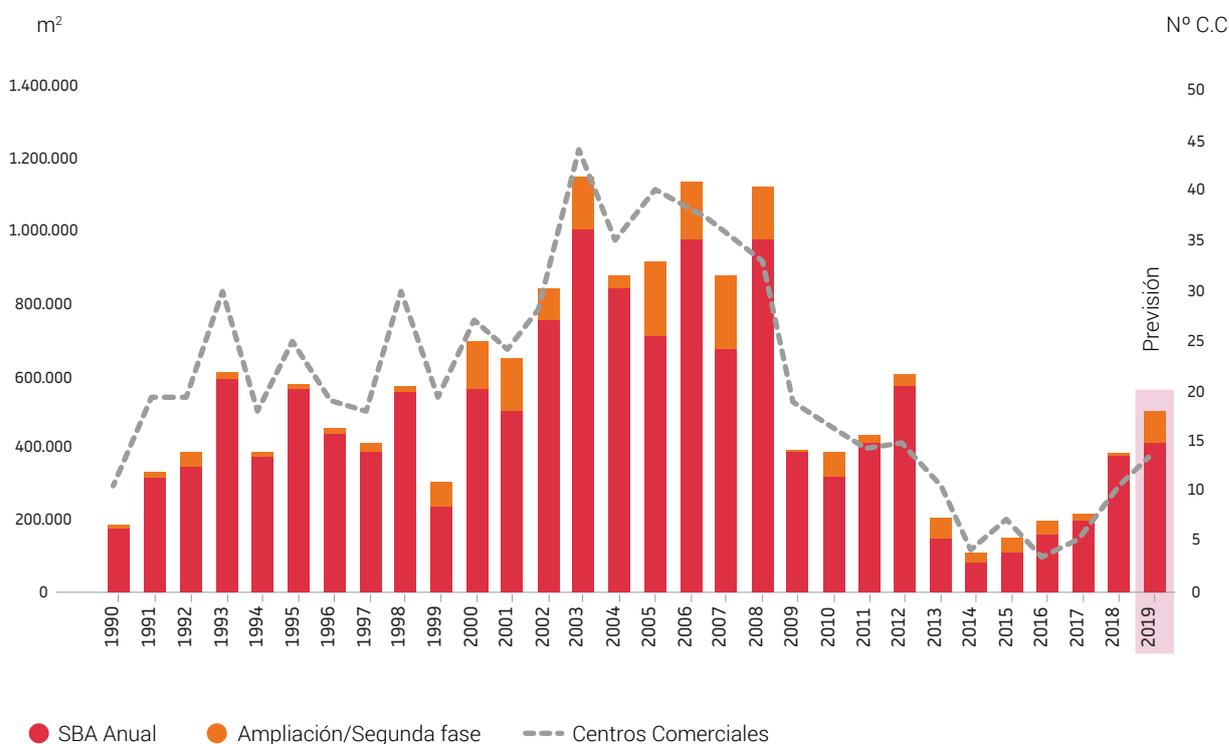
Evolución del *e-commerce* en España



Stock

La **SBA inaugurada** a lo largo del año 2018 supera los **400.000 m²**, correspondiendo la mayoría de ellos a los diez nuevos activos de *retail* que abrieron sus puertas durante los primeros nueve meses del año. Otra pequeña parte de la SBA corresponde a **ampliaciones o segundas fases**.

Estas cifras ya superan las registradas en el año 2017 con un total de 221.000 m² inaugurados (208.500 m² en cinco nuevos activos y 12.500 m² ligados a ampliaciones o segundas fases). Esto constituye otra muestra más de que el mercado de *retail* continúa muy activo en nuestro país.



Fuente: JLL

Actualmente, en España, de acuerdo a datos de la Asociación Española de Centros Comerciales, existen **555 centros y parques comerciales** con una superficie bruta alquilable total de **15,8 millones de metros cuadrados**.

Distribución del stock actual por tipología de activo (*) (%)



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

Centro Comercial El Rosal (León)



1.4 Hechos relevantes

A continuación se presentan, por orden cronológico, los **hechos relevantes** que han ocurrido en los primeros tres trimestres 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.

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 las medianas comerciales Nuevo Alisal y 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.



9 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.

10 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.

11 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.

12

Ampliación de capital para reinversión del *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.

13

Financiación del Centro Comercial Lagoh

02.07.2018 En relación con el hecho relevante publicado el pasado día 2 de marzo de 2016 (con número de registro 235835), en el que se informaba de que la Sociedad, a través de su filial íntegramente participada Lar España Shopping Centres VIII, S.L.U., había adquirido una parcela destinada a uso comercial ZE N°1 del sector SUNPGU-01, actual SUO-DBP-01, Palmas Altas Norte de Sevilla para la promoción y desarrollo un gran complejo comercial y de ocio-entretenimiento familiar; la Sociedad informa de la firma de una **financiación bancaria sindicada** para la promoción y futura explotación de dicho activo, por un importe total de **98,5 millones de euros**, con una duración de **7 años**.



14

Operaciones relativas al contrato de liquidez

04.07.2018 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 abril hasta el 30 de junio de 2018**, así como del total de acciones propias compradas y vendidas y el efectivo empleado y obtenido.

15

Aumento del capital social

12.07.2018 Como continuación del Hecho Relevante publicado el día 7 de mayo de 2018 con número de registro 265267, Lar España comunica que en el día de hoy ha quedado inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el **aumento de capital de Lar España**, aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad el pasado 7 de mayo de 2018, que ha sido **íntegramente suscrito y desembolsado** por su sociedad gestora, **Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.** ("Grupo Lar"), mediante el desembolso del importe percibido en concepto de *performance fee* y *divestment fee*.

Como consecuencia de lo anterior, el capital social de Lar España ha quedado fijado en **189.527.068 euros**, dividido en **94.763.534 acciones ordinarias**, de dos euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie.

Está previsto que la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia verifiquen y aprueben la admisión a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad en las próximas fechas.

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

Asimismo, se informa de que Grupo Lar ha comunicado a Lar España la adquisición en el mercado de **2.068.902 acciones ordinarias** de la Sociedad **adicionales**, que junto a las acciones suscritas en virtud del aumento de capital referido en los párrafos anteriores y las acciones de las que era titular previamente suman **un total de 9.474.100 acciones ordinarias** de Lar España, representativas de un **9,998% de su capital social**.

La citada adquisición refuerza el alineamiento existente entre los intereses de Grupo Lar y Lar España y pone de manifiesto la confianza depositada por la sociedad gestora en el potencial de los activos que conforman el portfolio de Lar España.

16 Desinversión del portfolio logístico

18.07.2018 Con fecha de hoy, la Sociedad ha transmitido a sociedades indirectamente controladas por fondos de inversión afiliados a The Blackstone Group LP (i) **cinco activos logísticos** con una superficie bruta alquilable (SBA) total de 161.838 m², cuatro de ellos en Alovera (Guadalajara) y el quinto en Almussafes (Valencia); y (ii) 17 parcelas con una superficie bruta total de 181.617 m², destinadas a uso logístico en Cheste (Valencia). Las referidas ventas se han formalizado en escrituras públicas de fecha de hoy, por un **precio total de 119,7 millones de euros**. El precio de venta acordado por la transmisión de los citados activos inmobiliarios representa (i) una **plusvalía del 83% respecto del precio de adquisición** desembolsado por la Sociedad por dichos activos, y (ii) un **incremento del 30% sobre el valor de la tasación de estos activos realizada a finales de 2017**.



17

Desinversión de las medianas comerciales ubicadas en Parque Galaria

03.08.2018 Con fecha de hoy, la Sociedad ha transmitido a Fructiregions Europe SCPI **dos medianas comerciales en Parque Galaria (Pamplona)** con una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 4.108 m². La referida venta se ha formalizado en escritura pública de fecha de hoy, por un precio total de **11,5 millones de euros** que representa (i) una **plusvalía del 36,9% respecto del precio de adquisición** desembolsado por la Sociedad por dichos inmuebles en julio de 2015, y (ii) un incremento del **5,5% sobre el valor de la última tasación** de este activo realizada en junio de 2018.

18

Comienzo programa de recompra de acciones

28.09.2018 Lar España comunica que el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 20 de septiembre de 2018, ha aprobado un **Programa de Recompra (el "Programa de Recompra") de acciones de la Sociedad**, al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de 29 de mayo de 2017 para la adquisición derivativa de acciones propias.

El Programa de Recompra se encuentra sujeto a lo previsto en el Reglamento (UE) N° 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado y por el que se derogan la Directiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y las Directivas 2003/124/CE, 2003/125/CE y 2004/72/CE de la Comisión (el "Reglamento 596/2014"), y en el Reglamento Delegado (UE) 2016/1052 de la Comisión, de 8 de marzo de 2016, por el que se completa el Reglamento 596/2014 en lo que respecta a las normas técnicas de regulación relativas a las condiciones aplicables a los programas de recompra y a las medidas de estabilización (el "Reglamento Delegado 2016/1052"), así como demás normativa aplicable.

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

El Programa de Recompra tendrá las siguientes características:

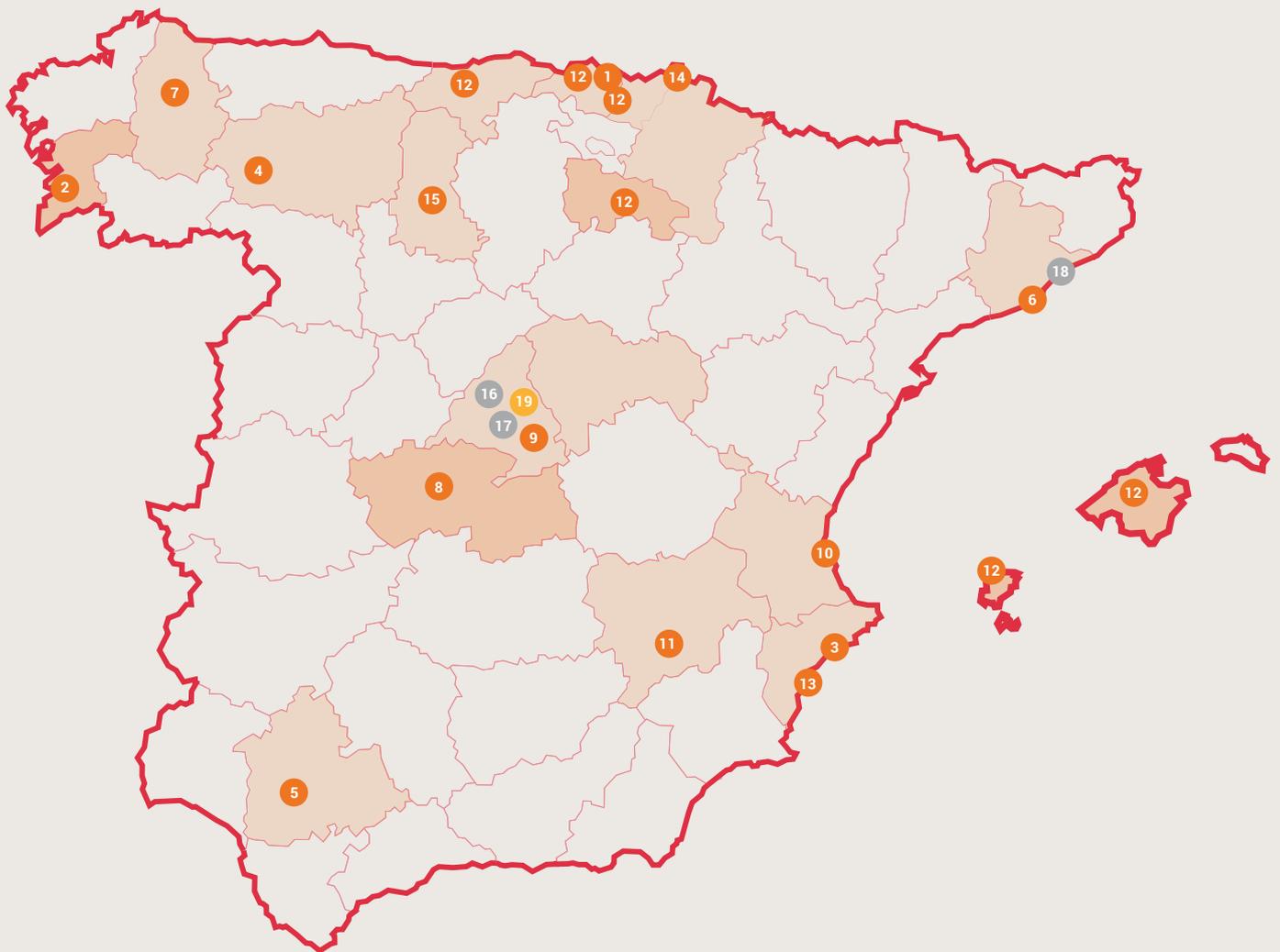
- El **importe monetario máximo** asignado al Programa de Recompra de acciones será de hasta un **máximo de treinta millones de euros (30.000.000 €)**.
- El **número máximo de acciones** a adquirir por la Sociedad en ejecución del Programa de Recompra será **3.160.000 acciones**, que representan el 3,33% del capital social actual de Lar España.
- Las acciones se adquirirán conforme a las **condiciones de precio y volumen establecidas** en el artículo 3 del Reglamento Delegado 2016/1052. En particular, en lo que se refiere al precio, Lar España no adquirirá acciones a un precio superior al más elevado de los siguientes: (a) el precio de la última operación independiente; o (b) la oferta independiente más alta de ese momento en el centro de negociación donde se efectúe la compra, incluso cuando las acciones se negocien en diferentes centros de negociación.
- En lo que respecta al **volumen de contratación**, la Sociedad no adquirirá más del 25% del volumen medio diario de las acciones de Lar España en el centro de negociación en que se lleve a cabo la compra, aplicándose ese límite a la totalidad del Programa de Recompra. A estos efectos, el volumen medio diario deberá basarse en el volumen medio diario negociado durante uno de los siguientes períodos: (a) el mes que preceda al de la divulgación de información sobre el programa de recompra; (b) los 20 días de negociación anteriores a la fecha de la compra.
- Estará **vigente por el plazo de tres (3) meses** desde la fecha de publicación de este hecho relevante, salvo si, con anterioridad a dicha fecha, se hubieran adquirido la totalidad de las acciones indicadas.

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

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

Lar España comunicará todas las operaciones realizadas al amparo del Programa de Recompra de la Sociedad, de conformidad con la normativa vigente. Del mismo modo, informará de la interrupción, suspensión, finalización o modificación del Programa de Recompra de la Sociedad.

1.5 Cartera de activos a 30 de septiembre de 2018



GAV
1.526

MILLONES DE EUROS



Retail

- | | | |
|-----------|---|-------------|
| 1 | Megapark + Megapark Ocio (Vizcaya) | C.C. |
| 2 | Gran Vía (Vigo) | C.C. |
| 3 | Portal de la Marina + Hipermercado (Alicante) | C.C. |
| 4 | El Rosal (León) | C.C. |
| 5 | Lagoh (Sevilla) (*) | C.C. |
| 6 | Anec Blau (Barcelona) | C.C. |
| 7 | As Termas + Gasolinera (Lugo) | C.C. |
| 8 | Parque Abadía y Galería Comercial (Toledo) | P.C. |
| 9 | Rivas Futura (Madrid) | P.C. |
| 10 | VidaNova Parc (Valencia) | P.C. |
| 11 | Albacenter + Hipermercado y Locales Comerciales (Albacete) | C.C. |
| 12 | Cartera supermercados (22 unidades) (Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares) | L.C. |
| 13 | Vistahermosa (Alicante) | P.C. |
| 14 | Txingudi (Guipúzcoa) | C.C. |
| 15 | Las Huertas (Palencia) | C.C. |

C.C. - Centro Comercial
 P.C. - Parque Comercial
 L.C. - Local Comercial

(*) Proyecto en desarrollo



Oficinas

- | | |
|-----------|--------------------------|
| 16 | Eloy Gonzalo (Madrid) |
| 17 | Marcelo Spínola (Madrid) |
| 18 | Joan Miró (Barcelona) |



Residencial

- | | |
|-----------|------------------------|
| 19 | Lagasca99 (Madrid) (*) |
|-----------|------------------------|

MEGAPARK, BILBAO

BREEAM® ES MegaPark®
BARAKALDO

Ubicación	Barakaldo (Bilbao)
SBA	83.366 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 (30 de junio de 2018)*	217,9 millones de euros
WAULT	3,4 años
EPRA Net Initial Yield	5,1%
EPRA Vacancy Rate	8,1%

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 (30 de junio de 2018)*	165,0 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	5,6%
EPRA Vacancy Rate	0,9%

PORTAL DE LA MARINA E
HIPERMERCADO, ALICANTEBREEAM® ES PORTAL DE
LaMarina
CENTRO COMERCIAL

Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	40.158 m ²
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014/30 de marzo de 2016/9 de junio 2015
Precio de adquisición	89,2 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	122,5 millones de euros
WAULT	2,9 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	6,5% **

EL ROSAL, LEÓN

BREEAM® ES el Rosal
CENTRO COMERCIAL

Ubicación	Ponferrada (León)
SBA	51.156 m ²
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	109,0 millones de euros
WAULT	3,0 años
EPRA Net Initial Yield	5,6%
EPRA Vacancy Rate	5,1%

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

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

LAGOH, SEVILLA

Ubicación	Sevilla
Espacios comerciales y de ocio familiar	100.000 m ²
Fecha de adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición	40,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de septiembre de 2018)*	106,2 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

ANEC BLAU, BARCELONA**BREEM® ES**

Ubicación	Casteldefels (Barcelona)
SBA	28.632 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	95,9 millones de euros
WAULT	3,1 años
EPRA Net Initial Yield	4,8%
EPRA Vacancy Rate	9,9% **

AS TERMAS Y GASOLINERA, LUGO**BREEM® 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 (30 de junio de 2018)*	85,6 millones de euros
WAULT	1,7 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	4,9%

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 (30 de junio de 2018)*	80,9 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	5,8%
EPRA Vacancy Rate	1,0%

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

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

RIVAS FUTURA, MADRID

Ubicación	Rivas (Madrid)
SBA	36.447 m ²
Fecha de adquisición	6 de febrero de 2018
Precio de adquisición	61,6 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	65,4 millones de euros
WAULT	2,0 años
EPRA Net Initial Yield	5,4%
EPRA Vacancy Rate	9,9%

VIDANOVA PARC, VALENCIA

Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	45.773 m ²
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición	14,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de septiembre de 2018)*	61,6 millones de euros
WAULT	5,2 años
EPRA Net Initial Yield	6,0%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

**ALBACENTER, HIPER
Y L.C, ALBACETE**

BREEAM® ES



Ubicación	Albacete
SBA	27.890 m ²
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014/19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	39,9 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	57,9 millones de euros
WAULT	2,0 años
EPRA Net Initial Yield	4,8%
EPRA Vacancy Rate	6,0%

**CARTERA SUPERMERCADOS
(22 UNIDADES)**

Ubicación	Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares
SBA	27.909 m ²
Fecha adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	52,9 millones de euros
WAULT	12,5 años
EPRA Net Initial Yield	7,1%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

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

**VISTAHERMOSA,
ALICANTE**

Ubicación	Alicante
SBA	33.363 m ²
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	49,7 millones de euros
WAULT	5,0 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	7,8%

TXINGUDI, GUIPÚZCOA

Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
SBA	10.712 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	37,5 millones de euros
WAULT	3,0 años
EPRA Net Initial Yield	6,2%
EPRA Vacancy Rate	5,6%

**LAS HUERTAS,
PALENCIA**

Ubicación	Palencia
SBA	6.267 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	12,6 millones de euros
WAULT	1,6 años
EPRA Net Initial Yield	6,9%
EPRA Vacancy Rate	10,5%

ELOY GONZALO, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	6.380 m ²
Fecha de adquisición	23 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de septiembre de 2018)*	39,4 millones de euros
WAULT	11,9 años
EPRA Net Initial Yield	2,1%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

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

MARCELO SPÍNOLA, MADRID

BREEAM® ES

JOAN MIRÓ, BARCELONA



Ubicación	Madrid
SBA	8.875 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	19,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	38,5 millones de euros
WAULT	1,3 años
EPRA Net Initial Yield	0,2%
EPRA Vacancy Rate	75,7%



Ubicación	Barcelona
SBA	8.610 m ²
Fecha de adquisición	11 de junio de 2015
Precio de adquisición	19,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2018)*	21,5 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	-1,5%
EPRA Vacancy Rate	86,6%

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 ⁽¹⁾
Valor de mercado (30 de septiembre de 2018)*	101,5 millones de euros ⁽¹⁾
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

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

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

Nuestro retail de un vistazo:

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

19 #Activos

581.380 SBA (m²) ⁽¹⁾

77,3 Renta Bruta Anualizada (€M)

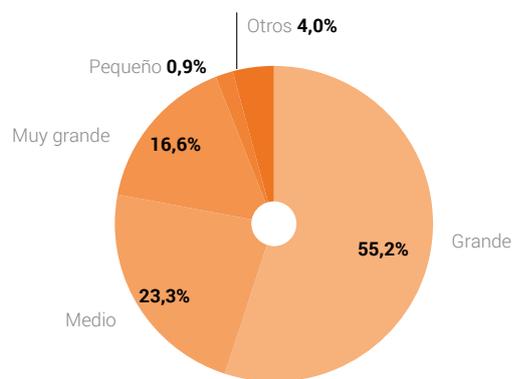
1.325 GAV (€M)

5,6% EPRA “topped-up” NIY

94,6% Ocupación ⁽²⁾

65 Afluencia anual (millones de personas)

Por tamaño ⁽³⁾ (GAV)



⁽¹⁾ Considerando la apertura de Lagoh, centro comercial en desarrollo que abrirá en 2019

⁽²⁾ Ratio calculado bajo estándares EPRA

⁽³⁾ De acuerdo a la clasificación de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC):

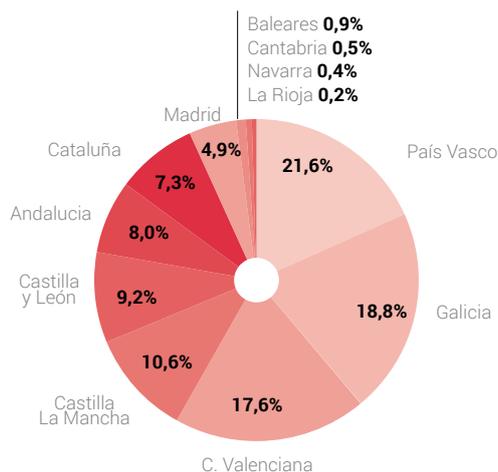
Muy grande (>79.999 m²)

Grande (40.000-79.999 m²)

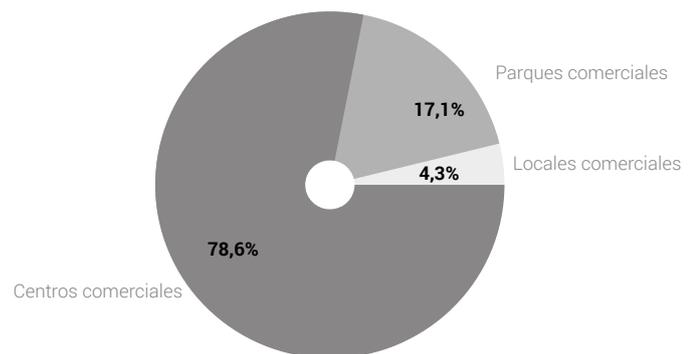
Medio (20.000-39.999 m²)

Pequeño(5.000-19.999 m²)

Por geografía (GAV)



Por tipología de activo (GAV)



72%

de nuestro *portfolio retail* está clasificado como grande o muy grande

1.6 Principales Magnitudes

Durante los nueve primeros meses de 2018 Lar España ha alcanzado una cifra de ingresos de **58.611 miles de euros** y un beneficio neto de **80.661 miles de euros**, siendo las cifras más relevantes las siguientes:

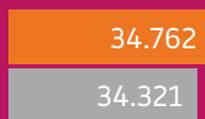
Ingresos ordinarios

(Miles de euros)



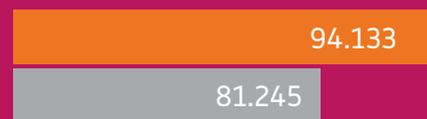
EBITDA

(Miles de euros)



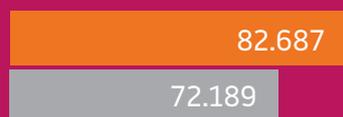
EBIT

(Miles de euros)



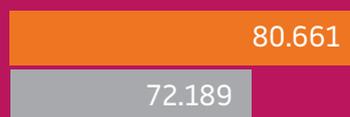
BAI

(Miles de euros)



Beneficio Neto

(Miles de euros)



● 3T 2018 ● 3T 2017

58.611

Miles de euros
Ingresos

80.661

Miles de euros
Beneficio Neto

+12%

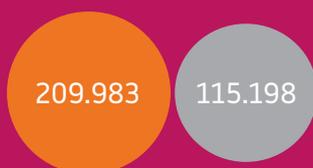
Beneficio Neto
vs 3T 2017

Otras Magnitudes Financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

Fondo de Maniobra

(Miles de euros)



Ratio de liquidez

(%)



Ratio de solvencia

(%)



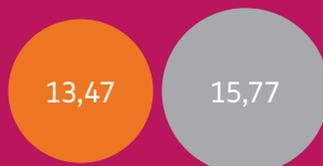
LTV neto

(%)



ROE

(%)



ROA

(%)



● 30/09/2018 ● 31/12/2017

El Grupo presenta a 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **13,47%** (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 **7,99%** (9,15% a 31 de diciembre de 2017).

1.7 Evolución del Negocio

a. Distribución de los ingresos

Ingresos por rentas

Los **ingresos por rentas** han alcanzado los **58.611 miles de euros** durante los primeros nueve meses de 2018 (57.240 miles de euros durante los primeros nueve meses de 2017).

El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 30 de septiembre de 2018 es el siguiente:

Ingresos por rentas por tipo de activo (%). 9M 2018



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

Ingresos por Centro Comercial (%)

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

Ingresos por Nave Logística (%)

Alovera II (*)	47,8
Alovera I (*)	21,3
Almussafes (*)	13,8
Alovera IV (C5-C6) (*)	13,8
Alovera III (C2) (*)	3,3

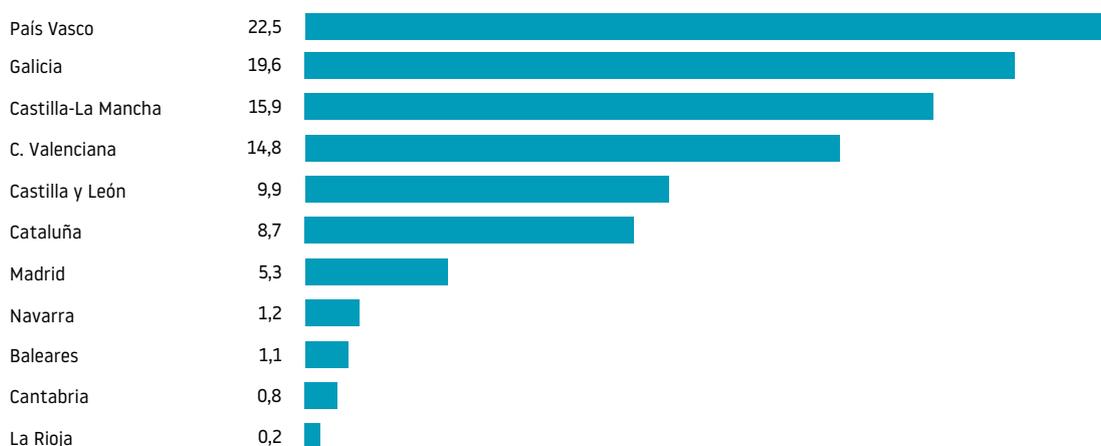
Ingresos por Edificio de Oficinas (%)

Joan Miró	54,8
Marcelo Spínola	20,5
Eloy Gonzalo	15,3
Egeo (*)	9,4

(*) Este activo ha sido vendido durante el año 2018

A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos por rentas** de los primeros nueve meses del ejercicio 2018:

Ingresos por área geográfica (%)



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

Posición	Arrendatario	Activos	%/s total de rentas	% Acumulado	Vencimiento	Sector
1	Carrefour	Alovera II, El Rosal, Gran Vía de Vigo, Hipermercado Portal de la Marina	8,60%	8,60%	2042 - 2060	Distribución/ Hipermercado
2	INDITEX	Anec Blau, Albacenter, El Rosal, As Termas, Portal de la Marina, Gran Vía de Vigo	7,44%	16,04%	2025 - 2034	RM Modas
3	EROSKI	Hipermercado Albacenter, Gasolinera As Termas, Cartera supermercados	5,59%	21,63%	2019 - 2051	Gasolinera/ Hipermercado
4	MediaMarkt	Megapark, Vistahermosa, As Termas, Parque Abadía, Rivas Futura, Villaverde, Nuevo Alisal	4,48%	26,11%	2023 - 2041	Tecnología
5	DECATHLON	Megapark, Parque Abadía, VidaNova Parc	2,96%	29,07%	2036 - 2043	Distribución
6	Conforama	Rivas Futura, VidaNova Parc, Parque Abadía, Megapark	2,56%	31,63%	2018 - 2038	Distribución
7	El Corte Inglés	Rivas Futura, Megapark, Parque Galaria, Gran Vía de Vigo	2,32%	33,95%	2018 - 2027	Distribución
8	Alcampo	Parque Abadía, Vistahermosa	2,04%	35,99%	2055 - 2061	Distribución/ Hipermercado
9	H&M	Anec Blau, Albacenter, El Rosal, As Termas, Portal de la Marina, Gran Vía de Vigo, Txingudi	1,94%	37,93%	2022 - 2047	RM Modas
10	CORTEFIEL	Albacenter, Anec Blau, As Termas, Las Huertas, VidaNova Parc, Megapark, Portal de la Marina, Txingudi, El Rosal, Gran Vía de Vigo, Vistahermosa, Galería Abadía	1,92%	39,85%	2019 - 2030	RM Modas

Rentas brutas anualizadas

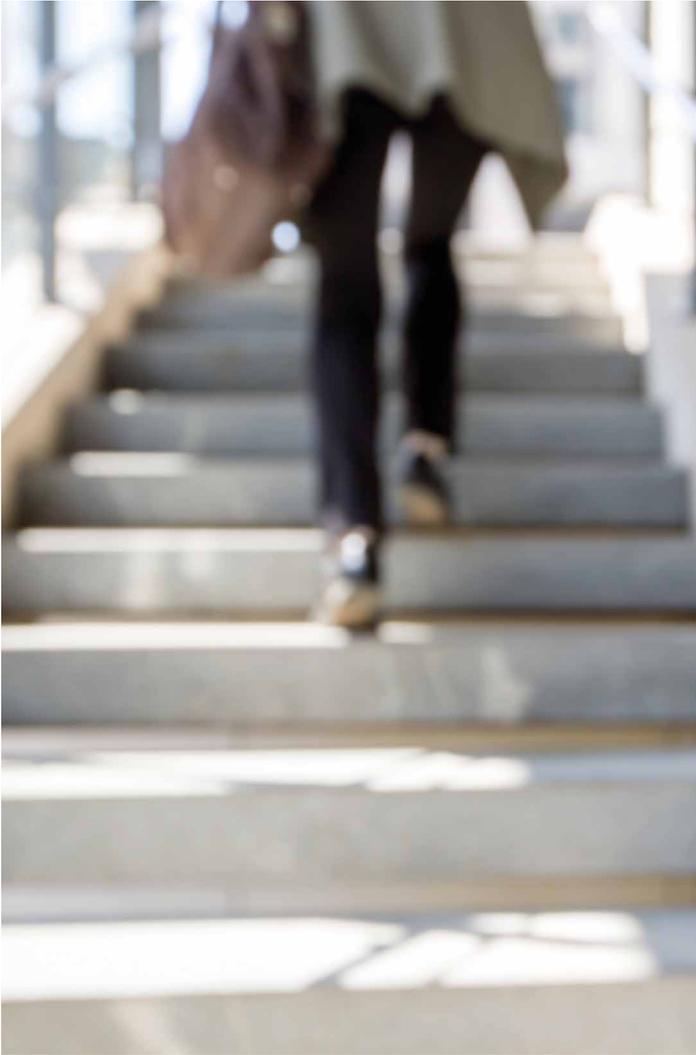
A continuación se presenta la **renta bruta anualizada** (*) de los activos de Lar España, así como la renta bruta anualizada por metro cuadrado ocupado, a 30 de septiembre de 2018.

Activo	Rentas Brutas Anualizadas (Miles de euros)	SBA ocupada (m ²)	Renta bruta (€/m ² /mes)
Megapark + Megapark Ocio	12.325	70.789	14,5
Gran Vía de Vigo	10.005	40.776	20,4
Portal de la Marina + hipermercado	7.900	38.446	17,1
El Rosal	7.379	48.284	12,7
Anec Blau	5.770	23.858	20,2
As Termas + gasolinera	5.691	34.000	13,9
Parque Abadía + galería comercial	5.165	42.925	10,0
Rivas Futura	4.199	32.976	10,6
VidaNova Parc	4.198	45.773	7,6
Cartera supermercados	3.839	27.909	11,5
Albacenter + hipermercado	3.620	25.613	11,8
Vistahermosa	3.591	30.352	9,9
Txingudi	2.558	10.166	21,0
Las Huertas	1.045	5.492	15,9
TOTAL RETAIL	77.285	477.359	13,5
Eloy Gonzalo	1.638	6.380	21,4
Marcelo Spinola	509	1.905	22,3
Joan Miró	130	1.101	9,8
TOTAL OFICINAS	2.277	9.386	20,2
TOTAL LAR ESPAÑA	79.562	486.745	13,6

(*) 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)





GAV por tipo de activo (%) (*)



(*) Los proyectos en desarrollo suponen un **14%** del GAV a 30 de septiembre de 2018.

La cartera de activos de Lar España a 30.09.18 ha incrementado su valor un **38%** respecto a su precio de adquisición.

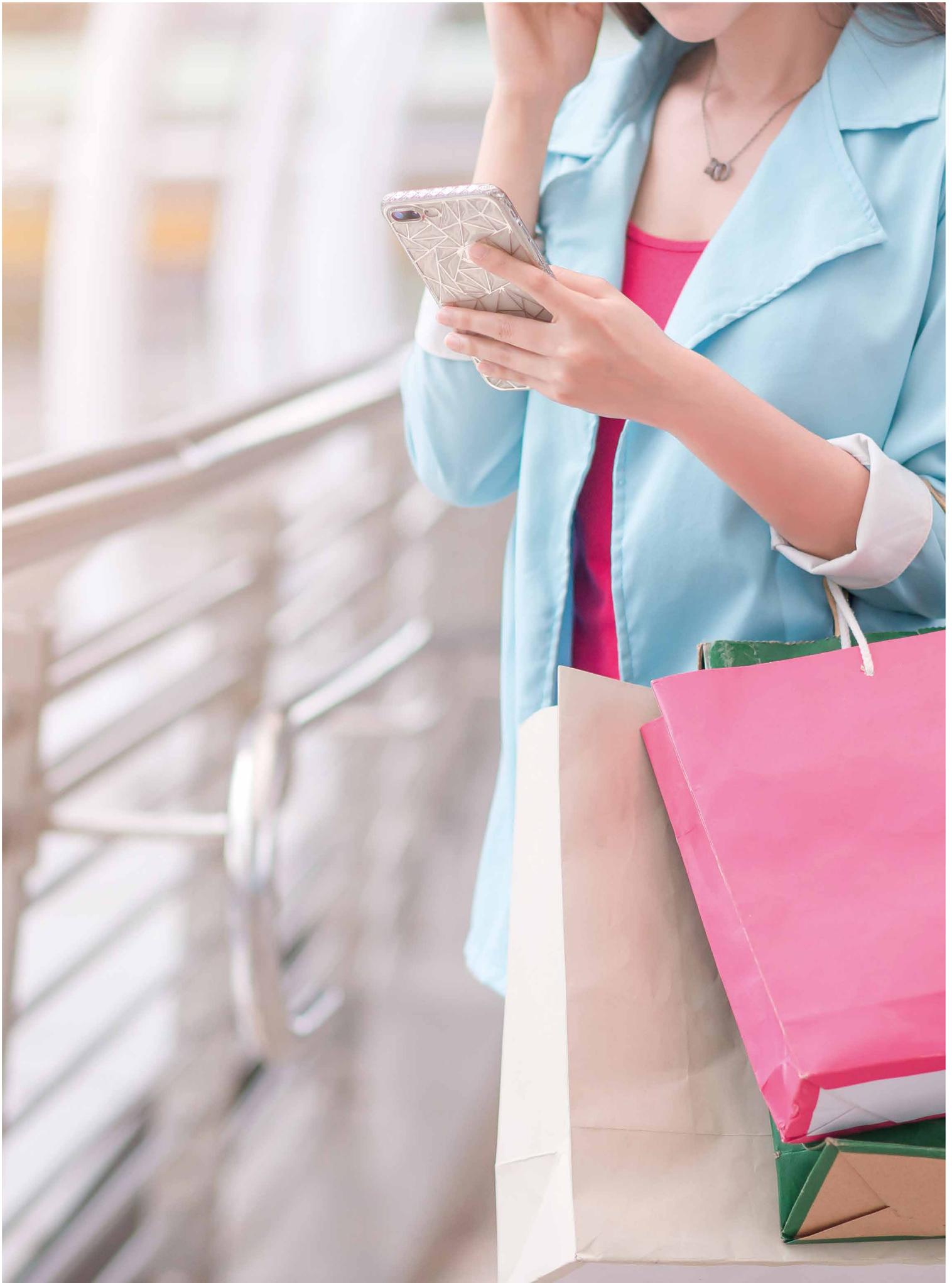
b. Valor de la cartera a 30.09.18

A 30 de septiembre de 2018 el valor de mercado de la cartera de activos de Lar España asciende a **1.526 millones de euros**:



● Adquisiciones ● Revalorización ● Desinversiones

Durante los primeros nueve meses del año Lar España ha adquirido dos activos por importe de **76 millones de euros** (parque comercial Rivas Futura y la galería comercial de Parque Abadía). Asimismo, se han realizado desinversiones por importe de **244 millones de euros** (edificio de oficinas Egeo, las medianas comerciales Nuevo Alisal, Villaverde y Parque Galaria y el portfolio logístico).



c. Capex

La Sociedad ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar mayor valor, se han invertido cerca de **77 millones de euros** durante los primeros nueve meses del año en curso.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:

Inversión CAPEX (Miles de euros)



La inversión realizada en los tres **proyectos en desarrollo** (Lagoh, VidaNova Parc y Lagasca99) suma cerca de 66 millones de euros, representando el **86%** de la inversión total. Los centros comerciales **Megapark y Albacenter**, con más de **4,2 millones de euros**, lideran la inversión en *retail*. Por su parte, el edificio de oficinas **Eloy Gonzalo**, supone la mayor inversión en capex en el sector de oficinas.

Avances de obra en Lagoh (Sevilla)



Pipeline de reformas

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

	Activo	Objetivo	Presupuesto (Millones de euros)	Estado	% Ejecutado	SBA (m ²)	Finalización
	Albacenter	Actualización de imagen y renovación de accesos	3,0	Ejecutado ✓	100%	27.890	2T 2018
	Eloy Gonzalo	Renovación completa de su interior e instalaciones	4,0	Ejecutado ✓	100%	6.380	3T 2018
	Megapark	Renovación de imagen y nueva zona de ocio	6,5	Fase 1: en ejecución Fase 2: en proyecto	Fase 1: 90%	83.379	Fase 1: Outlet + parque de medianas 4T 2018 Fase 2: Zona de ocio 4T 2019
	Portal de la Marina	Renovación de imagen y área de restauración	3,2	En ejecución	50%	40.158	4T 2018
	As Termas	Renovación de imagen y área de restauración	1,4	En ejecución	35%	35.127	4T 2018
	Gran Vía de Vigo	Mejora de transporte vertical (accesibilidad)	0,9	En ejecución	50%	41.426	1T 2019
	El Rosal	Renovación de imagen y área de restauración	2,0	En proyecto	-	51.156	3T 2019
	Anec Blau	Área de restauración y renovación integral de imagen	13,8	En proyecto	-	28.632	4T 2019



Parque Comercial VidaNova Parc (Valencia)

Parque Comercial VidaNova Parc

Tras dos años de construcción y 50 millones de inversión por parte de Lar España, el pasado 27 de septiembre se inauguró en Sagunto el parque comercial VidaNova Parc tras la apertura de Leroy Merlin en junio de este año. Con un área de influencia de 250.000 habitantes, cuenta con una superficie bruta alquilable de más de **45.000 m² y 2.349 plazas de aparcamiento**, siendo el parque comercial más grande inaugurado en toda España en 2018. Cuenta con más de **40 marcas líderes** en su sector, alcanzando un nivel de ocupación del 100%

entre las que destacan Decathlon, C&A, Worten, Norauto, Burger King, Urban Planet y Yelmo Cines con 9 salas con la mejor tecnología audiovisual.

En su primer año de vida, el enclave de compras y ocio espera registrar **6 millones de visitantes**, cifra que se estima alcanzaría los 7 millones en 2020 y 2021. Desde el consistorio destacan que el impacto económico en la ciudad será notable con una generación de **1.200 puestos de trabajos** directos e indirectos.

Parque Comercial más grande inaugurado en España en 2018

+ de 46.000
visitas el día
de la
apertura

+ de 170.000
visitas en la
primera
semana

45.773 m²
SBA

1.200
puestos
de trabajo

+ de 40
marcas
líderes

Centro Comercial As Termas (Lugo)



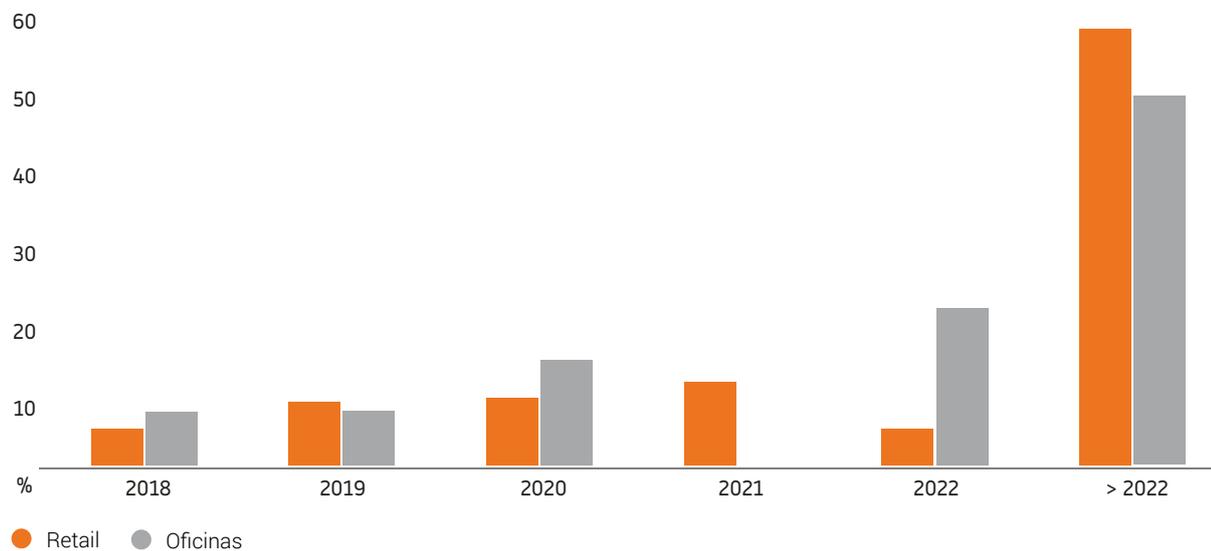
d. Vencimiento de los contratos y WAULT

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 con-

tratos, lo que supone alcanzar un considerable nivel de rentas mínimas garantizadas. Asimismo, durante el tercer trimestre, se han firmado contratos de larga duración con nuevos inquilinos. Cabe destacar que el **59% de los contratos** en vigor a 30 de septiembre de 2018 de todo el portfolio de Lar España, tienen un vencimiento más allá del año 2022.

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



De esta manera el **WAULT**^(*) (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 30 de septiembre de 2018 de la cartera de Lar España es de **3,5 años**. A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:



(*) Calculado como número de años de vigencia de los contratos desde la fecha actual y hasta el primer break option, ponderado por la renta bruta de cada contrato. En el apartado 1.5 "Cartera de activos a 30 de septiembre de 2018" se muestra el WAULT de cada activo.

e. Ocupación física (m²)

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 30 de septiembre de 2018 asciende a **535.245 m²**, situándose la ocupación en un **90,9%**.

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



Centro Comercial Gran Vía de Vigo (Vigo)



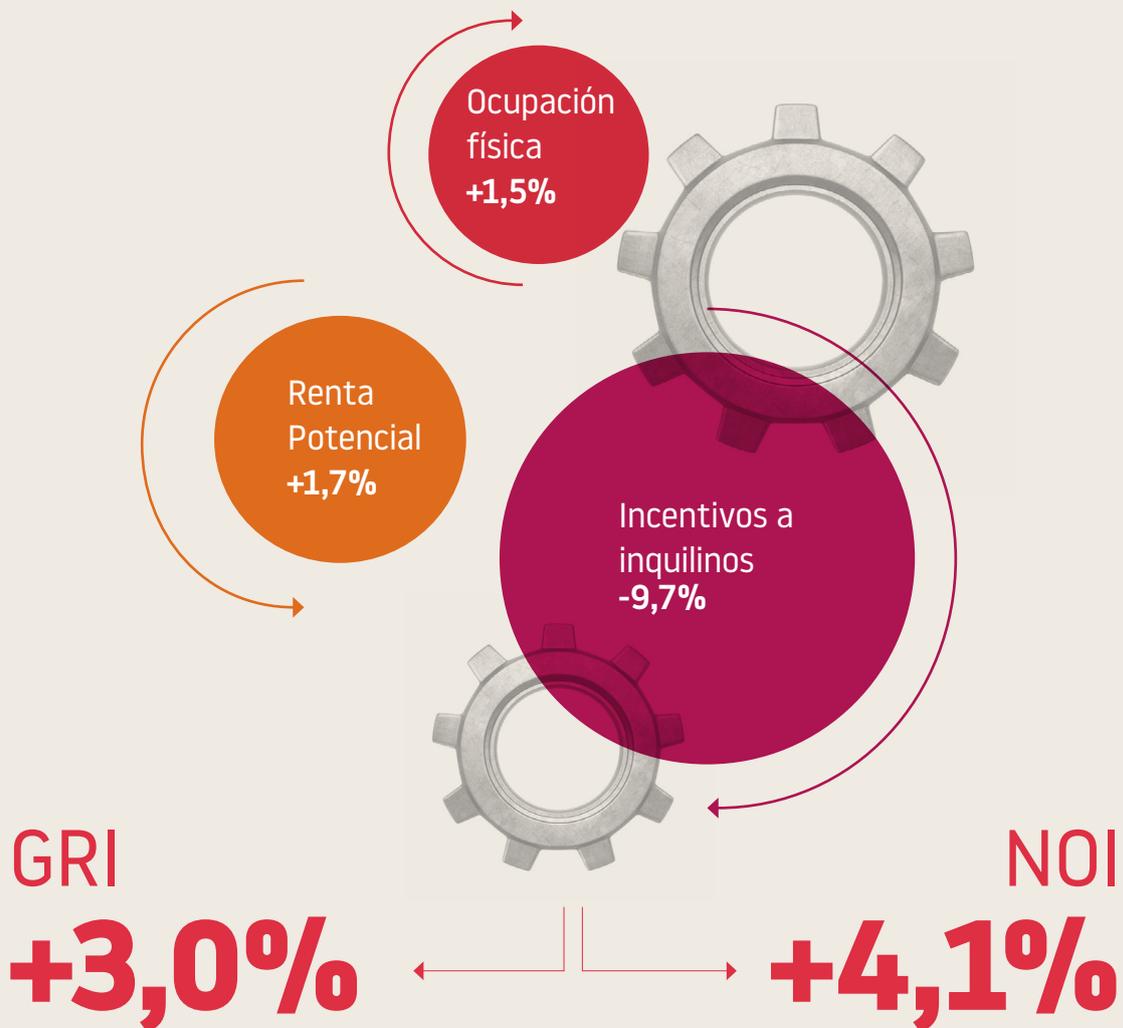
f. Principales hitos

En los primeros nueve meses 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 nueve 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 **105 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 7%.

25.461 m²

Rotados

7%

Tasa de
rotación
anualizada

5,8 millones

de euros
de renta
negociada

	Renovaciones	Reubicaciones y Sustituciones	Nuevos Arrendatarios	TOTAL
Nº de Operaciones	56	44	5	105
m ²	16.615	8.397	449	25.461

Visitas 3T 2018

La afluencia a los centros comerciales en los en los nueve primeros meses del año asciende a **41,5 millones de visitas**.



-0,2%⁽¹⁾
vs 3T 2017

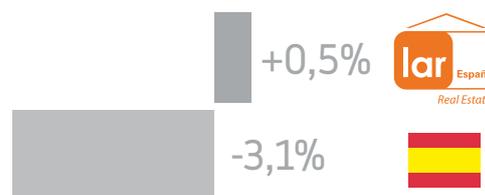
-0,9%

Media de visitas en España⁽²⁾



Ventas 3T 2018

Incremento del nivel de ventas de nuestros inquilinos: **486,3⁽³⁾ millones de euros**.



+0,5%
vs 3T 2017

-3,1%

Spain Retail Sales⁽⁴⁾



(1) Afectado por las reformas que se están llevando a cabo en los activos

(2) Shoppertrak Index

(3) Ventas declaradas

(4) Instituto Nacional de Estadística (INE)

Datos Usuarios Retail

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

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

Durante los primeros nueve meses de 2018 los resultados obtenidos han sido los siguientes:



87 min.
estancia media
+7%
vs 3T 2017



1.488.929.208 min.
de uso total^(*)
+6%
vs 3T 2017

Como se puede apreciar, en los centros analizados se ha producido un incremento del **7%** en el tiempo medio de visita de los usuarios respecto al mismo periodo del año anterior (87 minutos vs 82 minutos), así como un aumento del **6%** del uso medio.

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

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

(*) Cifra calculada como el producto del tiempo de estancia medio y el número de visitas en el periodo.

A continuación se muestran algunas de las **operaciones principales** del período comprendido entre 1 de julio y el 30 de septiembre de 2018:

c. 633.538€ de renta anual negociada

4 operaciones



Operaciones destacadas:

- Renovación de El Corte Inglés (3.000 m²)
- Renovación de Jaslen (190 m²)

3.525 m²

c. 467.763€ de renta anual negociada

6 operaciones



Operaciones destacadas:

- Renovación de H&M (1.843 m²)
- Renovación de Krack (357 m²)

2.674 m²

c. 362.091€ de renta anual negociada

4 operaciones



Operaciones destacadas:

- Renovación de H&M (1.978 m²)
- Sustitución de JD Sports (305 m²)

2.720 m²

c. 878.070€ de renta anual negociada

17 operaciones



Operaciones destacadas:

- Sustitución de El Corte Inglés Oportunidades (2.508 m²) en Parque Abadía
- Renovación de Casa (942 m²) en Rivas Futura

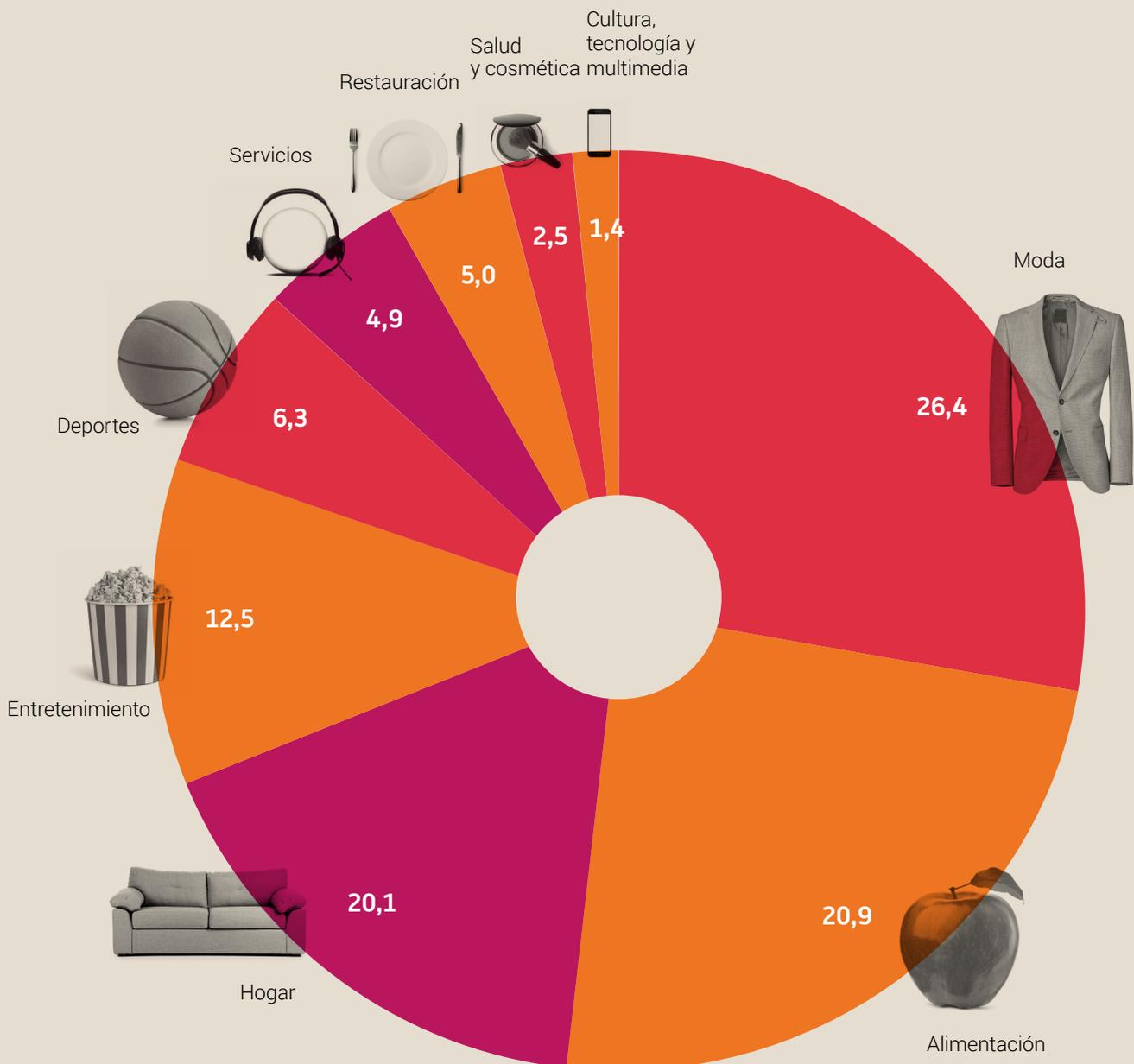
Resto del portfolio

5.034 m²

Asimismo, continúa el buen ritmo de comercialización en el proyecto en desarrollo del **centro comercial Lagoh**, habiendo alcanzado a 30 de septiembre de 2018 un **76% de la SBA comprometida** (52.850 m²) con más de **90 operadores de referencia**. Durante el tercer trimestre del año se han firmado **diecisiete operaciones** (2.213 m²). El centro de ocio y entretenimiento familiar que será referente en Sevilla contará entre su mix de inquilinos con marcas de la talla de Mercadona, Primark, MediaMarkt, Urban Planet, Vips, Starbucks y todas las marcas de Inditex, entre otras.

Mix de arrendatarios de retail (%)

A continuación se muestra el **mix de arrendatarios** del *portfolio de retail* de Lar España a 30 de septiembre de 2018 de acuerdo a la superficie arrendada. Los sectores de moda, alimentación, hogar y entretenimiento aúnan el 80% de la oferta comercial de nuestros centros comerciales.



Proyectos de innovación, diferenciación y eventos

Lagoh, nueva denominación para el centro comercial Palmas Altas

El 20 de septiembre de 2018 Lar España anunció que el centro comercial y de ocio familiar Palmas Altas cambia su nombre a **Lagoh**.

Con este cambio de nombre se pretende dotar al activo de una identidad corporativa que refleje y transmita los valores del futuro centro comercial con una apuesta clara por el ocio y la restauración. La denominación de Lagoh refleja en su propio nombre uno de sus principales atractivos, **el lago de 6.000 metros cuadrados que permitirá una gran variedad de actividades de ocio**, y que además conecta con la historia de la ciudad de Sevilla, que siempre ha tenido muy presente la importancia del agua.

Lagoh presentará la **mayor área comercial y de entretenimiento de Sevilla** con una amplia oferta de ocio, moda, hogar, restauración y entretenimiento. Contará con marcas de renombre en el panorama nacional e internacional como Mercadona, MediaMarkt, Primark, Levis, Yelmo Cines, Urban Planet, McDonalds, o Friday's.

Cerca del **60% de la superficie total** presentará una arquitectura vanguardista, entre espacios comunes luminosos, espacios verdes, interiores y exteriores, e innovaciones que harán de cada visita una experiencia única para el cliente. En cuanto a su exterior, destacará una fuente cibernética (luz y sonido) dentro del lago, además de zonas verdes, terrazas, un embarcadero y toboganes.

Lagoh constituye un amplio complejo comercial y de ocio familiar, con **más de 100.000 metros cuadrados y 190 locales comerciales**. Asimismo, contará con **3.250 plazas de parking**, 611 en superficie y 2.639 subterráneas.

Palmas Altas cambia su nombre a **Lagoh**

Lagoh está llamado a convertirse en toda una revolución en el sector del retail en Sevilla, un centro comercial y de ocio familiar de referencia en el Sur de España y un **punto de encuentro para más de un millón y medio de personas**. Este proyecto permitirá la creación de 4.800 puestos de trabajo, de los que 1.500 están relacionados con la construcción del complejo comercial y los otros 3.300 serán empleos permanentes.

Campaña de publicidad de Lagoh

Con motivo de la comunicación de la **nueva denominación del centro comercial Lagoh** (anteriormente denominado Palmas Altas), se ha desarrollado durante el mes de septiembre una **campaña de publicidad** dirigida a generar notoriedad y expectación comunicando el concepto de un nuevo espacio de compras y ocio que por su propia configuración, distribución, tamaño, diseño y amplia oferta será referente en la capital hispalense.

La campaña publicitaria se dividió en dos fases. La primera fase estuvo centrada en la **generación de expectación de la nueva denominación** mediante el uso de diferentes soportes exteriores (mupis y monopostes digitales), cuñas de radio y comunicación en medios *online* y *offline*. Esta fase culminó con la publicación de la nota de prensa en la que se comunicaba el nuevo nombre.

A continuación se llevó a cabo la segunda fase, orientada a **generar notoriedad** utilizando todos los soportes anteriores y concluyendo con una acción de *street marketing* muy original donde se invitaba a los participantes a experimentar una experiencia de otro planeta.



Futura imagen del Centro Comercial Lagoh (Sevilla)

Apertura parque comercial VidaNova Parc

El 26 de septiembre de 2018 un nutrido grupo de autoridades, representantes de Lar España y medios de comunicación conocieron de primera mano todas las instalaciones de VidaNova Parc, el **parque comercial más grande inaugurado en España** este año, que abrió sus puertas al público, a las 10:00h en la Avda. de Les Moreres de Sagunto (Valencia).

En el transcurso del evento, Blanca Marín, secretaria autonómica de Economía Sostenible, Servicios Productivos y Comercio de la Generalitat Valenciana, reiteró el "importante crecimiento económico de la comarca de Camp de Morvedre por encima de la media en empleo y, por tanto, la **excelente elección de la ubicación para VidaNova Parc**".

Durante el encuentro, el Alcalde de Sagunto, Quico Fernández manifestó que "VidaNova Parc **es uno de los grandes proyectos que se han llevado a cabo en las últimas décadas en Sagunto**, no podemos negar que ha sido muy complejo por la envergadura del proyecto, pero para nosotros, los proyectos que generan ocupación son absolutamente prioritarios". Asimismo añadió "nos enorgullece que la gran mayoría de los 1.200 puestos de trabajo generados los ocupen personas locales".

VidaNova Parc representa una apuesta importante de Lar España por la Comunitat Valenciana, ya que este proyecto es el cuarto parque comercial de Lar España en nuestro país y el más grande inaugurado este año. **Lar España refuerza con esta apertura su apuesta por el retail, siendo líder español en centros y parques comerciales.**

En esta misma línea, el director de desarrollo de Grupo Lar, José Antonio García Agüera señaló que "VidaNova es mucho más que un parque comercial, ya que **apostamos por dar vida a la comarca y a sus familias**". Según explicó, "para ello disponemos de una **atractiva oferta de restauración** donde disfrutar en familia o con amigos y preferimos sacrificar rentabilidad económica por compromiso con la zona, porque VidaNova Parc ha venido a Sagunto para quedarse".

VidaNova Parc genera **1.200 empleos**, espera la **visita de 6 millones de personas** durante su primer año y ofrece cerca de **40 marcas**. Con sus más de 45.000 m², se sitúa en una zona privilegiada, en el término municipal de Sagunto, en pleno desarrollo urbanístico e industrial. Su construcción ha durado dos años y ha contado con una **inversión** por parte de Lar España de cerca de **50 millones de euros**. A esta cantidad, hay que sumar otros 40 millones que invertirán los operadores del parque comercial.

Pet Week

A finales septiembre, como parte de la estrategia de diferenciación de activos y aporte de experiencias diferenciales, se ha puesto en marcha la "**Pet Week**" en los diferentes centros comerciales de Lar España.

El objetivo de esta acción es ofrecer una **experiencia diferencial mediante un evento novedoso** donde los protagonistas son las mascotas y donde dueños y mascotas pueden disfrutar conjuntamente de un circuito "agility", pasarela, photocall y múltiples talleres.

Además, esta acción también tiene un **importante matiz social**, contando con un córner en los centros comerciales a disposición de las protectoras de animales. Este espacio es utilizado por las protectoras como escaparate informativo para la adopción de una mascota, tablón de anuncios y vía para la colaboración, a modo de banco de alimentos, en la recogida de pienso a favor de asociaciones protectoras de animales de la ciudad.

Asimismo, durante la semana de celebración de la "Pet Week", se están creando sinergias con las zonas infantiles **con el objetivo de que los niños sean partícipes de la importancia de las mascotas en el seno familiar**. Se han instalado talleres de pintura y manualidades para que los más pequeños puedan elaborar sus mascotas favoritas a través de materiales reciclados, cartones, CD's antiguos, etc.



Nueva imagen del Parque Comercial VidaNova Parc (Valencia)

Club de los disfrutones

Programa de fidelización que pretende premiar a los clientes en función del compromiso demostrado con el centro comercial, así como crear una **comunidad activa** de embajadores/fans en la que los usuarios del centro comercial puedan acceder a un contenido exclusivo de las marcas colaboradoras y basado en el **enfoque del disfrute**.

Además, la tecnología utilizada permitirá asentar las bases para una inteligencia de marketing basada en el almacenamiento estructurado de los datos de clientes (CRM) y de sus interacciones con las propuestas del club.

Inicialmente se llevará a cabo un proyecto piloto en el centro comercial Portal de la Marina. La finalización de la primera fase, configuración del CRM, está prevista para noviembre de 2018 y una vez concluida esta fase, comenzará la captación de marcas para su incorporación y posterior dinamización del club a partir de enero de 2019.

Evento Asociación Española de Centros Comerciales (AECC)

Los días **3, 4 y 5 de octubre**, el **Palacio de Congresos de Granada** acogió a los profesionales y las empresas más influyentes del sector de retail con el motivo de celebrar la decimosexta edición del **Congreso Español de Centros y Parques Comerciales**, evento bianual que se ha consolidado como la cita y lugar de encuentro entre profesionales y empresas que comparten los mismos retos profesionales y cuya actividad gira entorno a los Centros y Parques Comerciales en España.

La **feria comercial** ocupó una superficie de 793 metros cuadrados en los que se instalaron **65 stands** que representaban a las empresas más importantes del sector. Todas las compañías presentaron iniciativas y proyectos y discutieron acerca del futuro del retail y de la innovación, tanto a nivel nacional como internacional. Con el lema **“Centros Comerciales 4.0”** se presentaron los que serán los centros comerciales del futuro.

Lar España contó, un año más, con un stand en el que tuvo la oportunidad de presentar la reciente apertura del parque comercial **VidaNova Parc** y el proyecto de **Lagoh** junto a todos los centros comerciales en operación.

La feria comercial fue completada con una **exposición de tendencias y diseño**, un cumplido **programa de conferencias** y un **tour de visitas** técnicas a los centros comerciales de la zona. No pudo faltar la cena de clausura del evento y la ceremonia de entrega de los premios AECC 2018.

Superando el millar de asistentes, se trata de la primera vez que el Congreso ha contado con un país invitado siendo Portugal el protagonista, con un stand propio y una mesa redonda dedicada al desarrollo de la industria en el país vecino y a las grandes posibilidades de colaboración entre ambos mercados.

Stand de Lar España en el evento de la AECC



Celebración del día del inversor de Lar España

El 9 y el 10 de octubre de 2018, en Madrid y Londres, respectivamente, Lar España celebró su segundo **“Investor Day”** en el que se pudieron conocer de primera mano los avances de la SOCIMI en el terreno de la transformación digital en torno al Proyecto TES (*Technology, Engagement & Sustainability*) y el grado de cumplimiento en el que se encuentra el **plan de negocio** de la compañía.

Dentro del plan de negocio se continúa con la **especialización en activos retail**, contemplando desinversiones en activos no estratégicos, habiéndose ya materializado el **47%** a cierre del tercer trimestre. Con ello, Lar España tendrá la posibilidad de invertir en desarrollos y mejoras de activos con los que ya cuenta en cartera y en la adquisición de nuevos activos comerciales. Asimismo, se destacó la estructura flexible de la deuda de la SOCIMI y su intención de continuar con el reparto de un **dividendo ordinario** en línea con los años anteriores (5% del NAV medio del año) y otro **extraordinario** asociado a la entrega de las viviendas de Lagasca99.

En el evento, José Luis del Valle, Presidente de Lar España, destacó que en un solo año, **se ha ejecutado la mitad de las desinversiones previstas**, realizando unos elevados porcentajes de revalorización y se ha puesto en marcha VidaNova Parc. Debido a esto señaló que “este grado de cumplimiento refuerza sin duda nuestra credibilidad y la confianza de nuestros inversores”.

Por su parte, Miguel Pereda, consejero de Lar España, indicó que “las operaciones llevadas a cabo nos están permitiendo lograr el objetivo de centrarnos en los activos comerciales, que ya suponen **cerca del 90% del total de nuestra cartera**, y que, gracias a una buena gestión, están teniendo un mejor comportamiento que la media nacional, tanto en número de visitas como en ventas”. Con la apertura en 2019 del centro comercial Lagoh en Sevilla, Lar España se convertirá en el **mayor operador de retail de nuestro país**.

La jornada, celebrada en la Escuela de Negocios Digital The Valley, fue un éxito en convocatoria y asistencia en el número de inversores y analistas que dan cobertura a la compañía, tanto a nivel nacional como internacional, y muestra una clara apuesta por consolidar estos eventos dentro de la agenda con los principales grupos de interés.

Con la apertura en 2019 del centro comercial Lagoh en Sevilla, Lar España se convertirá en el **mayor operador de retail de nuestro país**.

Día del inversor de Lar España



Sostenibilidad

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

Cabe destacar que logramos que el **100% de los centros comerciales** en propiedad se encuentren certificados por BREEAM®, quien utiliza un método de evaluación y certificación de la sostenibilidad en la edificación técnicamente más avanzado y líder a nivel mundial.

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

BREEAM® ES

Prueba de ello, **Lagasca99** acaba de obtener la certificación **BREEAM®** nueva construcción **"Muy Bueno"** en fase de diseño.

En septiembre de 2018 Lar España ha obtenido el **EPRA Gold Award** en lo que concierne a la información publicada sobre Responsabilidad Social Corporativa y Sostenibilidad. Este reconocimiento supone un avance más en materia de transparencia en este ámbito, habiendo superado la distinción lograda el año anterior (*EPRA Silver Award* y *EPRA Most Improved Award de Sostenibilidad*).

Actualmente, Lar España se encuentra implantando su **Plan Director de RSC** en línea con los estándares de sostenibilidad más exigentes, tanto sectoriales como generales, las recomendaciones de la CNMV, las expectativas de sus grupos de interés, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y las prioridades del negocio para los próximos años.



Durante el ejercicio 2018, Lar España ha participado por primera vez en la evaluación de **GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)**, que en los últimos cinco años, se ha posicionado como **marco de referencia para la evaluación de aspectos ambientales, sociales y de buen gobierno (ASG)** en el sector de real estate. En 2017, 850 compañías y fondos inmobiliarios de 62 países, que representan conjuntamente más de USD 3.7 trillones en activos bajo gestión, participaron en esta evaluación. Más de 70 inversores institucionales, incluyendo fondos de pensiones y compañías de seguros (con una representación de un total de USD 17 trillones de capital) utilizan las herramientas y los datos proporcionados por GRESB para mejorar y proteger el valor de sus accionistas. Este ejercicio es una **muestra del compromiso de Lar España con la transparencia** y se engloba en el proceso de mejora continua en materia de RSC que se está llevando a cabo en la compañía.



Oficinas

Eloy Gonzalo

- **Finalización de la obra de reforma** integral del edificio y de trabajos de repaso.
- **Entrega a WeWork** de la primera planta del edificio el 2 de julio de 2018. De esta manera se encuentra totalmente instalado en la totalidad de la superficie contratada en el edificio, estando plenamente operativo y registrando una alta ocupación por parte de sus clientes.
- Con fecha 18 de julio de 2018, Lar España realizó la desinversión de su porfolio logístico por un precio total de **119,7 millones de euros a Blackstone**.
- Dicha desinversión supone una plusvalía respecto al precio de adquisición del **83%** (73% descontando el capex invertido) y del **30%** sobre el valor de tasación de estos activos realizada al cierre del ejercicio de 2017.



Residencial

Lagasca99

- Trabajos de **construcción finalizados**.
- **Gran interés de inversores** nacionales e internacionales.
- El nivel de **preventas** a 30 de septiembre de 2018 asciende a **90%**.



A fecha de publicación del presente informe, el porcentaje de comercialización de Lagasca99 asciende a **90%**.

Logística

- El portfolio incluye **cinco activos logísticos** en explotación con una superficie bruta alquilable total de 161.838 m², cuatro de ellos en Alovera (Guadalajara) y el quinto en Almussafes (Valencia), así como de las **17 parcelas destinadas a uso logístico** en Ceste (Valencia) con una superficie bruta alquilable total de 181.617 m².
- Con esta venta Lar España cumple con la **estrategia de desinversión de activos no estratégicos** reflejada en su plan de negocio, logrando una importante revalorización de los activos gracias a la gestión activa de los mismos.



119,7
millones de euros
precio de venta

83%
plusvalía vs
precio de adquisición

Proyectos en desarrollo

Lagoh

Desarrollo Retail



*Tu espacio familiar
y comercial en Sevilla*

<p>Excelente localización a 4 km del centro de Sevilla</p>	<p>Fecha estimada de apertura: Verano 2019</p>		
<p>Precio de adquisición: 40,5 MM €</p>	<p>100.000 m² de espacios comerciales y de ocio familiar</p>		
<p>Valor de mercado (*): 106,2 MM €</p>			
<p>Fecha de adquisición: 1T 2016</p>	<p>En proceso de obtención de la certificación BREEAM[®] ES</p>	<p>El 76% de la SBA se encuentra firmada o con documento vinculante, con operadores de referencia</p> <p>76%</p>	<p>Algunos de nuestros principales inquilinos:</p>
<p>Gran zona de afluencia: 1,5 MM de habitantes</p>	<p>Estado: en construcción y comercialización</p>		
<p>Cerca de 15 MM€ previsibles de ingresos anuales</p>	<p>Coste estimado de construcción: 151,6 MM €</p>		

(*): La valoración ha sido efectuada a 30 de septiembre de 2018 por valoradores externos independientes.

Lagasca99

LAGASCA99

*Único,
irrepetible,
inalcanzable*

Desarrollo Residencial

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.	Fecha inicio de obra: 1T 2016		
	Fecha estimada de entrega: 2018		
	Cuenta con más de 26.000m² de superficie BR & SR		
Precio de adquisición: 50,1 MM € (**)			
Valor de mercado (*): 101,5 MM € (**)	BREEAM® Nueva Construcción, "Muy Bueno" en fase de diseño BREEAM® ES	Cuenta con todo tipo de facilidades: piscina interior y exterior, spa, gimnasio y salones comunes	Solar con 4 fachadas exentas que cuenta con 44 viviendas con una superficie media de 400-450 m ²
Fecha de adquisición: 1T 2015	Estado: en fase final de construcción y comercialización		
A 30 de septiembre de 2018 el nivel de preventas asciende al 90% .	Coste estimado de construcción: 30,0 MM€	Proyecto llevado a cabo por el estudio de arquitectura de Rafael de la Hoz	Dividendo Extraordinario

(*) La valoración ha sido efectuada a 30 de septiembre de 2018 por valoradores externos independientes.

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

2

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

2.1

Chart Societario
30.09.2018
p.58

2.3

Estado de Situación
Financiera Consolidado
p.64

2.2

Estado de Resultado
Global Consolidado
p.60

2.4

Estado de Flujos de
Efectivo Consolidado
p.73



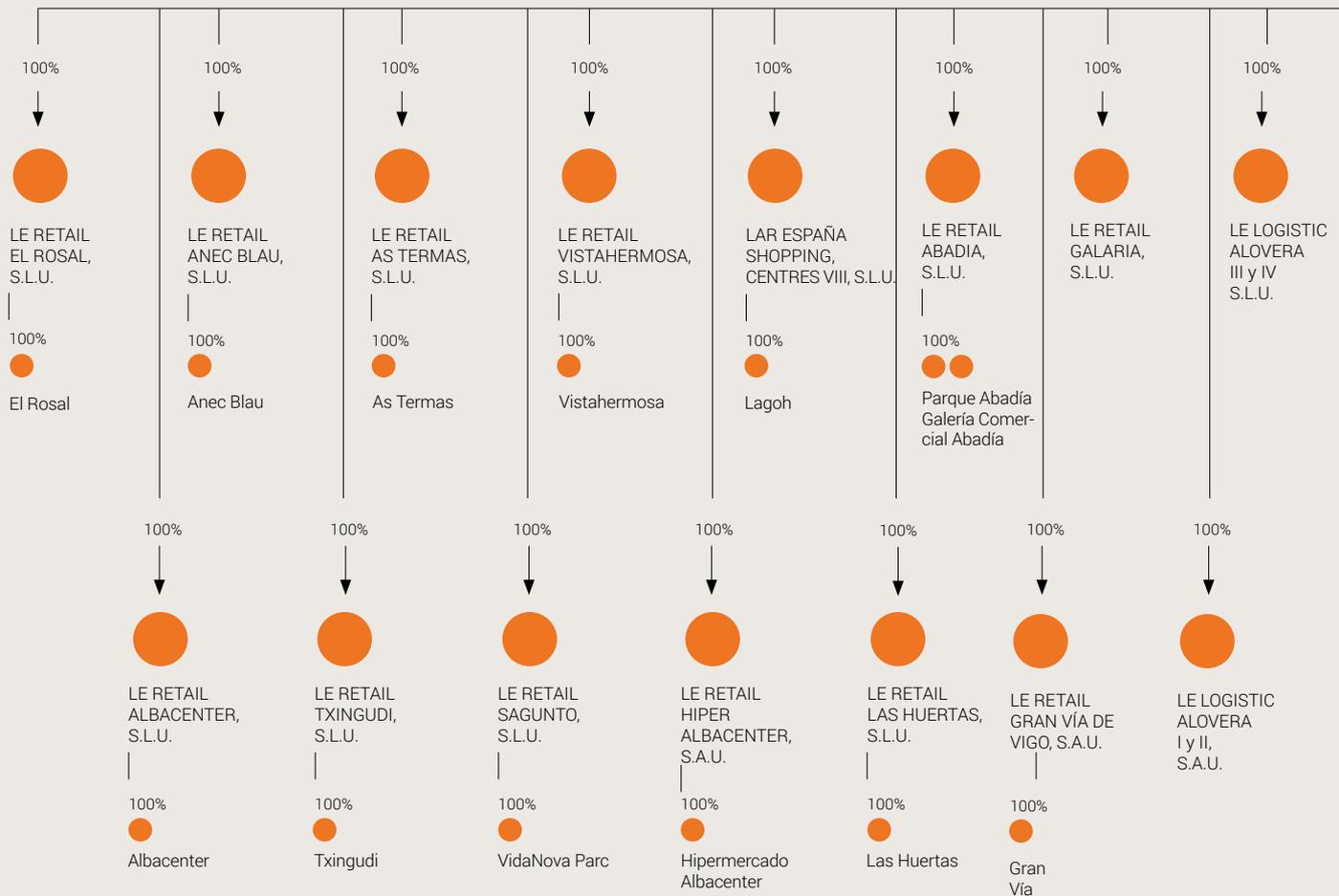
Centro Comercial Albacenter (Albacete)



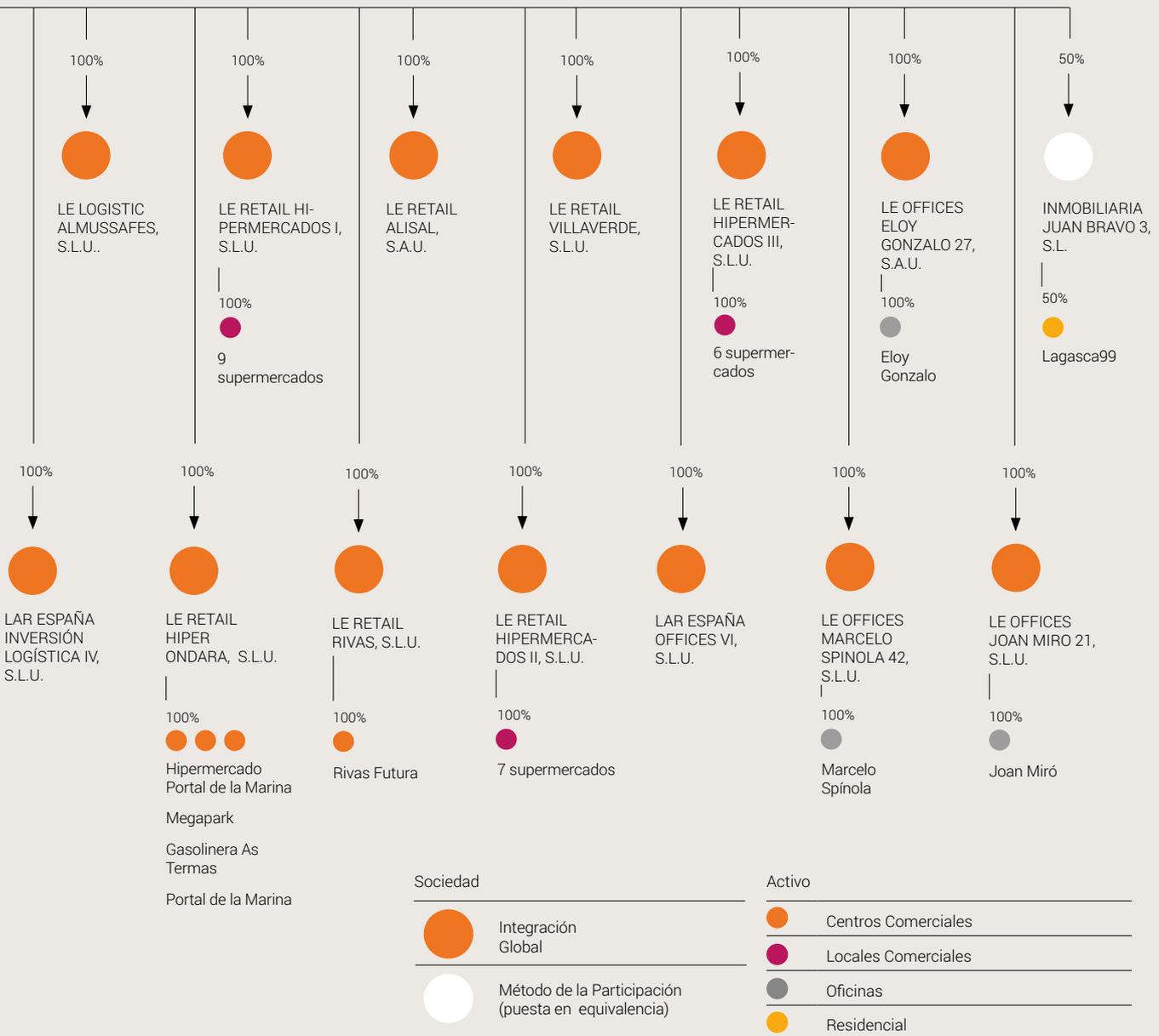
2.1 Chart Societario 30.09.2018

A 30 de septiembre 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.



2.2 Estado de Resultado Global Consolidado

(Miles de euros)	Recurrente		No recurrente		Total	
	3T 2018	3T 2017	3T 2018	3T 2017	3T 2018	3T 2017
Ingresos ordinarios	58.611	57.240	-	-	58.611	57.240
Otros ingresos	3.082	1.598	-	-	3.082	1.598
Gastos por retribuciones a los empleados	(405)	(405)	-	-	(405)	(405)
Gastos por amortización	(249)	-	-	-	(249)	-
Otros gastos	(18.943)	(18.401)	(28.199)	(9.206)	(47.142)	(27.607)
Otros resultados	-	-	-	653	-	653
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-	59.620	46.924	59.620	46.924
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	-	-	20.616	2.842	20.616	2.842
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	42.096	40.032	52.037	41.213	94.133	81.245
Ingresos financieros	885	2.715	-	-	885	2.715
Gastos financieros	(11.207)	(10.658)	(292)	-	(11.499)	(10.658)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	(832)	(1.113)	-	-	(832)	(1.113)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	30.942	30.976	51.745	41.213	82.687	72.189
Impuestos sobre beneficios	-	-	(2.026)	-	(2.026)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	30.942	30.976	49.719	41.213	80.661	72.189

Información no auditada a 30 de septiembre de 2018

Resultado de las operaciones
94.133 miles de euros

+16%
vs 3T 2017

Resultado del ejercicio
80.661 miles de euros

+12%
vs 3T 2017

Resultado de las operaciones

A 30 de septiembre de 2018, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones** positivo por importe de **94.133 miles de euros** (beneficio de 81.245 miles de euros a 30 de septiembre de 2017).

Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante los primeros nueve meses de 2018 ha ascendido a **58.611 miles de euros** (57.240 miles de euros durante los primeros nueve meses de 2017), de los cuales un 93% proceden de las rentas obtenidas de centros comerciales (85% para los primeros nueve meses de 2017).

Otros gastos

A 30 de septiembre de 2018, el Grupo ha incurrido en **otros gastos** por importe de **47.142 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 10.305 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 32.345 miles de euros. La parte fija asciende a 6.524 miles de euros, una vez descontados los honorarios indirectamente pagados en sociedades filiales (381 miles de euros) y gastos de Grupo Lar asumidos por Lar España (231 miles de euros). La parte variable, 25.821 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 (17.898 miles de euros) y a la provisión del *performance fee* incluida en los Estados Financieros a 30 de septiembre de 2018 (7.923 miles de euros).

Otros resultados

A 30 de septiembre de 2017, otros resultados recogía la ganancia por importe de 653 miles de euros proveniente de la adquisición del 100% de las sociedades dependientes LE Retail Hipermercados I, S.L.U. (anteriormente denominada NPS European Property (Retail) I, S.L.U.), LE

Retail Hipermercados II, S.L.U. (anteriormente denominada NPS European Property (Retail) II, S.L.U.) y LE Retail Hipermercados III, S.L.U. (anteriormente denominada NPS European Property (Retail) III, S.L.U.).

Dicho importe deriva de la **diferencia entre el importe pagado y el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos**.

Dichas adquisiciones tuvieron lugar con fecha 27 de marzo de 2017.

Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe de este epígrafe, **59.620 miles de euros**, recoge la diferencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias tras las últimas valoraciones realizadas por expertos independientes (C&W y JLL) a 30 de junio y 30 de septiembre de 2018 (Lagoh, VidaNova Parc y Eloy Gonzalo).

Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias

A 30 de septiembre de 2018, este epígrafe recoge la **ganancia por importe de 3.119 miles de euros** proveniente de la venta de las medianas comerciales Villaverde, Nuevo Alisal y Parque Galaria las cuales estaban en propiedad de las sociedades dependientes LE Retail Villaverde, S.L.U., LE Retail Alisal, S.L.U. y LE Retail Galaria, S.L.U., respectivamente, la **ganancia por importe de 782 miles de euros** procedente de la venta de la sociedad LE Offices Egeo, S.A.U. propietaria del edificio de oficinas Egeo, la **ganancia por importe de 12.515 miles de euros** proveniente de la venta del portfolio logístico el cual estaba en propiedad de las sociedades LE Logistic Alovera I Y II, S.A.U., LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U. y LE Logistic Almussafes, S.L.U. y la **ganancia por importe de 4.200 miles de euros** proveniente de la venta del terreno relacionado al proyecto Cheste (Véase hechos relevantes 2, 8, 16 y 17).

Gastos por amortización

A 30 de septiembre 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 10.614 miles de euros a 30 de septiembre de 2018 (resultado negativo de 7.943 miles de euros a 30 de septiembre de 2017).

Los **ingresos financieros** por importe de 885 miles de euros en los primeros nueve meses 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 11.499 miles de euros correspon-

den, 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.

Impuestos sobre beneficios

Este epígrafe recoge el **gasto por impuestos causado por la venta de la inversión inmobiliaria relacionada con el proyecto logístico Cheste** (Véase hecho relevante 16). Dicho gasto por impuesto corresponde al 25% del beneficio obtenido por la venta de dicha inversión por parte de la sociedad Lar España Inversión Logística IV, S.L.U.

Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 30 de septiembre de 2018 por línea de negocio son los siguientes:

(Miles de euros)	Retail	Oficinas	Logística	Residencial	LRE (*)	Total
Ingresos ordinarios	54.246	1.324	3.041	-	-	58.611
Otros ingresos	3.056	26	-	-	-	3.082
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	-	(405)	(405)
Gastos por amortización	(249)	-	-	-	-	(249)
Otros gastos	(38.680)	(3.159)	(3.476)	-	(1.827)	(47.142)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	42.204	11.564	5.852	-	-	59.620
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	3.119	782	16.715	-	-	20.616
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	63.696	10.537	22.132	-	(2.232)	94.133
Financieros netos	(9.431)	(1.193)	(709)	885	(166)	(10.614)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	-	-	-	(832)	-	(832)
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS	54.265	9.344	21.423	53	(2.398)	82.687
Impuestos sobre beneficios	-	-	(2.026)	-	-	(2.026)
RESULTADO GLOBAL TOTAL DEL EJERCICIO	54.265	9.344	19.397	53	(2.398)	80.661

(*) 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 30 de septiembre de 2018

A 30 de septiembre de 2018 los activos de *retail* presentan un resultado de las operaciones positivo de 63.696 miles de euros; las oficinas, un resultado de las operaciones positivo de 10.537 miles de euros; y las naves logísticas, un resultado de las operaciones positivo por importe de 22.132 miles de euros.

Centro Comercial Txingudi (Guipúzcoa)



2.3 Estado de Situación Financiera Consolidado

ACTIVO

(Miles de euros)

	30/09/2018	31/12/2017
Inmovilizado intangible	8.463	8.673
Inversiones inmobiliarias	1.312.729	1.306.350
Activos financieros con empresas asociadas	-	2.161
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	4.694	5.526
Activos financieros no corrientes	12.406	11.928
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo	2.733	-
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.341.025	1.334.638
Activos no corrientes mantenidos para la venta	102.662	124.295
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.978	14.413
Activos financieros con empresas asociadas	18.408	27.718
Otros activos financieros corrientes	2.194	7.118
Otros activos corrientes	4.345	553
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	133.847	45.617
ACTIVOS CORRIENTES	273.434	219.714
TOTAL ACTIVO	1.614.459	1.554.352

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

(Miles de euros)

	30/09/2018	31/12/2017
Capital	189.527	185.248
Prima emisión	476.301	487.349
Otras reservas	230.154	111.854
Ganancias acumuladas	80.661	135.606
Acciones propias	(1.023)	(175)
Ajustes por cambio de valor	(1.464)	(1.663)
PATRIMONIO NETO	974.156	918.219
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	139.002	138.787
Pasivos financieros con entidades de crédito	402.009	361.165
Pasivos por impuestos diferidos	17.201	14.613
Derivados	604	831
Otros pasivos no corrientes	18.036	16.221
PASIVOS NO CORRIENTES	576.852	531.617
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	13.123	47.618
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	2.458	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	847	5.580
Deudas con empresas asociadas a corto plazo	-	7.505
Derivados	1.291	1.267
Otros pasivos financieros	118	147
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	45.614	38.917
PASIVOS CORRIENTES	63.451	104.516
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.614.459	1.554.352

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

A 30 de septiembre de 2018, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.312.729 miles de euros** (1.306.350 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), excepto por las inversiones inmobiliarias correspondientes, los edificios de oficinas Eloy Gonzalo, Marcelo Spínola y Joan Miró por importe total de 99.451 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 parques y centros comerciales, veintidós locales comerciales y tres edificios de oficinas. Destaca la **inversión en centros comerciales** por importe total de 1.205.529 miles de euros (1.091.596 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), **cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 93%** de los ingresos del Grupo durante los primeros nueve meses de 2018.

Durante los primeros nueve meses de 2018, el Grupo ha adquirido el parque comercial Rivas Futura y una galería comercial del complejo comercial Parque Abadía (Véanse hechos relevante 5 y 7), cuyos valores razonables a 30 de septiembre de 2018 ascienden a 65.549 miles de euros y 15.127 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, durante los primeros nueve meses de 2018, el Grupo ha vendido las siguientes inversiones:

- El edificio de oficinas Egeo, cuyo valor razonable a la fecha de la transacción ascendía a 76.674 miles de euros (Véase hecho relevante 2)
- Las medianas comerciales de Villaverde, Nuevo Alisal y Parque Galaria, cuyos valores razonables a la fecha de la transacción ascendían a 11.343, 19.313 y 10.900 miles de euros, respectivamente (Véanse hechos relevantes 8 y 17).
- El portfolio logístico, cuyo valor razonable total a la fecha de la transacción ascendía a 100.735 miles de euros, incluyendo la inversión relacionada con el proyecto Chestre (Véase hecho relevante 16).



INVERSIÓN NETA

(Miles de euros)

	30/09/2018	31/12/2017
Centros comerciales	1.205.529	1.091.596
Oficinas ^(*)	99.451	162.124
Logística	-	86.680
Desarrollos ^(**)	107.200	83.980
Inversiones inmobiliarias	1.412.180	1.424.380

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

(**) A 30 septiembre de 2018, el importe registrado en esta línea corresponde, principalmente, al proyecto Lagoh (Sevilla).

Inversiones inmobiliarias por tipo de activo (%)**85%**

Centros Comerciales

**8%**

Desarrollos

**7%**

Oficinas





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	63.586	206.530	
Gran Vía de Vigo	41.426	165.049	
Portal de la Marina + hipermercado	40.158	122.640	
El Rosal	51.156	109.100	
Aneq Blau	28.632	96.263	
As Termas + gasolinera	35.127	85.615	
Parque Abadía + galería comercial	43.154	80.977	
Rivas Futura	36.447	65.549	4,95%-7,15%
VidaNova Parc	45.773	61.595	
Albacenter + hipermercado	27.890	59.479	
Cartera supermercados	27.909	52.884	
Vistahermosa	33.363	49.743	
Txingudi	10.712	37.505	
Las Huertas	6.267	12.600	
TOTAL CENTROS Y MEDIANAS COMERCIALES	491.600	1.205.529	
Eloy Gonzalo	6.380	39.400	
Marcelo Spínola	8.875	38.561	0,56%-3,86%
Joan Miró	8.610	21.490	
TOTAL OFICINAS	23.865	99.451	
Lagoh	(**)	106.200	
Otros	N/A	1.000	N/A
TOTAL DESARROLLOS	-	107.200	
TOTAL LAR ESPAÑA	515.465	1.412.180	

(*) 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 30 de septiembre 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** 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 249 miles de euros durante los nueve 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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el importe corresponde a la participación del 50% que ostenta el Grupo en Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. que se consolida por el método de la participación.

Activos financieros no corrientes

El Grupo tiene registrados en activos financieros no corrientes a 30 de septiembre 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 los primeros nueve meses de 2018, han sido vendidos los activos que estaban en propiedad de dichas Sociedades (Véanse hechos relevantes 2, 8 y 17).

A 30 de septiembre de 2018, este epígrafe recoge los activos y pasivos de las sociedades **LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U., LE Offices Joan Miro 21, S.L.U. y LE Offices Marcelo Spinola 42, S.L.U.**, los cuales han sido clasificados como mantenidos para la venta, tal y como establece la NIIF 5. (*)

A 30 de septiembre de 2018, los activos y pasivos mantenidos para la venta son como siguen:

Activos no corrientes mantenidos para la venta

(Miles de euros)	30/09/2018
Inversiones inmobiliarias	99.451
Activos financieros no corrientes	321
Otros activos corrientes	3
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.476
Otros activos financieros corrientes	4
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	1.407
Total activos no corrientes mantenidos para la venta	102.662

Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

(Miles de euros)	30/09/2018
Pasivos financieros con entidades de crédito	9.690
Otros pasivos no corrientes	556
Pasivos financieros con entidades de crédito corto plazo	3
Otros pasivos financieros corrientes	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.754
Derivados	120
Total pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	13.123

(*) NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, este epígrafe recoge principalmente créditos con administraciones públicas por importe de 8.776 miles de euros y 6.833 miles de euros, respectivamente.

Activos financieros con empresas asociadas

A 30 de septiembre 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.

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

A 30 de septiembre de 2018, dentro del epígrafe se incluye un importe de 29.764 miles de euros en relación al programa de recompra de acciones (Véase hecho relevante 18). Este importe no sería considerado caja disponible de la Compañía.

Patrimonio neto

A 30 de septiembre de 2018 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **94.763.534 acciones nominativas**, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Durante los primeros nueve meses del año cabe destacar los siguientes hitos:

- Con fecha 19 de abril de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un **dividendo de 17.286 miles de euros**, a razón de 0,187 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) **con cargo a resultado del ejercicio 2017 y 27.714 miles de euros**, a razón de 0,299 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) **con cargo a prima de emisión**.
- Con fecha 7 de mayo de 2018 el Consejo de Administración ha aprobado aumentar el capital social por importe nominal de 20.924 miles de euros mediante la emisión de acciones (**2.139.437 acciones ordinarias de 2 euros de valor nominal**) y una prima de emisión por importe de 16.645 miles de euros a suscribir por la sociedad gestora Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., como *performance fee* en cumplimiento de lo previsto en el *Investment Manager Agreement* con exclusión del derecho de suscripción preferente.

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 nueve 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	1.865.966	17.142
Bajas	(1.766.618)	(16.294)
30 de septiembre de 2018	119.228	1.023

El resultado positivo generado por la venta de las acciones propias durante los primeros nueve meses de 2018 ha ascendido a 32 miles de euros, registrado en el epígrafe "Otras Reservas".



Pasivos financieros

Deuda financiera

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 30 de septiembre de 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 + 1,8%	25/06/2020	37.345	-	36.985
Préstamo Hipotecario	El Rosal	CaixaBank	EUR 3M + 1,75%	07/07/2030	50.000	295	48.981
Préstamo Hipotecario (**)	Joan Miró	BBVA	EUR 3M + 1,75%	23/12/2020	9.800	3	9.690
Préstamo Hipotecario	VidaNova Parc	CaixaBank	EUR 3M + 2,10%	14/09/2020	11.480	45	11.480
Préstamo Hipotecario	Megapark + Megapark Ocio	Santander NATIXIS CRÉDIT AGRICOLE	EUR 3M + 1,70%	24/02/2023	105.250	46	100.484
Préstamo Hipotecario	Portal de la Marina	Santander NATIXIS CRÉDIT AGRICOLE	EUR 3M + 1,70%	24/02/2023	36.000	-	33.868
Préstamo Hipotecario	Vistahermosa	ING BANK	EUR 3M + 1,85%	02/03/2022	21.550	32	21.165
Préstamo Hipotecario	Parque Abadía + Galería Comercial	Santander	1,80% y 1,93%	23/05/2024	42.060	51	40.970
Préstamo Hipotecario	Gran Vía de Vigo	ING BANK	EUR 3M + 1,75%	14/03/2022	82.400	(2)	80.654
Préstamo Hipotecario	Rivas Futura	BBVA	2,28%	30/06/2020	27.500	160	27.422
Crédito promotor	Lagoh	Santander Sabadell Liberbank Unicaja	EUR 3M + 2,25%	29/06/2025	98.500	-	-
Cuenta de Crédito	LRE	bankinter.	EUR 12M + 1,20%	16/05/2019	25.000	35	-
Crédito Mercantil IVA	Lagoh	bankinter.	EUR 3M + 2,25%	01/09/2019	4.000	185	-
PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO						850	411.621

(*) El 65% del principal se encuentra cubierto con derivados.

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

Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables

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

A continuación se muestra el cálculo del *Loan To Value* neto de la compañía a 30 de septiembre de 2018:

Miles de euros	30/09/2018
GAV	1.525.930
Deuda bruta por integración global	559.810
Deuda bruta por método de la participación	47.217
Deuda bruta total	607.027
Caja (integración global y método de la participación) (*)	128.158
Deuda neta total	478.869
LTV NETO (**)	31%

(*) Sólo se considera la caja disponible

(**) Calculado como Deuda neta/GAV

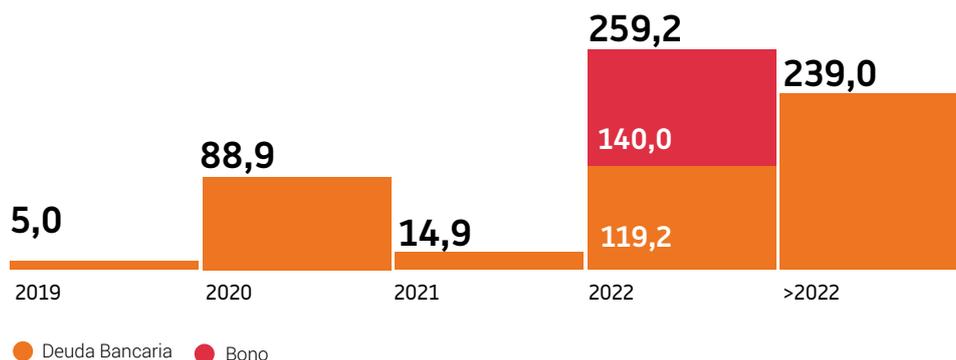
La deuda financiera de Lar España a 30 de septiembre de 2018 asciende a 607.027 miles de euros, con un **coste medio de 2,27%** y un ratio **LTV neto de 31%**.

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

607,0 MM€ Deuda financiera **31%** LTV neto **2,27%** Coste medio deuda

Perfil de amortización de la deuda (Millones de euros)

607,0



Pasivos por impuestos diferidos

A 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018.

2.4 Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

(Miles de euros)	30/09/2018(*)	30/09/2017(*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(21.280)	33.821
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	80.661	72.189
2. Ajustes del resultado	(47.954)	(37.628)
Amortización del inmovilizado (+)	249	-
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	(59.620)	(46.924)
Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias (+/-)	-	(2.842)
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	(29)	5
Ingresos financieros (-)	(885)	(2.715)
Gastos financieros (+)	11.440	10.658
Variación del valor razonable de los derivados	59	-
Otros ingresos y gastos (+/-)	-	3.730
Participación en beneficios/pérdidas del ejercicio de las asociadas	832	1.113
Ajustes a la contraprestación entregada contra resultados por combinación negocios	-	(653)
3. Cambios en el capital corriente	(43.173)	7.735
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	(18.065)	3.279
Otros activos y pasivos corrientes (+/-)	(9.926)	1.797
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (+/-)	(21.085)	2.416
Otros pasivos corrientes (+/-)	-	(49)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	5.903	292
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(10.814)	(8.475)
Pagos de intereses (-)	(10.814)	(8.490)
Cobros de intereses (+)	-	15
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	121.790	(97.415)
1. Pagos por inversiones (-)	(97.162)	(132.854)
Salida neta de caja en la adquisición de negocios	(33.331)	(110.242)
Inversiones inmobiliarias	(63.831)	(22.612)
Otros activos financieros	-	-
2. Cobros por desinversiones (+)	218.952	35.439
Empresas del grupo y asociadas	46.629	15.439
Inversiones inmobiliarias	167.323	-
Empresas asociadas	5.000	20.000
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(12.280)	80.955
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	20.043	367
Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (- /+)	20.043	367
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	12.643	110.570
a) Emisión de	45.915	136.319
Deudas con entidades de crédito (+)	45.915	136.319
Otros pasivos financieros (+)	-	-
b) Devolución y amortización de	(33.272)	(25.749)
Deudas con entidades de crédito (-)	(33.272)	(25.749)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(44.966)	(29.982)
Pagos por dividendos (-)	(44.966)	(29.982)
D) EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	88.230	17.361
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	45.617	31.591
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	133.847	48.952

(*) Período de nueve meses

Información no auditada a 30 de septiembre de 2018

3

INFORMACIÓN EPRA

3.1
EPRA Earnings
p.78

3.2
EPRA NAV y EPRA
NNNAV
p.79

3.3
EPRA NIY y EPRA
“topped-up” NIY
p.80

3.4
EPRA Vacancy Rate
p.82

3.5
EPRA Cost Ratios
p.83



Residencial Lagasca99 (Madrid)



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 2018, por cuarto año consecutivo, Lar España ha sido galardonada con el **EPRA Gold Award** relativo a la calidad de la **información financiera** puesta a disposición de sus principales grupos de interés. En lo que concierne a la información publicada sobre **Responsabilidad Social Corporativa y Sostenibilidad**, Lar España ha obtenido este año la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por primer año el **Gold Award**.

Con ello se pone de manifiesto el **reconocimiento internacional a la calidad de la información reportada por Lar España** y puesta a disposición de sus accionistas.

2015



2016



2017



2018



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

Indicador	30/09/2018 (Miles de euros)	30/09/2018 (Euros por acción)
EPRA Earnings	22.125 (*)	0,24 (*)
EPRA NAV	1.018.046	10,76
EPRA NNNAV	999.322	10,56
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,2%	-
EPRA "topped-up" NIY	5,3%	-
EPRA Vacancy Rate	8,5%	-
EPRA Cost Ratio	27,3% (**)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	24,0% (**)	-

(*) Resultado EPRA ajustado

(**) Ratio calculado teniendo en cuenta los gastos recurrentes

Ver Glosario, apartado 6, para descripción de la terminología



3.1 EPRA Earnings

(Miles de euros)	30/09/2018	30/09/2017
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	80.661	72.189
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(59.620)	(46.924)
Efecto en resultado por adquisiciones de compañías	-	(653)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	59	(1.069)
Efecto en resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(20.616)	(2.842)
Amortización inmovilizado intangible	249	-
Efecto fiscal en desinversiones	2.026	-
RESULTADO EPRA	2.759	20.701
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	93.318.955	90.746.461
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,03	0,23
Ajuste específico de la compañía (*)	19.366	5.667
RESULTADO EPRA AJUSTADO	22.125	26.368
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	0,24	0,29

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



3.2 EPRA NAV

(Miles de euros)	30/09/2018	31/12/2017
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	974.156	918.219
Revalorización de activos no corrientes	25.166	18.468
Valor razonable instrumentos financieros	1.523	189
Pasivos por impuestos diferidos	17.201	14.613
EPRA NAV	1.018.046	951.489
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	94.644.306	92.604.217
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,76 (*)	10,27

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre de 2018 (0,49 €/acción).

EPRA NNAV

(Miles de euros)	30/09/2018	31/12/2017
EPRA NAV	1.018.046	951.489
Valor razonable instrumentos financieros	(1.523)	(189)
Pasivos por impuestos diferidos	(17.201)	(14.613)
EPRA NNAV	999.322	936.687
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	94.644.306	92.604.217
EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,56 (*)	10,11

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre de 2018 (0,49 €/acción).

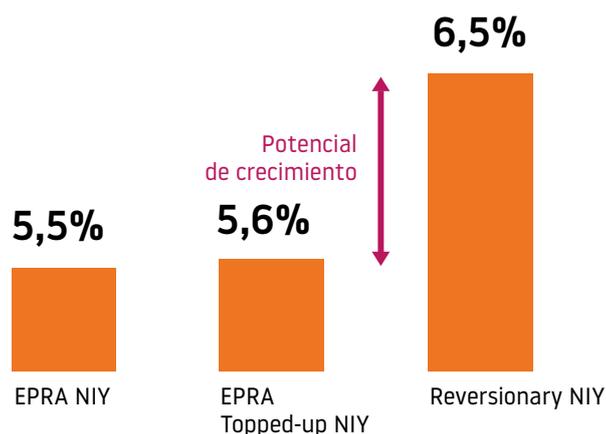
3.3 EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (30/09/2018)

(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
Megapark + Megapark Ocio	219.780	4.139	223.919	12.269
Gran Vía de Vigo	165.049	4.538	169.587	9.968
Portal de la Marina + hipermercado	122.640	2.940	125.580	7.797
El Rosal	109.100	2.721	111.821	7.235
Anec Blau	96.263	2.880	99.143	5.722
As Termas + gasolinera	85.615	2.353	87.968	5.387
Parque Abadía + galería comercial	80.977	2.030	83.007	5.032
Rivas Futura	65.549	1.472	67.020	3.942
VidaNova Parc (*)	60.570	1.510	62.080	4.172
Albacenter + hipermercado	59.479	1.450	60.929	3.596
Cartera supermercados	52.884	1.056	53.940	3.839
Vistahermosa	49.743	1.240	50.983	3.582
Txingudi	37.505	713	38.217	2.528
Las Huertas	12.600	284	12.884	1.013
TOTAL RETAIL	1.217.754	29.324	1.247.078	76.084
Eloy Gonzalo	39.400	1.143	40.543	928
Marcelo Spínola	38.561	1.117	39.677	509
Joan Miró	21.490	642	22.132	130
TOTAL OFICINAS	99.451	2.901	102.352	1.567
TOTAL LAR ESPAÑA	1.317.205	32.226	1.349.430	77.651

(*) No se incluye la unidad de Norauto vendida durante el mes de octubre

Yields retail



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)
(866)	11.403	56	11.459	5,1%	5,1%
(504)	9.465	37	9.501	5,6%	5,6%
(584)	7.214	103	7.317	5,7%	5,8%
(920)	6.314	144	6.459	5,6%	5,8%
(994)	4.729	48	4.776	4,8%	4,8%
(389)	4.999	303	5.302	5,7%	6,0%
(235)	4.797	133	4.930	5,8%	5,9%
(316)	3.626	257	3.883	5,4%	5,8%
(432)	3.740	25	3.765	6,0%	6,1%
(652)	2.944	25	2.968	4,8%	4,9%
(13)	3.825	0	3.825	7,1%	7,1%
(689)	2.893	9	2.901	5,7%	5,7%
(176)	2.353	30	2.382	6,2%	6,2%
(126)	887	32	919	6,9%	7,1%
(6.896)	69.188	1.201	70.388	5,5%	5,6%
(84)	844	710	1.554	2,1%	3,8%
(426)	83	0	83	0,2%	0,2%
(460)	(330)	0	(330)	(1,5%)	(1,5%)
(970)	597	710	1.307	0,6%	1,3%
(7.866)	69.785	1.911	71.695	5,2%	5,3%

5,5%
EPRA NIY
Retail

5,6%
EPRA
Topped-up NIY
Retail

6,5%
Reversionary
Yield Retail

3.4 EPRA Vacancy Rate

Activo	ERV (Miles de euros)	ERV Vacancy (Miles de euros)	EPRA VACANCY RATE %
Megapark + Megapark Ocio	14.468	1.166	8,1%
Gran Vía de Vigo	9.974	91	0,9%
Portal de la Marina + hipermercado	7.707	505	6,5% (*)
El Rosal	7.449	383	5,1%
Anec Blau	6.319	624	9,9% (*)
As Termas + gasolinera	5.578	272	4,9%
Parque Abadía + galería comercial	5.232	54	1,0%
Rivas Futura	4.539	447	9,9%
VidaNova Parc	4.414	0	0,0%
Albacenter + hipermercado	4.015	242	6,0%
Cartera de supermercados	3.276	0	0,0%
Vistahermosa	3.625	284	7,8%
Txingudi	2.894	162	5,6%
Las Huertas	1.058	111	10,5%
TOTAL RETAIL	80.548	4.341	5,4%
Eloy Gonzalo	1.516	0	0,0%
Marcelo Spínola	2.191	1.658	75,7%
Joan Miró	1.465	1.269	86,6%
TOTAL OFICINAS	5.172	2.927	56,6%
TOTAL	85.720	7.268	8,5%

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

5,4% EPRA Vacancy Rate Retail

3.5 EPRA Cost Ratios

(Miles de euros)	Recurrente		TOTAL	
	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017
Gastos administrativos	(405)	(405)	(405)	(405)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ⁽¹⁾	(13.952) ⁽²⁾	(13.367) ⁽²⁾	(42.151) ⁽³⁾	(22.573) ⁽³⁾
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(612)	(910)	(612)	(910)
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(14.969)	(14.682)	(43.168)	(23.888)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(1.768)	(2.069)	(1.768)	(2.069)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(13.201)	(12.613)	(41.400)	(21.819)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	59.901	58.466	59.901	58.466
Gastos netos asociados a los activos (net service charge)	(4.992)	(5.034)	(4.992)	(5.034)
Ingresos por alquileres total (C)	54.909	53.432	54.909	53.432
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	27,3% ⁽⁴⁾	27,5%	78,6%	44,7%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	24,0% ⁽⁴⁾	23,6%	75,4%	40,8%

(1) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 1.023 miles de euros

(2) Incluidos los honorarios fijos

(3) Incluidos los honorarios fijos y variables del gestor

(4) Descontando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo los ratios a 30 de septiembre de 2018 serían 24,5% y 21,3% respectivamente



4

EVOLUCIÓN BURSÁTIL

4.1

Datos y evolución
de la acción
p.86

4.2

Recomendaciones de
los analistas
p.87



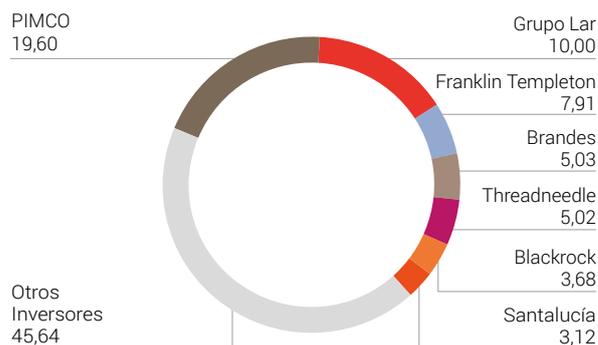
Centro Comercial Gran Vía de Vigo (Vigo)



4.1 Datos y evolución de la acción

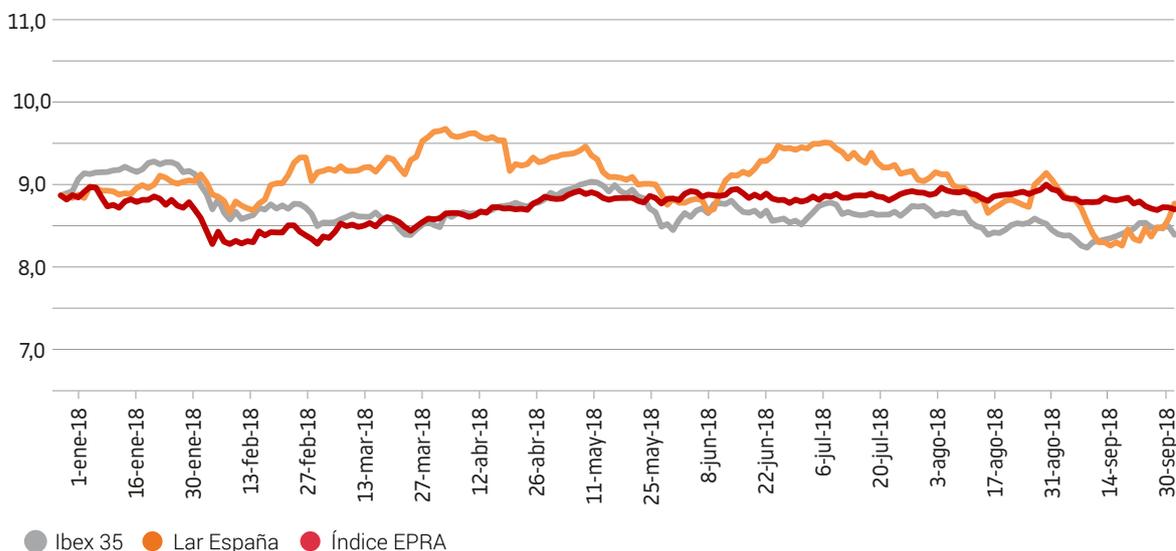
Datos de la acción (Euros)	Ene-Sep 2018
Precio al inicio del periodo	8,89
Precio al final del periodo	8,77
Evolución del periodo	-1,3%
Precio máximo del periodo	9,87
Precio mínimo del periodo	8,15
Promedio del periodo	9,13
VMDN (*)	221.612
Capitalización bursátil (Euros) 30/09/2018	831.076.193
Nº de acciones 30/09/2018	94.763.534

Estructura de Capital a 30 de septiembre de 2018 (%)



(*) Volumen medio diario negociado en número de títulos

Evolución cotización de Lar España vs Ibex 35 e Índice EPRA (Enero-Septiembre 2018)



-1,3%
Evolución
Lar España

-6,5%
Evolución
IBEX 35

-2,3%
Índice
EPRA (*)

(*) Índice europeo sectorial de referencia

4.2 Recomendaciones de los analistas

17,9%
Retorno
Potencial (*)

A fecha del presente informe de resultados, Lar España cuenta con la cobertura de 15 analistas, cuyo precio objetivo medio es de **10,34€**.

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
 Santander	Comprar	16/11/2016	9,10
 Kepler Cheuvreux	Mantener	22/03/2017	Bajo revisión
 intermoney valores sv	Comprar	17/05/2017	9,50
 HAITONG	Comprar	27/02/2018	9,70
 J.P.Morgan Asset Management	Mantener	14/05/2018	11,00
 fidentiis	Comprar	16/05/2018	10,80
 ING	Mantener	27/07/2018	Bajo revisión
 MIRABAUD	Comprar	21/09/2018	10,34
 bankinter.	Comprar	25/09/2018	10,46
 SOCIETE GENERALE	Vender	02/10/2018	8,50
 Sabadell	Comprar	10/10/2018	10,95
 GVC Gaesco Beka	Comprar	10/10/2018	11,02
 KEMPEN & CO	Mantener	10/10/2018	9,90
 Ahorro Corporación	Comprar	10/10/2018	10,70
 JBCapitalMarkets	Comprar	12/10/2018	12,50

Fuente: Bloomberg

(*) Teniendo en cuenta la media de los precios objetivos y el precio de cierre del período. El retorno potencial sería del 20,1% considerando las coberturas de analistas realizadas en 2018.

77%
Comprar

15%
Mantener

8%
Vender

5

HECHOS
POSTERIORES



Centro Comercial Anec Blau (Barcelona)



Hechos posteriores

A continuación se presentan, por orden cronológico, los **hechos relevantes** que han ocurrido desde el 30 de septiembre 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

04.10.2018 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 julio hasta el 28 de septiembre de 2018** (fecha en que quedó en suspenso dicho Contrato con motivo de la entrada en vigor de un programa de recompra de acciones), así como del total de acciones propias compradas y vendidas y el efectivo empleado y obtenido.

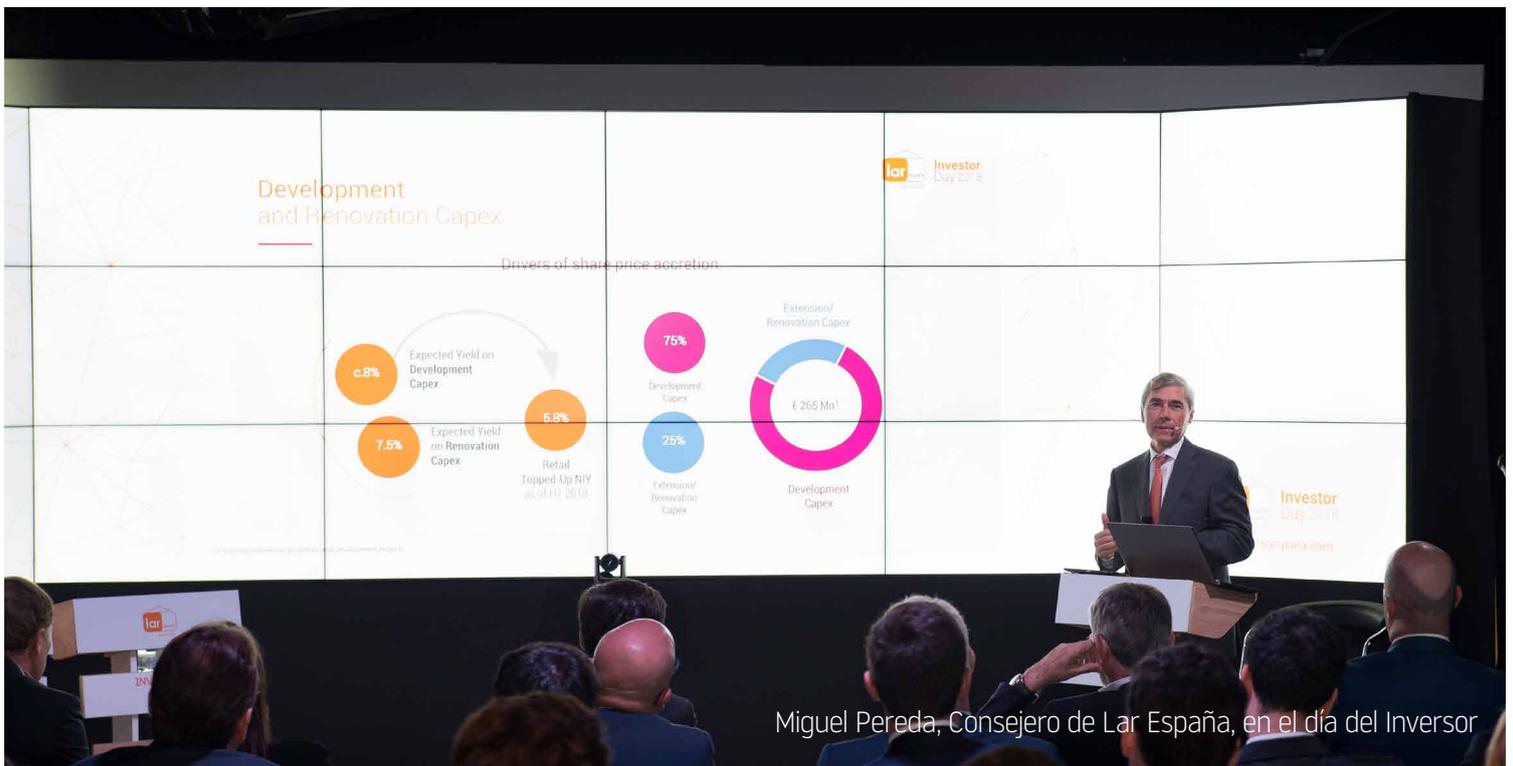
2 Operaciones relativa al programa de recompra de acciones

05.10.2018 Con referencia al hecho relevante de fecha 28 de septiembre de 2018, número de registro 270006, relativo a un programa de recompra de acciones propias (el "Programa de Recompra") y en cumplimiento de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 2 del Reglamento Delegado 2016/1052, de la Comisión, de 8 de marzo,

por el que se completa el Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación relativas a las condiciones aplicables a los programas de recompra y a las medidas de estabilización; ponemos en su conocimiento que durante el periodo transcurrido entre el **28 de septiembre y el 4 de octubre de 2018**, la Sociedad ha llevado a cabo las operaciones sobre sus propias acciones al amparo del **Programa de Recompra**.

3 Celebración Día del Inversor 2018

09.10.2018 La Sociedad informa que durante el día de hoy va a celebrar su "**Día del Inversor 2018**" y que todos los materiales que serán utilizados durante la jornada están disponibles en la página web de la Sociedad: <https://www.larespana.com/wp-content/uploads/2018/09/INVESTOR-DAY-2018-CNMV.pdf>



Miguel Pereda, Consejero de Lar España, en el día del Inversor

4

Composición del Consejo de Administración

16.10.2018 El consejero independiente de la Sociedad **D. Pedro Luis Uriarte Santamarina ha presentado al Consejo de Administración su dimisión** del referido cargo con efectos del día de hoy. La dimisión del Sr. Uriarte se hace asimismo extensiva a los restantes cargos que, hasta la fecha, ocupaba en el Consejo de Administración de la Sociedad, a saber: los de vocal y presidente de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad. La renuncia del Sr. Uriarte obedece, según ha comunicado por escrito a todos los miembros del Consejo de Administración, a motivos estrictamente personales y familiares que le impiden seguir desempeñando sus cargos. El Sr. Uriarte ha solicitado que se haga constar su satisfacción por haber ocupado los referidos cargos y por haber participado en el lanzamiento y consolidación del proyecto de Lar España, formando parte de un Consejo de Administración integrado por miembros con una alta cualificación profesional y personal.

El Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado razón de la dimisión presentada por el Sr. Uriarte en su reunión celebrada en el día de hoy. La Sociedad deja expresa constancia de su sincero agradecimiento al Sr. Uriarte por los servicios prestados, por su extraordinario compromiso con la visión, misión y valores de la Sociedad, y por su valiosa contribución durante los últimos años, tanto a la Sociedad como a los miembros del Consejo de Administración personalmente.

A la vista de la vacante producida, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada en el día de hoy, y sobre la base de la propuesta de nombramiento elaborada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha acordado designar a **D.ª Leticia Iglesias Herraiz** como consejera de la Sociedad, con la categoría de **independiente**, a través del procedimiento de cooptación. Asimismo, el Consejo de Administración ha acordado la designación de la Sra. Iglesias como **vocal y presidenta de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad**.

El Consejo de Administración considera que la amplia experiencia de la Sra. Iglesias y su sólida trayectoria profesional, en la que ha ocupado cargos como subdirectora de la dirección adjunta a presidencia y de supervisión de entidades de crédito de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, directora general del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (ICJCE) y consejera inde-

pendiente, vocal de la comisión ejecutiva, vocal de la comisión de auditoría y presidenta de la comisión de riesgo global de Banco Mare Nostrum, S.A. (BMN), entre otros, hacen de ella la persona adecuada para ocupar el cargo de consejera de Lar España y los de vocal y presidenta de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad. La Sra. Iglesias es también Consejera Independiente y presidenta de la comisión de auditoría y cumplimiento de ABANCA Corporación Bancaria, S.A.

La incorporación de la Sra. Iglesias supone, además, que el **porcentaje de consejeras en el consejo de administración se sitúe prácticamente en el 30%**, favoreciendo así el cumplimiento del objetivo establecido en el código de buen gobierno de las sociedades cotizadas y en la política de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros de la Sociedad, que exige que dicho porcentaje se alcance en el año 2020. De esta forma, la Sociedad sigue avanzando en el proceso de **consolidación de las mejores prácticas de buen gobierno corporativo**.



5

Operaciones relativa al programa de recompra de acciones

19.10.2018 Con referencia al hecho relevante de fecha 28 de septiembre de 2018, número de registro 270006, relativo a un programa de recompra de acciones propias (el "Programa de Recompra") y en cumplimiento de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 2 del Reglamento Delegado 2016/1052, de la Comisión, de 8 de marzo, por el que se completa el Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación relativas a las condiciones aplicables a los programas de recompra y a las medidas de estabilización; ponemos en su conocimiento que durante el periodo transcurrido entre el **15 de octubre y el 18 de octubre de 2018**, la Sociedad ha llevado a cabo las operaciones sobre sus propias acciones al amparo del **Programa de Recompra**.

6

Suscripción de financiación con el Banco Europeo de Inversiones (BEI)

26.10.2018 La Sociedad informa que durante el día de hoy ha suscrito una línea de financiación de hasta siete años y por importe de **70.000.000 de euros** con el **Banco Europeo de Inversiones (el "BEI")**. La referida financiación facilitada por el BEI cuenta con el apoyo del Plan de Inversiones para Europa.

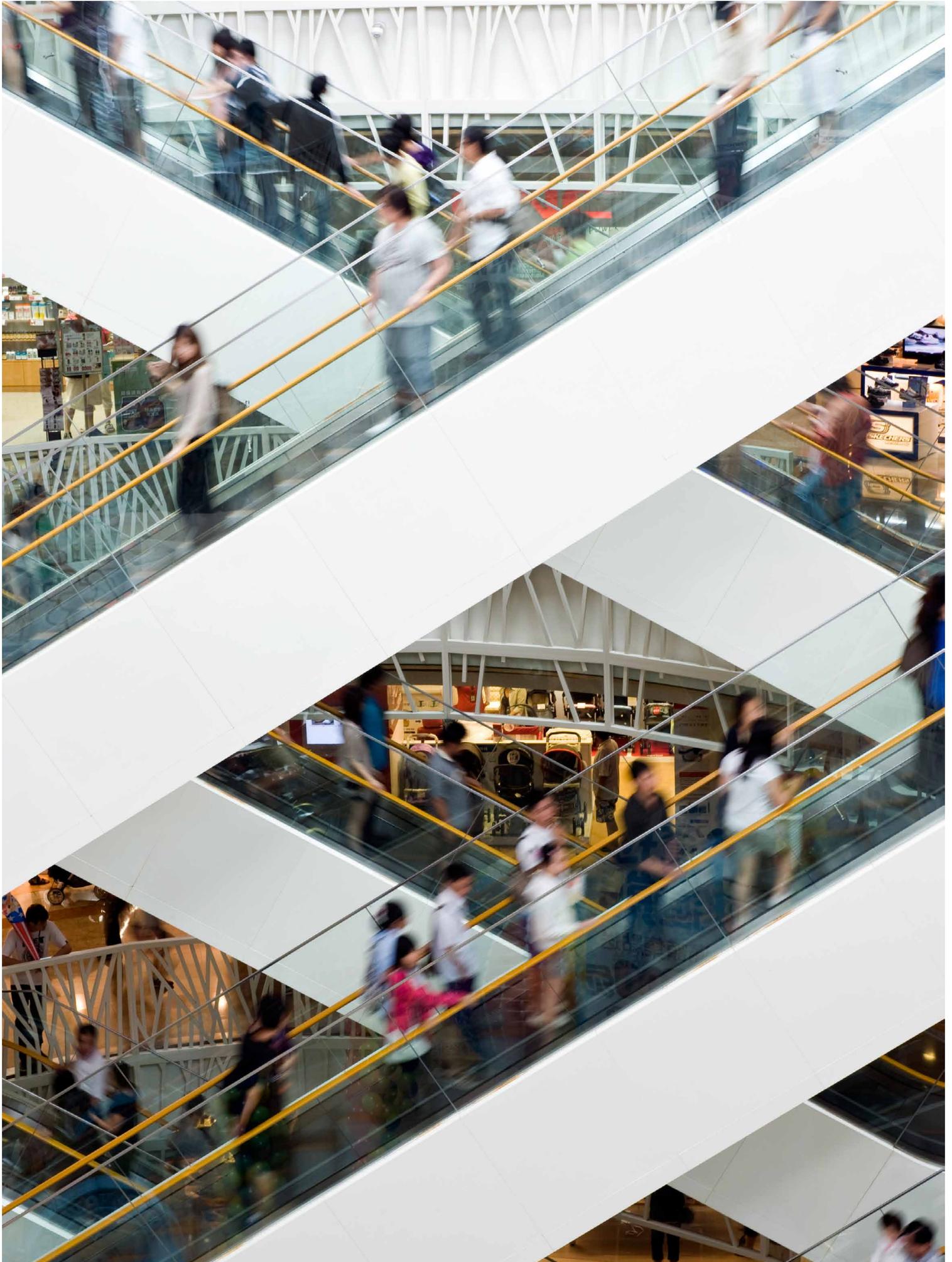
Lar España es la primera entidad en cerrar una línea de financiación de este importe y características, la cual, de acuerdo con su naturaleza, contribuye al cumplimiento del plan de negocio de la Sociedad, que se apoya en la sostenibilidad como uno de sus principales pilares.

7

Operaciones relativas al programa de recompra de acciones

26.10.2018 Con referencia al hecho relevante de fecha 28 de septiembre de 2018, número de registro 270006, relativo a un programa de recompra de acciones propias (el "Programa de Recompra") y en cumplimiento de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 2 del Reglamento Delegado 2016/1052, de la Comisión, de 8 de marzo, por el que se completa el Reglamento (UE) n° 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación relativas a las condiciones aplicables a los programas de recompra y a las medidas de estabilización; ponemos en su conocimiento que durante el periodo transcurrido entre el **19 de octubre y el 25 de octubre de 2018**, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes operaciones sobre sus propias acciones al amparo del **Programa de Recompra**.



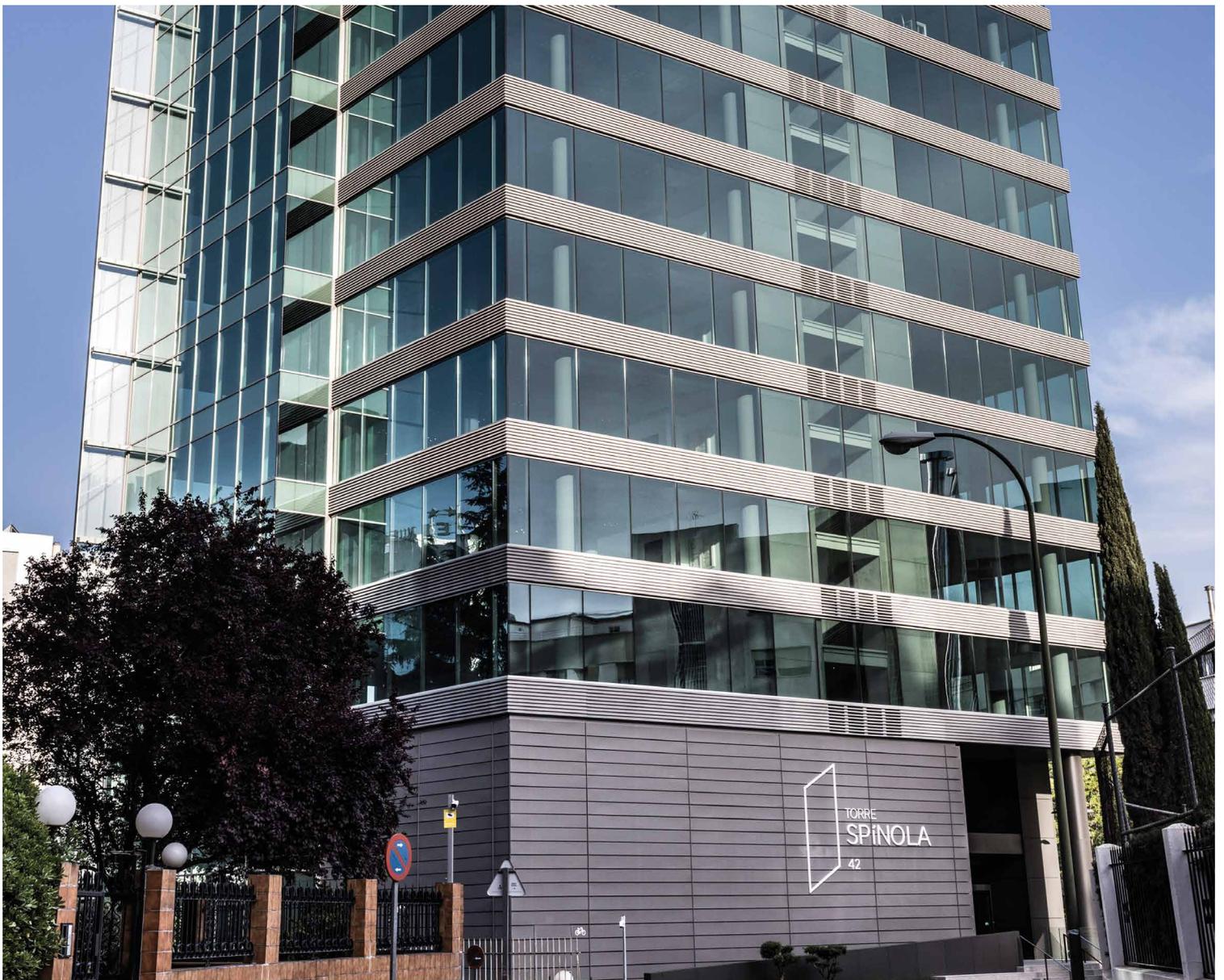


6

GLOSARIO



Edificio de Oficinas Marcelo Spínola (Madrid)



Glosario

BAI

Resultado operativo antes de impuestos.

Beneficio neto

Resultado del ejercicio después de impuestos.

EBIT

Resultado operativo antes de intereses e impuestos.

EBITDA

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

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPRA Earnings

Resultado operativo.

EPRA Cost Ratio

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

EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)

EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.

EPRA NAV

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

EPRA Net Initial Yield (NIY)

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

EPRA NNNAV

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

EPRA "topped-up" NIY

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

EPRA Vacancy Rate

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

GAV (Gross Asset Value)

Valor de mercado bruto de los activos.

GRI (Gross Rental Income)

Ingresos brutos del período.

Like for like (LfL)

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

LTV (Loan to Value) neto

Ratio que mide la cantidad total de principal pendiente de pago, descontada la caja disponible, frente al valor de los activos. $LTV \text{ neto} = \text{Deuda neta} / \text{GAV}$.

NIIF

Normas Internacionales de Información Financiera.

NOI (Net Operating Income)

Ingresos brutos descontando gastos incurridos en el período.

Ratio de liquidez

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

Ratio de solvencia

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

Reversionary Yield

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

ROA (Return on Assets)

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

ROE (Return on Equity)

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

SBA

Superficie Bruta Alquilable, medida en metros cuadrados.

WAULT

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





Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

C/ Rosario Pino 14-16 8ª planta.

28020 Madrid, España

+34 91 436 04 37

www.larespana.com

info@larespana.com

