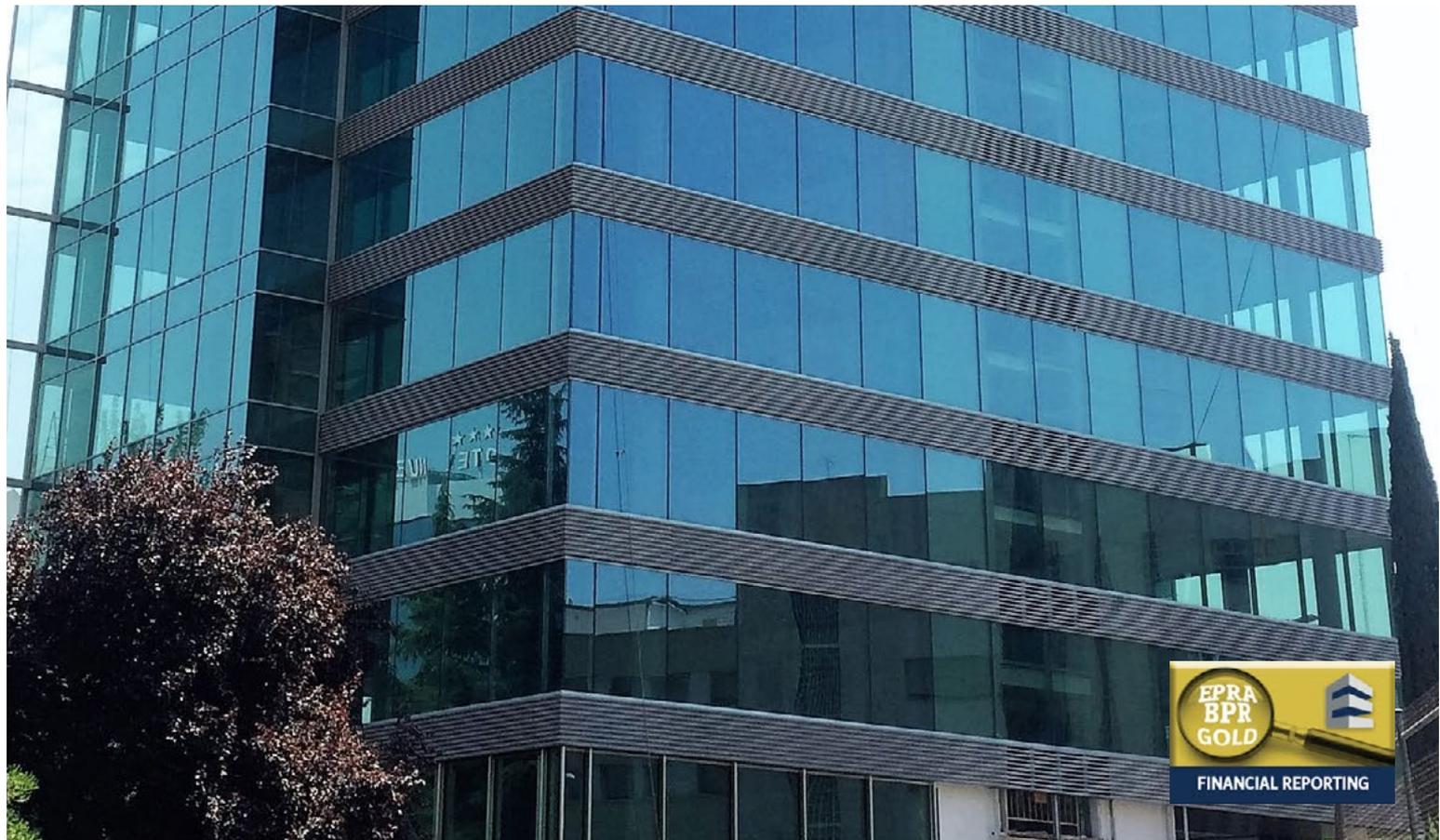


## INFORME DE RESULTADOS

TERCER  
TRIMESTRE  
2016



# ÍNDICE

1

## RESUMEN EJECUTIVO

p. 4

1.1

Cifras clave  
3T 2016  
p. 6

1.2

Hechos  
Relevantes  
p. 8

1.3

Cartera de Activos  
a 30 de Septiembre de 2016  
p. 16

1.4

Principales Magnitudes  
p. 26

1.5

Evolución del Negocio  
p. 28

2

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

p. 36

2.1

Chart Societario  
30.09.2016  
p. 38

2.2

Estado de Resultado Global  
Consolidado  
p. 40

2.3

Estado de Situación Financiera  
Consolidado  
p. 42

2.4

Estado de Flujos de Efectivo  
Consolidado  
p. 48

3

## INFORMACIÓN EPRA

p. 50

4

EVOLUCIÓN BURSÁTIL

p. 62

5

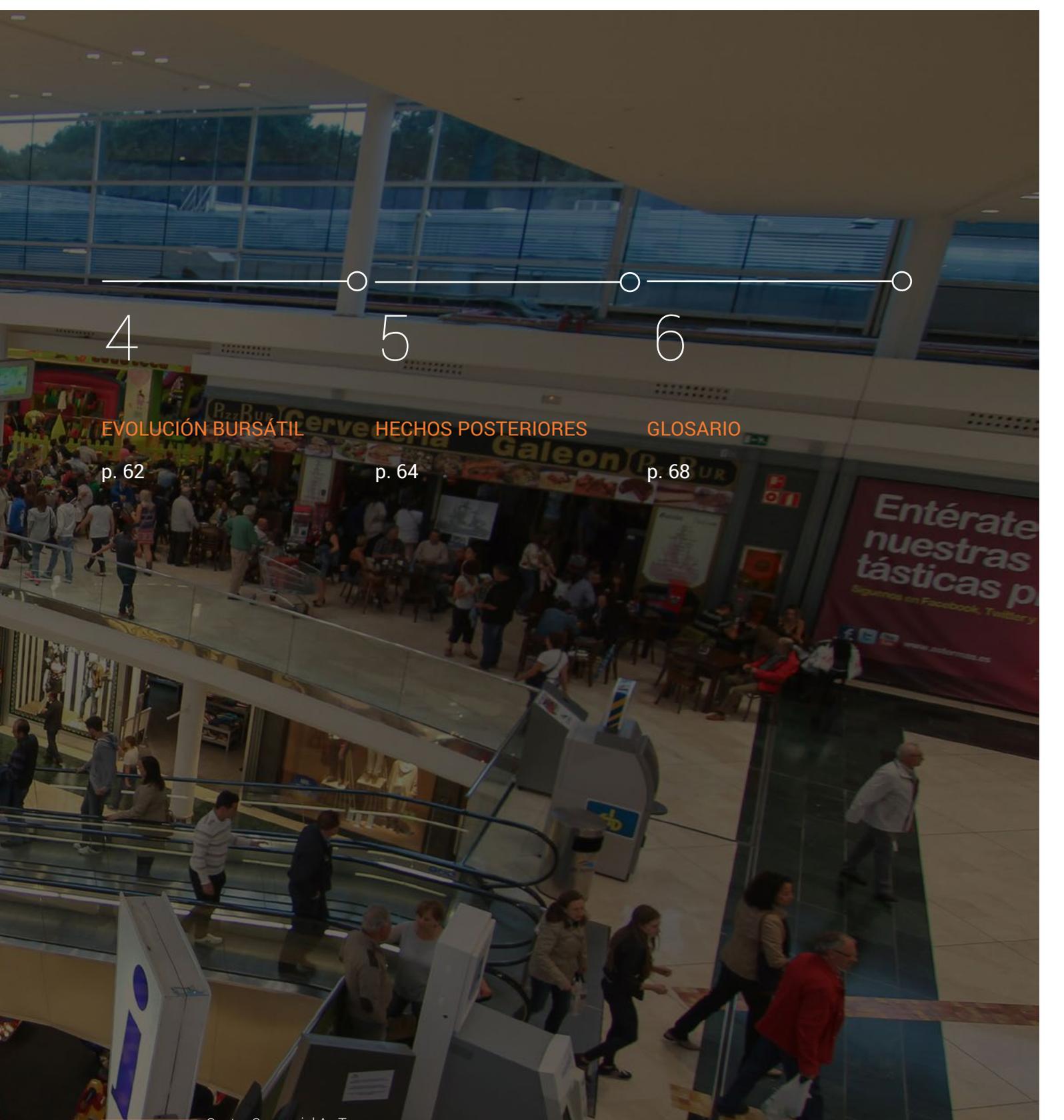
HECHOS POSTERIORES

p. 64

6

GLOSARIO

p. 68



Centro Comercial As Termas  
(Lugo)



○

1

## RESUMEN EJECUTIVO



**1.1**  
Cifras clave  
3T 2016  
p. 6

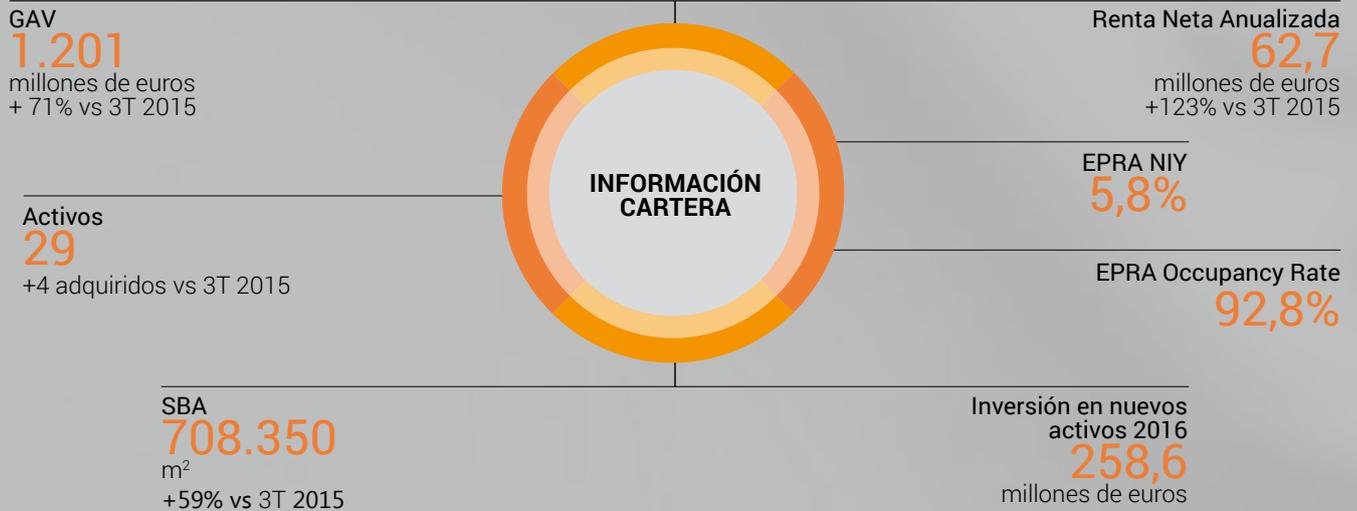
**1.2**  
Hechos  
Relevantes  
p. 8

**1.3**  
Cartera de Activos  
a 30 de Septiembre de 2016  
p. 16

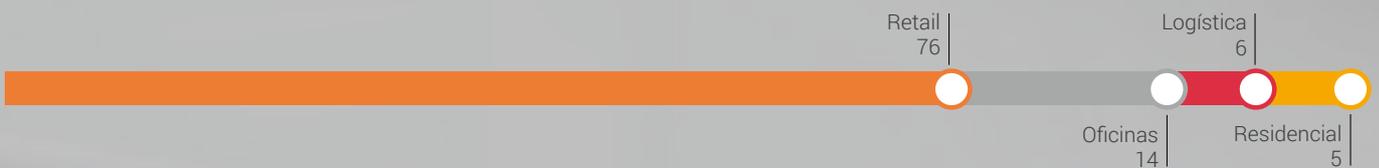
**1.4**  
Principales  
Magnitudes  
p. 26

**1.5**  
Evolución del  
Negocio  
p. 28

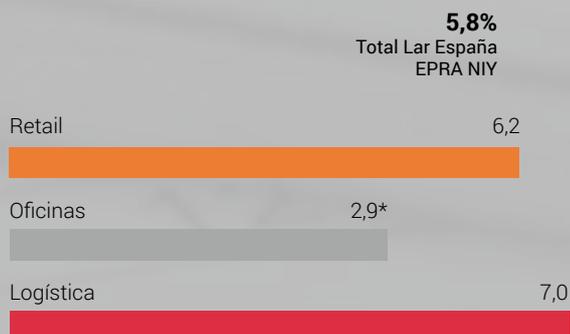
## 1.1 Cifras clave 3T 2016



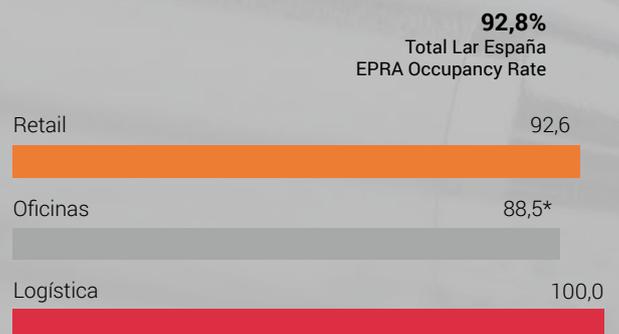
### GAV por tipo de activo (%)



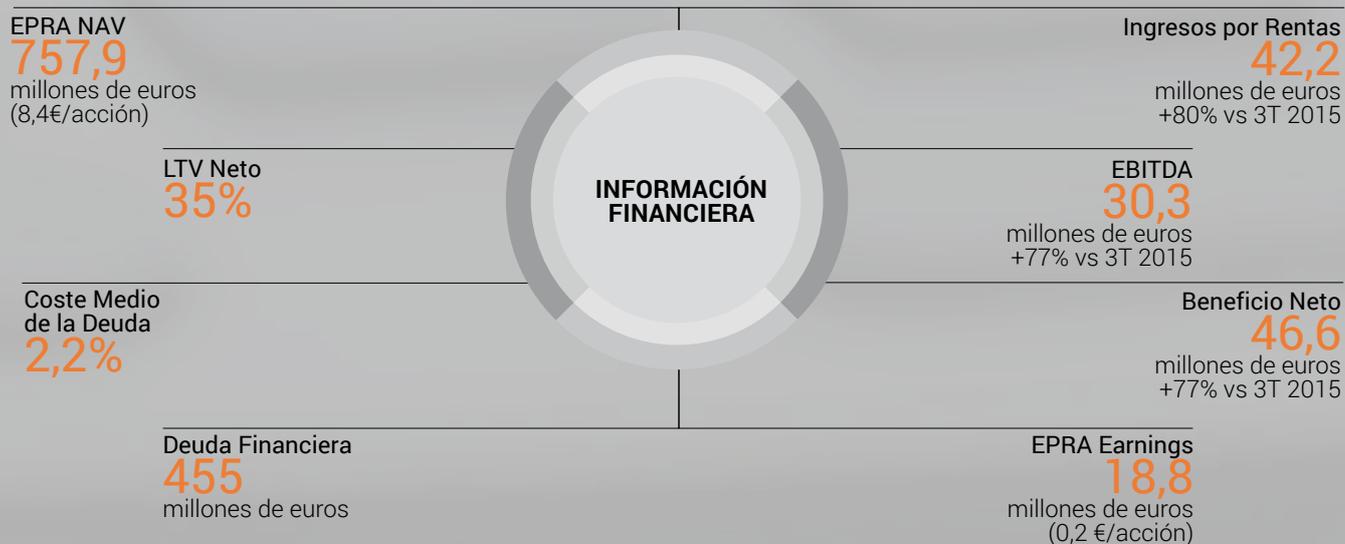
### EPRA Net Initial Yield por tipo de activo (%)



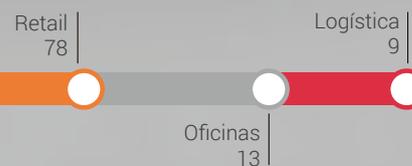
### EPRA Occupancy Rate por tipo de activo (%)



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



#### Ingresos por tipo de activo (%)



#### Negocio Retail



#### Ventas

**+9,2%** vs 2,7% (\*) de media del sector  
vs 3T 2015



#### Visitas

**+6,5%** vs 1,3% *Footfall Index Spain*  
vs 3T 2015

## 1.2 Hechos Relevantes

### 1. Informes de valoración a 31 de diciembre de 2015

**21.01.2016** Lar España ha recibido los **informes de valoración** de su cartera de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2015, realizados por Jones Lang LaSalle España, 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 **898,9 millones de euros**. El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 852,7 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 2015.



### 2. Financiación Megapark

**25.02.2016** En relación con los hechos relevantes publicados los pasados días 20 de julio y 19 de octubre de 2015 (con números de registro 226456 y 229825 respectivamente), en los que se informaba de que la Sociedad había alcanzado, y posteriormente ejecutado completamente, un acuerdo para la adquisición de (i) un parque de medianas, que

incluye 14 medianas con una superficie bruta alquilable (SBA) de 44.532 metros cuadrados y (ii) un centro comercial Outlet, con 61 locales y una SBA de 19.395 metros cuadrados, ambos situados en el complejo inmobiliario **Megapark Barakaldo (Vizcaya)**; la Sociedad informa de la firma en la fecha de ayer de una **financiación bancaria** con NATIXIS, como banco Agente, Credit Agricole CIB y Santander, asociada a los activos arriba mencionados, por un importe total de 97 millones de euros, con una duración de 7 años en estructura de amortización "bullet".

### 3. Adquisición de Palmas Altas

**02.03.2016** Con fecha 1 de marzo de 2016, la Sociedad, a través de su filial íntegramente participada LAR ESPAÑA SHOPPING CENTRES VIII, S.L.U., ha alcanzado un acuerdo con Inmobiliaria VIAPOL, S.A. para la adquisición de una **parcela destinada a uso comercial en Palmas Altas Norte**, Sevilla. Sobre esta parcela comercial de más de 123.000 m<sup>2</sup> está previsto que se promueva y desarrolle un gran complejo comercial y de ocio-entretenimiento familiar.

Se prevé que esta operación de promoción concluya a finales de 2018, con un coste total de en torno a **145 millones de euros**, de los cuales 36 millones de euros corresponden al precio de adquisición de los terrenos. El resto de la inversión se destinará a la promoción y desarrollo del macro-complejo comercial y de ocio familiar.



Centro Comercial Megapark  
(Bilbao)



Centro Comercial Palmas Altas  
(Sevilla)

#### 4. Adquisición del 41,22% de Portal de la Marina

**31.03.2016** Con fecha 30 de marzo de 2016, y haciendo uso de la autorización que fue conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 18 de diciembre de 2015 bajo el punto primero del orden del día, la Sociedad ha finalizado la **adquisición del 41,22% de la sociedad Puerta Marítima Ondara, S.L.** a Grupo Lar Actividad Arrendamiento, S.A. cuyo accionista único es Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., gestor de la Sociedad.

La compraventa se ha llevado a cabo por un precio total de 14.588.336 euros, convirtiéndose Lar España en socio único de Puerta Marítima Ondara, S.L. e indirectamente titular del 100% del Centro Comercial Portal de la Marina.



Centro Comercial Portal de la Marina  
(Alicante)

#### 5. Aprobación Junta General de Accionistas

**21.04.2016** La **Junta General Ordinaria de accionistas de Lar España**, celebrada hoy, 21 de abril de 2016, en segunda convocatoria, **ha aprobado todas las propuestas de acuerdo** sometidas a su consideración, con las mayorías legal y estatutariamente exigibles, en los términos planteados a los señores accionistas en la documentación puesta a su disposición con motivo de su convocatoria, copia de la cual fue remitida a la CNMV por medio de la comunicación de hecho relevante de fecha 18 de marzo de 2016 (con número de registro 236455).

#### 6. Distribución de dividendo

**21.04.2016** La **Junta General Ordinaria de Accionistas** de Lar España, válidamente celebrada hoy, 21 de abril de 2016, en segunda convocatoria, ha aprobado, entre otros acuerdos, distribuir:

- (i) como **dividendo del ejercicio** un importe de **4.499 miles de euros**, a razón de 0,075 euros brutos por acción;
- (ii) con cargo a **prima de emisión**, un importe de **7.538 miles de euros**, a razón de 0,125 euros brutos por acción.

La distribución se efectuará el próximo 20 de mayo de 2016, por la entidad Banco Santander, S.A., a través de las entidades depositarias Participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (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, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) a las 23.59 horas del día en que la Junta General aprobó la misma.



## 7. Ampliación de Capital Performance Fee

**29.04.2016** Lar España comunica que, en cumplimiento del artículo 7.2 del Contrato de Gestión de Inversiones (*Investment Manager Agreement*) suscrito entre la Sociedad y el Manager –Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (“Grupo Lar”)– el 12 de febrero de 2014, y que se encuentra ampliamente descrito en el Folleto Informativo de salida a Bolsa de la Sociedad, se ha llevado a cabo en el día de hoy una **ampliación de capital** a los únicos efectos de que el **pago del Performance Fee o Comisión de Éxito** a Grupo Lar por la prestación de sus servicios como gestor exclusivo de la Sociedad **sea invertido en acciones de la Sociedad**.

Esta ampliación de capital, que ha sido íntegramente suscrita y desembolsada por Grupo Lar, se ha llevado a cabo por un **valor nominal total de 1.258.654 euros** mediante la **puesta en circulación de 629.327 nuevas acciones de dos euros de valor nominal cada una**, de la misma clase y serie que las que se encuentran actualmente en circulación, otorgando, por tanto, los mismos derechos políticos y económicos. Las nuevas acciones tendrán un **periodo de tenencia obligatoria o lock-up de tres años**. Las nuevas acciones se han emitido con una prima de emisión de 6,4189 euros por acción lo que equivale a una **prima total de 4.039.590,37 euros**, en virtud de la delegación otorgada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 18 de diciembre de 2015 en segunda convocatoria al Consejo de Administración.



Junta General de Accionistas

## 8. Adquisición complejo comercial Vistahermosa

**17.06.2016** Con fecha 16 de junio de 2016, la Sociedad, a través de una filial íntegramente participada, ha adquirido el **complejo comercial “Parque Vistahermosa” en Alicante**, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 33.550 metros cuadrados.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de **42,5 millones de euros**.



Complejo Comercial Vistahermosa  
(Alicante)

## 9. Acuerdo de Ampliación de capital

**07.07.2016** La Sociedad informa que su **Consejo de Administración**, en reunión celebrada con fecha 6 de julio de 2016, y al amparo de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Lar España de 21 de abril de 2016 en su punto sexto del orden del día, ha acordado, entre otros aspectos, lo siguiente:

- i) **Aumentar el capital social de Lar España** en un importe nominal total de hasta 59.826.958 euros mediante la emisión **y puesta en circulación de hasta 29.913.479 nuevas acciones ordinarias**, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta, con **derechos de suscripción preferente** para todos los accionistas actuales (las "Acciones Nuevas" y el "Aumento de Capital", respectivamente). Las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares los mismos derechos que las acciones actualmente en circulación desde su inscripción en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear").
- ii) Que las Acciones Nuevas se emiten por su **valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 2,92 euros por acción**, de lo que resulta un **tipo de emisión de 4,92 euros por cada Acción Nueva**, debiendo ser desembolsadas a través de aportaciones dinerarias. Por tanto, el **importe efectivo total del Aumento de Capital ascenderá a 147.174.316,68 euros**, estando prevista la posibilidad de suscripción incompleta.
- iii) De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, reconocer a los accionistas de Lar España que hayan adquirido sus acciones hasta la fecha de publicación del preceptivo anuncio correspondiente al Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil ("BORME") (previsto

para el 8 de julio de 2016) y cuyas operaciones se hayan liquidado hasta el 13 de julio de 2016 a través de Iberclear, ambos días inclusive, el derecho de suscripción preferente respecto de las Acciones Nuevas. A cada acción existente de Lar España le corresponderá un **derecho de suscripción preferente**. Serán necesarios 91 derechos de suscripción preferente para suscribir 45 Acciones Nuevas.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en el Sistema de Interconexión Bursátil Español. Por tanto, aquellos inversores que adquieran derechos de suscripción preferente en el mercado podrán igualmente suscribir Acciones Nuevas. **El periodo de suscripción preferente durante el cual los derechos de suscripción preferente podrán ser ejercidos tendrá una duración de 15 días naturales**, comenzando el día siguiente al de la publicación del preceptivo anuncio correspondiente al Aumento de Capital en el BORME.

- iv) En relación a lo anterior, se deja constancia de que, con fecha 7 de julio de 2016, se ha firmado un **contrato de aseguramiento** entre la Sociedad, como emisor, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., como sociedad gestora de Lar España, **J.P. Morgan Securities plc y Morgan Stanley & Co. International plc**, que actuarán como entidades coordinadoras globales y entidades encargadas de la llevanza



del libro de demanda del Aumento de Capital (Joint Global Coordinators and Joint Bookrunners), y **Fidentiis Equities, Sociedad de Valores, S.A.**, que actuará como entidad encargada de la llevanza del libro de demanda del Aumento de Capital (Joint Bookrunner). Conforme al citado contrato de aseguramiento, la totalidad de las Acciones Nuevas han sido objeto de aseguramiento por J.P. Morgan Securities plc, Morgan Stanley & Co. International plc y Fidentiis Equities, Sociedad de Valores, S.A.

- v) **El objetivo de Lar España** es utilizar los fondos obtenidos en virtud del Aumento de Capital **para expandir su cartera de activos actual**, mejorarla a través de **la inversión en gastos de capital (capex)** y **financiar los costes operativos de su actividad** de conformidad con lo previsto en la estrategia de negocio de la Sociedad. En concreto, Lar España ha identificado oportunidades en el mercado por un importe conjunto estimado de **838,5 millones de euros**, de los cuales aproximadamente 145 millones de euros corresponden a un complejo comercial situado en el norte de España en relación con el cual se ha suscrito un acuerdo de compraventa cuya ejecución está prevista para el cuarto trimestre de 2016.

## 10. Aprobación del folleto informativo por la CNMV

**07.07.2016** Como continuación del hecho relevante publicado en esta misma fecha con número de registro 240592, la Sociedad comunica que en el día de hoy la **Comisión Nacional del Mercado de Valores ha aprobado el folleto informativo** correspondiente al Aumento de Capital referido en el mencionado hecho relevante.

Dicho folleto informativo, que recoge los términos y condiciones del Aumento de Capital, así como el procedimiento establecido para la suscripción de las Acciones Nuevas, se encuentra disponible en la página web de Lar España ([www.larespana.com](http://www.larespana.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

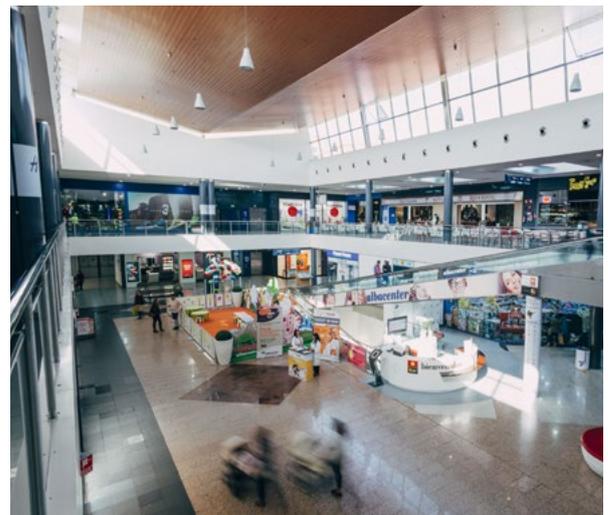
Tal y como se indica en el folleto informativo, está previsto que el **inicio del periodo de suscripción preferente** del Aumento de Capital tenga lugar el próximo día 9 de julio, una vez se haya producido la publicación del preceptivo anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) (prevista para mañana, 8 de julio de 2016)

## 11. Informes de valoración a 30 de junio de 2016

**08.07.2016** Lar España ha recibido los informes de valoración de su cartera de activos inmobiliarios a 30 de junio de 2016, 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 **1.049,5 millones de euros**. El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 960,3 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 **30 de junio de 2016**.



Centro Comercial Albacenter  
(Albacete)

## 12. Acuerdo para la adquisición del centro comercial Gran Vía de Vigo

**11.07.2016** A fecha 11 de julio de 2016 y según se señala en el folleto informativo registrado con la CNMV el 7 de julio de 2016, bajo el apartado "Short-term pipeline", la Sociedad tiene **suscrito un acuerdo de fecha junio de 2016 para adquirir un importante centro comercial en el norte de España**, con una destacada relevancia en la región. Tal y como se ha señalado en algunos medios comunicación, dicho centro es **Gran Vía de Vigo**. No obstante, dicho acuerdo se encuentra sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones habituales en este tipo de operaciones que, una vez cumplidas, darán lugar a la adquisición del activo por parte de la Sociedad.

Se espera que la ejecución tenga lugar a finales de octubre, lo que será debidamente comunicado al mercado mediante el oportuno hecho relevante. Las principales características del activo se encuentran recogidas en el citado folleto informativo.

## 13. Suscripción completa de la Ampliación de Capital

**29.07.2016** Como continuación al Hecho Relevante publicado el 7 de julio de 2016 con número de registro 240593, la Sociedad informa que, una vez finalizados el Periodo de Suscripción Preferente y el Periodo de Asignación Adicional previstos en el folleto informativo relativo al Aumento de Capital de la Sociedad, inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 7 de julio de 2016 y número de registro 10676



Centro Comercial Gran Vía de Vigo  
(Vigo)

(el "Folleto Informativo"), se han suscrito un total de **29.913.479 Acciones Nuevas, por importe efectivo total de 147.174.316,68 euros**, con el detalle que se indica a continuación:

- a) **Periodo de Suscripción Preferente:** durante el Periodo de Suscripción Preferente, finalizado el día 23 de julio de 2016, se han suscrito un total de **29.587.095 Acciones Nuevas de Lar España, representativas del 98,91% del total de Acciones Nuevas ofrecidas** en el marco del Aumento de Capital, quedando disponibles 326.384 Acciones Nuevas para su adjudicación en los siguientes periodos.
- b) **Periodo de Asignación Adicional:** durante el Periodo de Suscripción Preferente antes mencionado fueron **solicitadas un total de 341.766.220 Acciones Nuevas adicionales de Lar España**, por lo que durante el Periodo de Asignación Adicional se han suscrito un total de 326.384 Acciones Nuevas, representativas del 1,09% del total de Acciones Nuevas ofrecidas en el Aumento de Capital. Dado que el número de Acciones Nuevas adicionales solicitadas ha sido superior a las 326.384 Acciones Nuevas disponibles para su asignación, el banco agente del Aumento de Capital ha realizado el prorrateo previsto en el Folleto Informativo.

El total de Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente más el número de Acciones Nuevas adicionales solicitadas representan una **demanda de 12,41 veces las Acciones Nuevas ofrecidas en el Aumento de Capital**.

Como consecuencia de lo anterior, y dado que la totalidad de las Acciones Nuevas del Aumento de Capital ha sido íntegramente suscrita, no procede la apertura del Periodo de Asignación Discrecional previsto en el Folleto Informativo.

Asimismo, se comunica que Lar España otorgará la escritura de aumento de capital el próximo 1 de agosto de 2016 y procederá a tramitar su inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.



Nave Logística Alovera II  
(Guadalajara)

#### 14. Presentación de escritura de aumento de capital en el Registro Mercantil de Madrid

**02.08.2016** Como continuación al Hecho Relevante publicado el 29 de julio de 2016 con número de registro 241626, la Sociedad informa de que en el día de hoy ha quedado presentada la **escritura de aumento de capital en el Registro Mercantil de Madrid** y se espera que quede inscrita mañana, 3 de agosto de 2016, lo que se comunicará a través del correspondiente Hecho Relevante. Una vez inscrita la escritura de ampliación de capital se procederá a solicitar la **admisión a negociación de las Nuevas Acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia**, que se espera que tenga lugar el próximo 4 de agosto de 2016. Igualmente, se espera que dé comienzo la contratación de las Acciones Nuevas en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE) el 5 de agosto de 2016.

#### 15. Inscripción de la ampliación de capital efectiva en el Registro Mercantil de Madrid

**03.08.2016** Como continuación del Hecho Relevante publicado el día 2 de agosto de 2016 con número de registro 241777, se informa que en el día de hoy ha quedado **inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura relativa al Aumento de Capital de Lar España por un importe nominal de 59.826.958 euros**, mediante la emisión y puesta en circulación de **29.913.479 Acciones Nuevas de Lar España**, de dos euros de valor nominal y 2,92 euros de prima cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente existentes y en circulación. Por tanto, **el importe total del Aumento de Capital asciende a 147.174.316,68 euros**. Como consecuencia de lo anterior, el **capital social** de Lar España ha quedado fijado en

**181.081.124 euros**, dividido en **90.540.562 acciones**, de dos euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie. Igualmente, la Sociedad informa que en el día de hoy se ha solicitado la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y está previsto que la Comisión Nacional del Mercado de Valores verifique la concurrencia de los requisitos exigidos el 4 de agosto de 2016, lo que será debidamente comunicado mediante el correspondiente Hecho Relevante. En consecuencia, se espera que el día 5 de agosto de 2016 se inicie la contratación de las Acciones Nuevas en las referidas Bolsas de Valores.

#### 16. Admisión a negociación de las nuevas acciones

**04.08.2016** Se informa que en el día de hoy, 4 de agosto de 2016, la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha verificado la concurrencia de los requisitos exigidos para la **admisión a negociación de las Acciones Nuevas** y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia han acordado la **admisión a negociación de las Acciones Nuevas a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo)**, donde ya cotizan las acciones de Lar España en circulación. En consecuencia, se espera que el día 5 de agosto de 2016 se inicie la contratación de las Acciones Nuevas en las referidas Bolsas de Valores. En caso de producirse un retraso por cualquier cuestión sería inmediatamente comunicado al mercado mediante la publicación del oportuno hecho relevante.

## 17. Contrato de liquidez y contrapartida

**15.09.2016** Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los **contratos de liquidez** a los efectos de su aceptación como práctica de mercado, la Sociedad comunica que hoy se ha firmado un contrato de liquidez que entrará en vigor mañana (el "Contrato de Liquidez") con la entidad **JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U.** (el "Intermediario Financiero"), con el objeto de **favorecer la liquidez y la regularidad de la cotización de las acciones de la Sociedad.**

A los efectos de lo dispuesto en el apartado 2.a) de la citada Norma Cuarta, se informa de los siguientes extremos:

- Valor objeto del Contrato de Liquidez: **acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.**
- Mercados en los que las operaciones se llevarán a cabo: **Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.**
- Periodo de vigencia del Contrato de Liquidez: **12 meses, prorrogable tácitamente por igual periodo, salvo indicación contraria de las partes.**
- Número de acciones destinadas a la cuenta de valores asociada al Contrato de Liquidez: **135.381 acciones que la Sociedad tiene actualmente en autocartera.**
- Importe destinado a la cuenta de efectivo asociada al Contrato de Liquidez: **850.000 euros.**

Se hace constar que el Contrato de Liquidez se ha preparado de conformidad con la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre los contratos de liquidez y que una copia del mismo ha sido remitida a la CNMV a los efectos previstos en el apartado 3 de la Norma Cuarta de la Circular 3/2007.

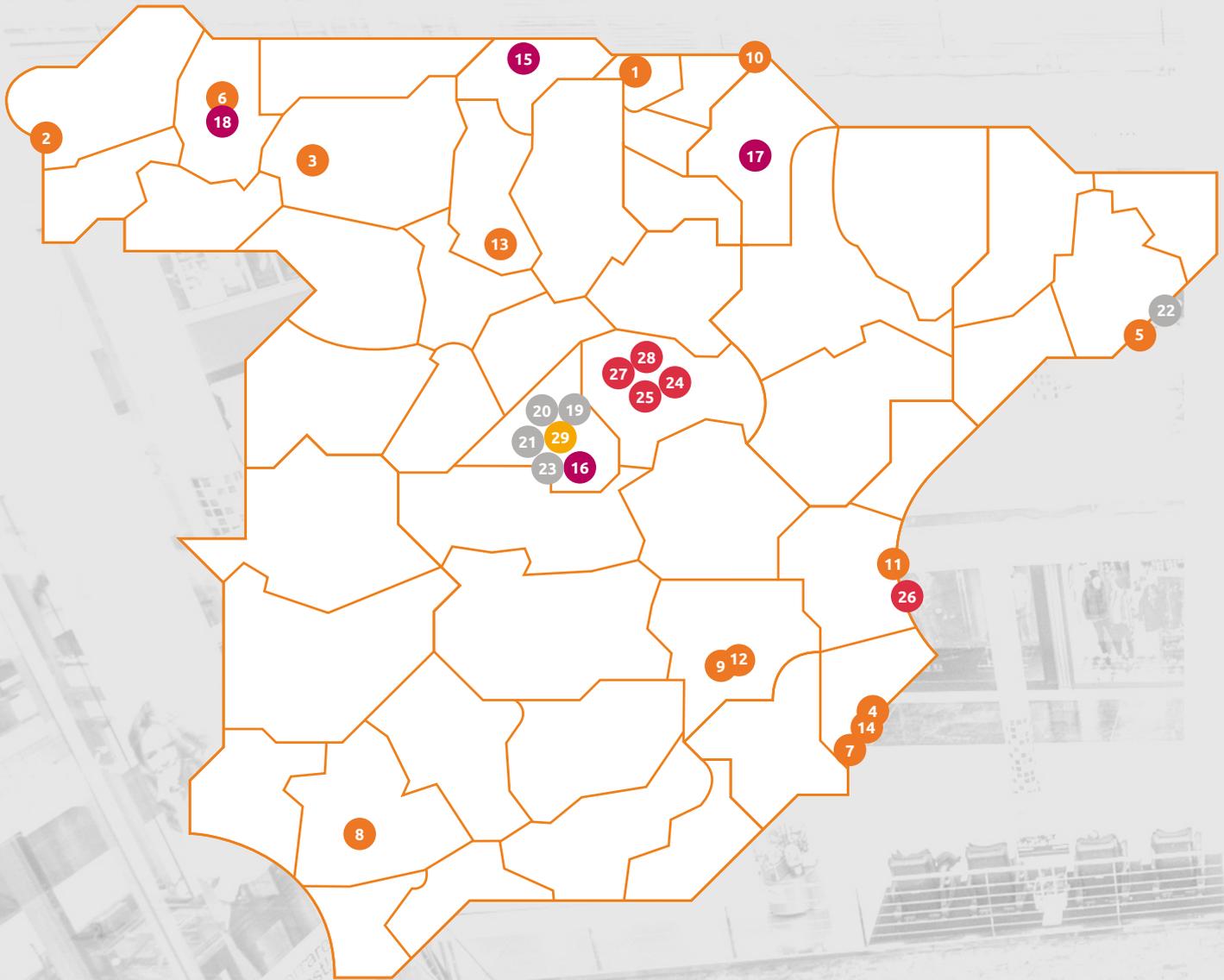
## 18. Adquisición complejo comercial Gran Vía de Vigo

**16.09.2016** Como continuación del hecho relevante publicado el pasado 11 de julio de 2016 con número de registro 240695, se comunica que con fecha de 15 de septiembre de 2016 la Sociedad ha formalizado y ejecutado la **adquisición del 100% del capital social de la sociedad GRAN VÍA CENTRUM HOLDINGS, S.A.U.**, propietaria del centro comercial "Gran Vía de Vigo", con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente **41.386 metros cuadrados**, anteriormente titularidad de Quercus Opportunitas Iberia Holdings, S.A.U. La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de aproximadamente **141 millones de euros**, sujeto a los posteriores ajustes habituales en esta clase de operaciones y que han sido **íntegramente desembolsados con fondos propios de la Sociedad.**



Centro Comercial Gran Vía de Vigo  
(Vigo)

## 1.3 Cartera de Activos a 30 de Septiembre de 2016



**GAV=1.201**  
millones de euros

**CENTROS COMERCIALES**

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

**MEDIANAS COMERCIALES**

- 15 Nuevo Alisal (Santander)
- 16 Villaverde (Madrid)
- 17 Parque Galaria (Navarra)
- 18 Gasolinera As Termas (Lugo)

**OFICINAS**

- 19 Egeo (Madrid)
- 20 Marcelo Spinola (Madrid)
- 21 Arturo Soria (Madrid)
- 22 Joan Miró (Barcelona)
- 23 Eloy Gonzalo (Madrid)

**LOGÍSTICA**

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

**RESIDENCIAL**

- 29 Lagasca 99 (Madrid)

(\*) Anteriormente denominado Cruce de Caminos

**1 MEGAPARK, BILBAO**



|   |                         |
|---|-------------------------|
| Ubicación                               | Bilbao                  |
| SBA                                     | 63.555 m <sup>2</sup>   |
| Fecha de adquisición                    | 19 de octubre de 2015   |
| Precio de adquisición                   | 170,0 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 178,0 millones de euros |
| WAULT                                   | 2,8 años                |
| EPRA Net Initial Yield                  | 5,7%                    |
| EPRA Occupancy Rate                     | 92,0%                   |

**2 GRAN VÍA, VIGO**



|   |                          |
|---|--------------------------|
| Ubicación                               | Vigo                     |
| SBA                                     | 41.386 m <sup>2</sup>    |
| Fecha de adquisición                    | 15 de Septiembre de 2016 |
| Precio de adquisición                   | 141,0 millones de euros  |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | -                        |
| WAULT                                   | -                        |
| EPRA Net Initial Yield                  | 6,2%                     |
| EPRA Occupancy Rate                     | 95,5%                    |

**3 EL ROSAL, LEÓN**



|   |                        |
|---|------------------------|
| Ubicación                               | Ponferrada (León)      |
| SBA                                     | 51.022 m <sup>2</sup>  |
| Fecha de adquisición                    | 7 de julio de 2015     |
| Precio de adquisición                   | 87,5 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 93,3 millones de euros |
| WAULT                                   | 2,5 años               |
| EPRA Net Initial Yield                  | 6,7%                   |
| EPRA Occupancy Rate                     | 92,4%                  |

**4 PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE**



|   |   |
|---|---|
| Ubicación                               | Ondara (Alicante)                             |
| SBA                                     | 30.242 m <sup>2</sup>                         |
| Fecha de adquisición                    | 30 de octubre de 2014/<br>30 de marzo de 2016 |
| Precio de adquisición                   | 82,2 millones de euros <sup>(1)</sup>         |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 91,5 millones de euros                        |
| WAULT                                   | 1,7 años                                      |
| EPRA Net Initial Yield                  | 6,8%  |
| EPRA Occupancy Rate                     | 93,0%   |

(1) Precio medio ponderado de ambas adquisiciones.

**5 ANEC BLAU, BARCELONA**

|   |                        |
|---|------------------------|
| Ubicación                               | Barcelona              |
| SBA                                     | 28.612 m <sup>2</sup>  |
| Fecha de adquisición                    | 31 de julio de 2014    |
| Precio de adquisición                   | 80,0 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 87,5 millones de euros |
| WAULT                                   | 3,1 años               |
| EPRA Net Initial Yield                  | 5,4%                   |
| EPRA Occupancy Rate                     | 94,2%                  |

**6 AS TERMAS, LUGO**

|   |                        |
|---|------------------------|
| Ubicación                               | Lugo                   |
| SBA                                     | 33.127 m <sup>2</sup>  |
| Fecha de adquisición                    | 15 de abril de 2015    |
| Precio de adquisición                   | 67,0 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 72,2 millones de euros |
| WAULT                                   | 2,2 años               |
| EPRA Net Initial Yield                  | 6,7%                   |
| EPRA Occupancy Rate                     | 92,7%                  |

**7 VISTAHERMOSA, ALICANTE**

|   |                        |
|---|------------------------|
| Ubicación                               | Alicante               |
| SBA                                     | 33.550 m <sup>2</sup>  |
| Fecha de adquisición                    | 16 de junio de 2016    |
| Precio de adquisición                   | 42,5 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 42,5 millones de euros |
| WAULT                                   | 6,5 años               |
| EPRA Net Initial Yield                  | 5,9%                   |
| EPRA Occupancy Rate                     | 90,1%                  |

**8 PALMAS ALTAS, SEVILLA**

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Ubicación                               | Sevilla                               |
| Espacios comerciales y de ocio familiar | 100.000 m <sup>2</sup>                |
| Fecha de adquisición                    | 1 de marzo de 2016                    |
| Precio de adquisición                   | 40,5 millones de euros <sup>(2)</sup> |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 40,7 millones de euros                |
| WAULT                                   | N/A                                   |
| EPRA Net Initial Yield                  | N/A                                   |
| EPRA Occupancy Rate                     | N/A                                   |

(2) Incluye una potencial edificabilidad adicional.

## 9 ALBACENTER, ALBACETE



|   |                        |
|---|------------------------|
| Ubicación                               | Albacete               |
| SBA                                     | 15.428 m <sup>2</sup>  |
| Fecha de adquisición                    | 30 de julio de 2014    |
| Precio de adquisición                   | 28,4 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 33,5 millones de euros |
| WAULT                                   | 1,8 años               |
| EPRA Net Initial Yield                  | 5,5%                   |
| EPRA Occupancy Rate                     | 86,8%                  |

## 10 TXINGUDI, GUIPÚZCOA



|   |                        |
|---|------------------------|
| Ubicación                               | Irún (Guipúzcoa)       |
| SBA                                     | 10.127 m <sup>2</sup>  |
| Fecha de adquisición                    | 24 de marzo de 2014    |
| Precio de adquisición                   | 27,7 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 32,0 millones de euros |
| WAULT                                   | 3,0 años               |
| EPRA Net Initial Yield                  | 6,5%                   |
| EPRA Occupancy Rate                     | 86,3%                  |

11 VIDANOVA PARC, VALENCIA <sup>(3)</sup>

|   |                        |
|---|------------------------|
| Ubicación                               | Sagunto (Valencia)     |
| SBA                                     | 44.252 m <sup>2</sup>  |
| Fecha de adquisición                    | 3 de agosto de 2015    |
| Precio de adquisición                   | 14,0 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 16,1 millones de euros |
| WAULT                                   | N/A                    |
| EPRA Net Initial Yield                  | N/A                    |
| EPRA Occupancy Rate                     | N/A                    |

12 HIPERMERCADO ALBACENTER  
Y LOCALES COMERCIALES, ALBACETE

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Ubicación                               | Albacete                |
| SBA                                     | 12.462 m <sup>2</sup>   |
| Fecha de adquisición                    | 19 de diciembre de 2014 |
| Precio de adquisición                   | 11,5 millones de euros  |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 12,6 millones de euros  |
| WAULT                                   | 0,6 años                |
| EPRA Net Initial Yield                  | 7,4%                    |
| EPRA Occupancy Rate                     | 100,0%                  |

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

**13 LAS HUERTAS, PALENCIA**

|   |                        |
|---|------------------------|
| Ubicación                               | Palencia               |
| SBA                                     | 6.267 m <sup>2</sup>   |
| Fecha de adquisición                    | 24 de marzo de 2014    |
| Precio de adquisición                   | 11,7 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 12,0 millones de euros |
| WAULT                                   | 2,2 años               |
| EPRA Net Initial Yield                  | 6,4%                   |
| EPRA Occupancy Rate                     | 78,3%                  |

**14 HIPERMERCADO PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Ubicación                               | Ondara (Alicante)     |
| SBA                                     | 9.924 m <sup>2</sup>  |
| Fecha de adquisición                    | 9 de junio de 2015    |
| Precio de adquisición                   | 7,0 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 7,8 millones de euros |
| WAULT                                   | 13,6 años             |
| EPRA Net Initial Yield                  | 6,6%                  |
| EPRA Occupancy Rate                     | 100,0%                |

\*Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2016 por valoradores externos independientes: JLL o C&amp;W.

**15 NUEVO ALISAL, SANTANDER**

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Ubicación                               | Santander               |
| SBA                                     | 7.649 m <sup>2</sup>    |
| Fecha de adquisición                    | 17 de diciembre de 2014 |
| Precio de adquisición                   | 17,0 millones de euros  |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 17,5 millones de euros  |
| WAULT                                   | 3,3 años                |
| EPRA Net Initial Yield                  | 6,5%                    |
| EPRA Occupancy Rate                     | 100,0%                  |

**16 VILLAVERDE, MADRID**

|   |                        |
|---|------------------------|
| Ubicación                               | Madrid                 |
| SBA                                     | 4.391 m <sup>2</sup>   |
| Fecha de adquisición                    | 29 de julio de 2014    |
| Precio de adquisición                   | 9,1 millones de euros  |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 10,4 millones de euros |
| WAULT                                   | 6,1 años               |
| EPRA Net Initial Yield                  | 6,5%                   |
| EPRA Occupancy Rate                     | 100,0%                 |

**17 PARQUE GALARIA, NAVARRA**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Ubicación                               | Pamplona              |
| SBA                                     | 4.108 m <sup>2</sup>  |
| Fecha de adquisición                    | 23 de julio de 2015   |
| Precio de adquisición                   | 8,4 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 9,8 millones de euros |
| WAULT                                   | 5,2 años              |
| EPRA Net Initial Yield                  | 6,7%                  |
| EPRA Occupancy Rate                     | 100,0%                |

**18 GASOLINERA AS TERMAS, LUGO**

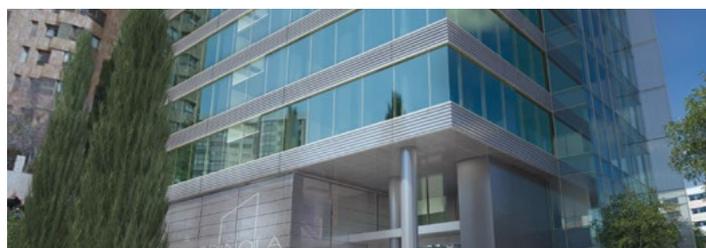
|   |                       |
|---|-----------------------|
| Ubicación                               | Lugo                  |
| SBA                                     | 2.000 m <sup>2</sup>  |
| Fecha de adquisición                    | 28 de julio de 2015   |
| Precio de adquisición                   | 1,8 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 1,8 millones de euros |
| WAULT                                   | 15 años               |
| EPRA Net Initial Yield                  | 6,0%                  |
| EPRA Occupancy Rate                     | 100,0%                |

## 19 EGEO, MADRID



|   |                         |
|---|-------------------------|
| Ubicación                               | Madrid                  |
| SBA                                     | 18.254 m <sup>2</sup>   |
| Fecha de adquisición                    | 16 de diciembre de 2014 |
| Precio de adquisición                   | 64,9 millones de euros  |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 71,9 millones de euros  |
| WAULT                                   | 4,7 años                |
| EPRA Net Initial Yield                  | 1,7%                    |
| EPRA Occupancy Rate                     | 91,5%                   |

## 20 MARCELO SPINOLA, MADRID

BREEAM<sup>®</sup> ES

|   |                        |
|---|------------------------|
| Ubicación                               | Madrid                 |
| SBA                                     | 8.586 m <sup>2</sup>   |
| Fecha de adquisición                    | 31 de julio de 2014    |
| Precio de adquisición                   | 19,0 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 27,0 millones de euros |
| WAULT                                   | N/A                    |
| EPRA Net Initial Yield                  | N/A **                 |
| EPRA Occupancy Rate                     | N/A **                 |

## 21 ARTURO SORIA, MADRID



|   |                        |
|---|------------------------|
| Ubicación                               | Madrid                 |
| SBA                                     | 8.663 m <sup>2</sup>   |
| Fecha de adquisición                    | 29 de julio de 2014    |
| Precio de adquisición                   | 24,2 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 26,0 millones de euros |
| WAULT                                   | 2,6 años               |
| EPRA Net Initial Yield                  | 4,8%                   |
| EPRA Occupancy Rate                     | 78,1%                  |

## 22 JOAN MIRÓ, BARCELONA



|   |                        |
|---|------------------------|
| Ubicación                               | Barcelona              |
| SBA                                     | 8.611 m <sup>2</sup>   |
| Fecha de adquisición                    | 11 de junio de 2015    |
| Precio de adquisición                   | 19,7 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 21,0 millones de euros |
| WAULT                                   | 1,3 años               |
| EPRA Net Initial Yield                  | 5,6%                   |
| EPRA Occupancy Rate                     | 99,1%                  |

**23 ELOY GONZALO, MADRID**

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Ubicación                               | Madrid                  |
| SBA                                     | 6.231 m <sup>2</sup>    |
| Fecha de adquisición                    | 23 de diciembre de 2014 |
| Precio de adquisición                   | 12,7 millones de euros  |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 14,0 millones de euros  |
| WAULT                                   | 1,8 años                |
| EPRA Net Initial Yield                  | 2,2%                    |
| EPRA Occupancy Rate                     | 80,1%                   |

**24 ALOVERA II, GUADALAJARA**

|   |                        |
|---|------------------------|
| Ubicación                               | Guadalajara            |
| SBA                                     | 83.952 m <sup>2</sup>  |
| Fecha de adquisición                    | 13 de octubre de 2014  |
| Precio de adquisición                   | 32,1 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 37,4 millones de euros |
| WAULT                                   | 1,0 años               |
| EPRA Net Initial Yield                  | 6,2%                   |
| EPRA Occupancy Rate                     | 100,0%                 |

**25 ALOVERA I, GUADALAJARA**

|   |                        |
|---|------------------------|
| Ubicación                               | Guadalajara            |
| SBA                                     | 35.196 m <sup>2</sup>  |
| Fecha de adquisición                    | 7 de agosto de 2014    |
| Precio de adquisición                   | 12,7 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 15,0 millones de euros |
| WAULT                                   | 2,2 años               |
| EPRA Net Initial Yield                  | 7,2%                   |
| EPRA Occupancy Rate                     | 100,0%                 |

**26 ALMUSSAFES, VALENCIA**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Ubicación                               | Valencia              |
| SBA                                     | 19.211 m <sup>2</sup> |
| Fecha de adquisición                    | 26 de mayo de 2015    |
| Precio de adquisición                   | 8,4 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 8,8 millones de euros |
| WAULT                                   | 3,2 años              |
| EPRA Net Initial Yield                  | 7,9%                  |
| EPRA Occupancy Rate                     | 100,0%                |

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

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Ubicación                               | Guadalajara           |
| SBA                                     | 14.891 m <sup>2</sup> |
| Fecha de adquisición                    | 26 de mayo de 2015    |
| Precio de adquisición                   | 7,2 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 7,9 millones de euros |
| WAULT                                   | 2,6 años              |
| EPRA Net Initial Yield                  | 8,9%                  |
| EPRA Occupancy Rate                     | 100,0%                |

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

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Ubicación                               | Guadalajara           |
| SBA                                     | 8.591 m <sup>2</sup>  |
| Fecha de adquisición                    | 26 de mayo de 2015    |
| Precio de adquisición                   | 3,0 millones de euros |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 3,3 millones de euros |
| WAULT                                   | 0,3 años              |
| EPRA Net Initial Yield                  | 7,4%                  |
| EPRA Occupancy Rate                     | 100,0%                |

**29 LAGASCA 99, MADRID**

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Ubicación                               | Madrid                                |
| SBA                                     | 26.203 m <sup>2</sup>                 |
| Fecha de adquisición                    | 30 de enero de 2015                   |
| Precio de adquisición                   | 50,1 millones de euros <sup>(4)</sup> |
| Valor de mercado (30 de junio de 2016)* | 58,3 millones de euros                |
| WAULT                                   | N/A                                   |
| EPRA Net Initial Yield                  | N/A                                   |
| EPRA Occupancy Rate                     | N/A                                   |

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

## 1.4 Principales Magnitudes

### Magnitudes Económico-Financieras

Lar España (en adelante "Grupo") ha obtenido durante los primeros nueve meses de 2016 un **EBITDA de 30.332 miles de euros** y un **beneficio neto de 46.572 miles de euros**.

| En miles de euros          | 3T 2016 | 3T 2015 |
|----------------------------|---------|---------|
| <b>Ingresos ordinarios</b> | 42.237  | 23.507  |
| <b>EBITDA</b>              | 30.332  | 17.152  |
| <b>EBIT</b>                | 59.398  | 29.095  |
| <b>BAI</b>                 | 46.572  | 26.336  |
| <b>Beneficio neto</b>      | 46.572  | 26.336  |

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

### Otras Magnitudes Financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

|  | 30/09/2016 | 31/12/2015 |
|--|------------|------------|
| <b>Fondo de Maniobra</b> (en miles de euros) | 49.912     | 49.645     |
| <b>Ratio de liquidez</b>                     | 2,7        | 3,5        |
| <b>Ratio de solvencia</b>                    | 1,0        | 1,1        |
| <b>LTV neto</b>                              | 35%        | 39%        |
| <b>ROE</b>                                   | 10,26%*    | 9,05%      |
| <b>ROA</b>                                   | 5,90%*     | 5,72%      |

\*Datos calculados utilizando la información de los últimos doce meses

El Grupo presenta a 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra y ratio de liquidez) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que el Grupo dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.



A 30 de septiembre de 2016, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **10,26%** (9,05% a 31 de diciembre de 2015), y el **ROA ("Return on Assets")**, que mide la eficiencia de los activos totales del Grupo con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos del Grupo para generar renta, es de **5,90%** (5,72% a 31 de diciembre de 2015).



as termas

Centro Comercial As Termas  
(Lugo)

## 1.5 Evolución del Negocio

### Distribución de los ingresos

Los **ingresos por rentas** han alcanzado los **42.237 miles de euros** durante los primeros nueve meses de 2016 (23.507 miles de euros durante el mismo período del ejercicio anterior). El incremento de los ingresos por rentas entre los primeros nueve meses de 2016 y el mismo período del ejercicio anterior, corresponde principalmente a la adquisición

y puesta en marcha de nuevas inversiones inmobiliarias durante los meses comprendidos entre ambos períodos trimestrales por parte del Grupo (cuatro centros comerciales).

El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 30 de septiembre de 2016 es el siguiente:

#### Ingresos por rentas por tipo de activo. Tercer trimestre de 2016 (%)



El detalle de los **ingresos por activo** para estas tres líneas de negocio en los primeros nueve meses de 2016 es el siguiente:

#### Ingresos por Centro Comercial (%)

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Megapark                  | 26,3 |
| El Rosal                  | 14,8 |
| Anec Blau                 | 12,5 |
| As Termas                 | 11,9 |
| Portal de la Marina       | 9,7  |
| Albacenter                | 5,7  |
| Txingudi                  | 4,7  |
| Nuevo Alisal              | 2,9  |
| Vistahermosa              | 2,3  |
| Hiper Albacenter          | 2,3  |
| Las Huertas               | 2,0  |
| Villaverde                | 1,8  |
| Parque Galaria            | 1,6  |
| Hiper Portal de la Marina | 1,2  |
| Gasolinera As Termas      | 0,3  |

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

|                 |      |
|-----------------|------|
| Egeo            | 48,3 |
| Arturo Soria    | 20,3 |
| Joan Miró       | 17,4 |
| Eloy Gonzalo    | 11,6 |
| Marcelo Spínola | 2,4  |

#### Ingresos por Nave Logística (%)

|                    |      |
|--------------------|------|
| Alovera II         | 50,1 |
| Alovera I          | 18,7 |
| Almussafes         | 13,8 |
| Alovera IV (C5-C6) | 13,7 |
| Alovera III (C2)   | 3,7  |

A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos por rentas** de los primeros nueve meses de 2016:

#### Ingresos por área geográfica (%)

|                    |      |  |
|--------------------|------|--|
| País Vasco         | 24,2 |  |
| Castilla-La Mancha | 14,5 |  |
| Castilla y León    | 13,0 |  |
| Cataluña           | 11,9 |  |
| Madrid             | 11,8 |  |
| C. Valenciana      | 11,8 |  |
| Galicia            | 9,3  |  |
| Cantabria          | 2,3  |  |
| Navarra            | 1,2  |  |

A continuación, se indican los diez **arrendatarios que han generado más rentas** durante los primeros nueve meses de 2016, así como sus principales características:

| Posición | Arrendatario    | Proyecto  | % s/total de rentas | % Acumulado | Fin contrato | Sector                        |
|----------|-----------------|---|---------------------|-------------|--------------|-------------------------------|
| 1        | Carrefour       | Alovera II/El Rosal   | 7,78%               | 7,78%       | 2017-2042    | Distribución/<br>Alimentación |
| 2        | INDITEX         | Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Huertas/<br>Portal de la Marina | 5,85%               | 13,62%      | 2025-2033    | RM Modas                      |
| 3        | MediaMarkt      | Megapark/As Termas/Villaverde/Nuevo Alisal                              | 5,52%               | 19,14%      | 2030-2036    | Tecnología                    |
| 4        | ineco           | Egeo  | 4,88%               | 24,01%      | 2021         | Ingeniería                    |
| 5        | DECATHLON       | Megapark  | 3,41%               | 27,42%      | 2036         | Distribución                  |
| 6        | El Corte Inglés | Megapark/Parque Galaria   | 2,88%               | 30,31%      | 2027-2036    | Distribución                  |
| 7        | C&A             | Anec Blau/El Rosal/As Termas/Megapark/<br>Portal de la Marina           | 2,70%               | 33,00%      | 2016-2026    | RM Modas                      |
| 8        | H&M             | Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/<br>Portal de la Marina         | 2,03%               | 35,03%      | 2022-2040    | RM Modas                      |
| 9        | ToysRUs         | Megapark/Nuevo Alisal   | 1,99%               | 37,02%      | 2024-2036    | Distribución                  |
| 10       | EROSKI          | Gasolinera As Termas/Hiper Portal de la Marina/<br>Hiper Albacenter     | 1,92%               | 38,94%      | 2024-2060    | Distribución                  |

### Capex

La compañía ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar mayor valor, se han invertido cerca de **16 millones de euros** durante los primeros nueve meses del año 2016.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:



Nueva Imagen Centro Comercial Vistahermosa (Alicante)



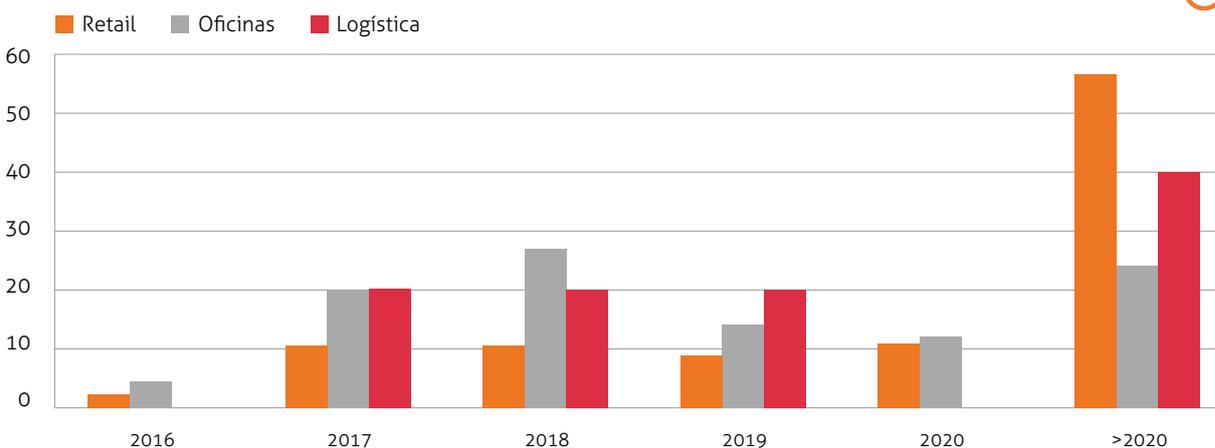
Reformas en Edificio de Oficinas Marcelo Spinola (Madrid)

### Vencimiento de los contratos

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

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

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



## Principales hitos

### Retail:



Durante los primeros nueve meses del año, Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, en el negocio de retail se han cerrado **94 operaciones**

entre renovaciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios, suponiendo una tasa de rotación anualizada de inquilinos de la cartera del 8%.

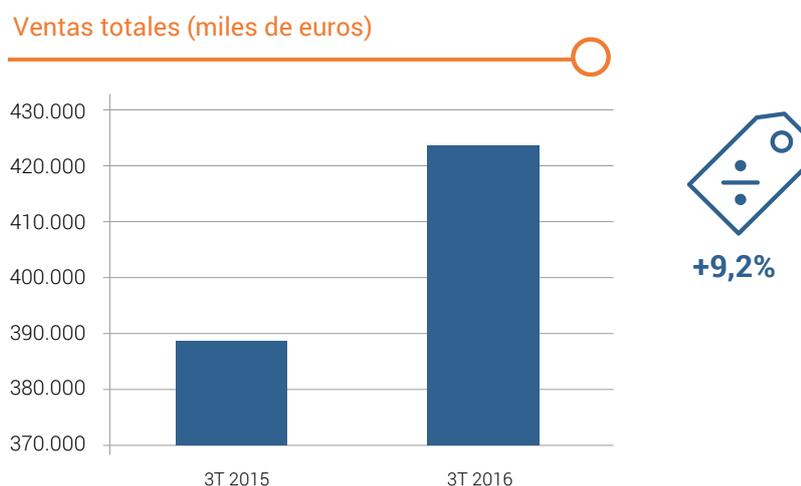
### • Tasa de rotación de inquilinos



### • Incremento de las **visitas** en los centros comerciales: **+6,5%** vs 3T 2015



### • Incremento del nivel de **ventas** un **9,2%** vs 3T 2015 (3,4% like for like)



(1) Solo tenemos en cuenta renovaciones y reubicaciones

A continuación se muestran algunas de las **principales operaciones** de este tercer trimestre:

**Firmadas** 

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|  |  |  |  |
| Aneç Blau<br>1.230 m <sup>2</sup>   | Vistahermosa<br>622 m <sup>2</sup>  | As Termas<br>355 m <sup>2</sup>  | El Rosal<br>209 m <sup>2</sup>  |

**Nuevas Aperturas** 

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|  |  |  |  |
| Gran Vía<br>1.469 m <sup>2</sup>  | As Termas<br>837 m <sup>2</sup><br>Txingudi<br>495 m <sup>2</sup>                   | Albacenter<br>103 m <sup>2</sup>   | Aneç Blau<br>75 m <sup>2</sup>  |

Durante este trimestre, hemos anunciado la implantación (estimada para el primer trimestre de 2017) de la **primera plataforma de venta online en centros comerciales omnicanal**. Esta iniciativa, **pionera en Europa**, queda enmarcada dentro de nuestra estrategia de **crecimiento y generación de valor de la cartera de centros comerciales**.

Se trata de una auténtica revolución en el sector, ya que dará la oportunidad a todas las tiendas de vender sus productos por canales digitales, lo que supondrá previsiblemente un incremento considerable de las ventas, completando las físicas con el potencial de las ventas en línea.



Stand 360 Digital, Día del Inversor



Centro Comercial Anec Blau  
(Barcelona)



Centro Comercial As Termas  
(Lugo)



Centro Comercial Gran Vía  
(Vigo)

#### Oficinas:

- **Finalización de las obras** en Cardenal Marcelo Spínola y obtención de la **certificación BREEAM**.
- Incremento de la **actividad comercial** en Arturo Soria.
- Finalización del **Proyecto Básico de reforma** en Eloy Gonzalo 27
- Auditoría de **accesibilidad** en Eloy Gonzalo

#### Logística:

- Mantenimiento del **nivel de ocupación** al 100%
- Mejoras en las naves y estudio de **mantenimiento global** de las cubiertas.
- Instalación de un **sistema contraincendios** completo en Almussafes

#### Residencial:

- Continuación, según el ritmo previsto, de las **obras en Lagasca 99**.
- Gran interés de **inversores** nacionales e internacionales.

## Proyectos en desarrollo

## PALMAS ALTAS

Tu espacio familiar y comercial en Sevilla



- ✓ Excelente localización a 4 km del centro de Sevilla
- ✓ Precio de adquisición: 40,5 MM €<sup>(1)</sup>
- ✓ Valor de mercado (\*): 40,7 MM €
- ✓ Fecha de adquisición: 1T 2016
- ✓ Fecha estimada de apertura: 1T 2019
- ✓ 100.000 m<sup>2</sup> de espacios comerciales y de ocio familiar
- ✓ En proceso de obtención de la certificación **BREEAM ES**
- ✓ Gran zona de afluencia: 1,5 MM de habitantes
- ✓ En negociaciones con las principales marcas de restauración, ocio y moda
- ✓ 14 MM € previsibles de ingresos anuales

(1) Incluye una potencial edificabilidad adicional.



## VIDANOVA PARC

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



- ✓ Emplazamiento urbano en zona de gran afluencia turística, Sagunto (Valencia)
- ✓ Precio de adquisición: 14 MM €
- ✓ Valor de mercado (\*): 16,1 MM €
- ✓ Fecha de adquisición: 3T 2015
- ✓ Fecha estimada de apertura: 1T 2018
- ✓ 44.252 m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable
- ✓ Casi el 60% de SBA firmada con operadores de referencia
- ✓ Área de influencia de 250.000 habitantes
- ✓ Algunos de nuestros principales inquilinos:



- ✓ 4 MM € previsibles de ingresos anuales

(\*) Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2016 por valoradores externos independientes: JLL o C&amp;W.



## LAGASCA 99

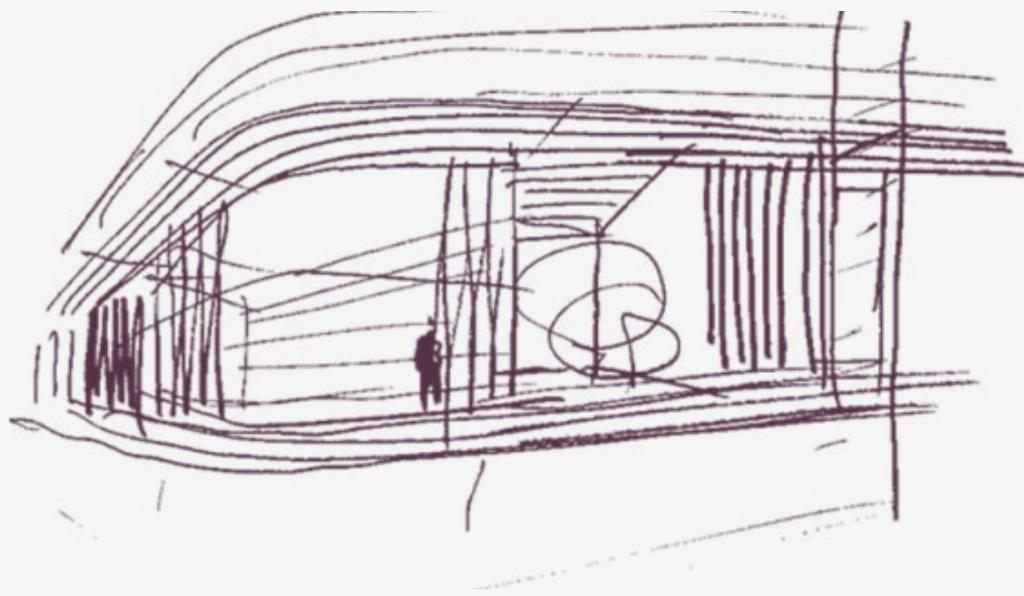
Único, irrepetible, inalcanzable



- ✓ Solar urbano en construcción en pleno centro del Barrio de Salamanca, una de las zonas más exclusivas de Madrid, llamado a convertirse en un referente en el sector del lujo residencial.
- ✓ Solar con 4 fachadas exentas que contará con 42 viviendas con una superficie media de 400-450 m<sup>2</sup>
- ✓ Proyecto llevado a cabo por el estudio de arquitectura de Rafael de la Hoz
- ✓ Contará con todo tipo de facilidades: piscina interior y exterior, spa, gimnasio y salones comunes
- ✓ En proceso de obtención de la certificación **BREEAM<sup>®</sup> ES**
- ✓ Precio de adquisición: 50,1 MM € (\*\*)
- ✓ Valor de mercado (\*): 58,3 MM € (\*\*)
- ✓ Fecha de adquisición: 1T 2015
- ✓ Fecha inicio de obra: 1T 2016
- ✓ Fecha estimada de entrega: 2018
- ✓ Cuenta con más de 26,000 m<sup>2</sup> de superficie BR& SR
- ✓ A 3T 2016 el nivel de preventas asciende al 43%

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

Boceto del residencial Lagasca 99  
(Madrid)



(\*) Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2016 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



Centro Comercial Las Huertas (Palencia)

0

2

# ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS



**2.1**  
Chart Societario  
30.09.2016  
p. 38

**2.2**  
Estado de Resultado Global  
Consolidado  
p. 40

**2.3**  
Estado de Situación  
Financiera Consolidado  
p. 42

**2.4**  
Estado de Flujos de  
Efectivo Consolidado  
p. 48

## 2.1 Chart Societario 30.09.2016

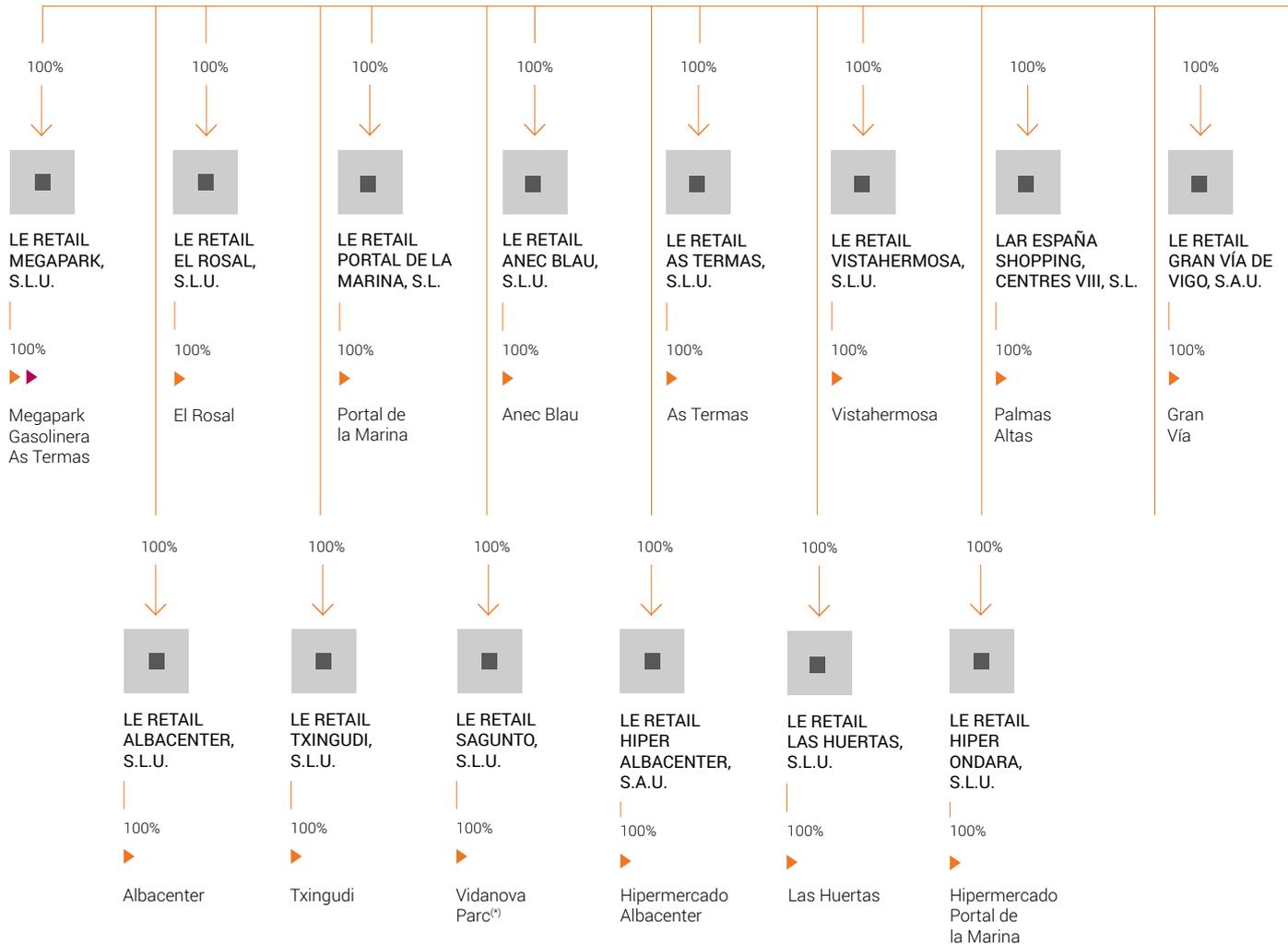
A 30 de septiembre de 2016 los estados financieros consolidados del Grupo se presentan de conformidad con los criterios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por el Parlamento Europeo (NIIF-UE) hasta la fecha.

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

LAR ESPAÑA  
REAL ESTATE  
SOCIMI, S.A.

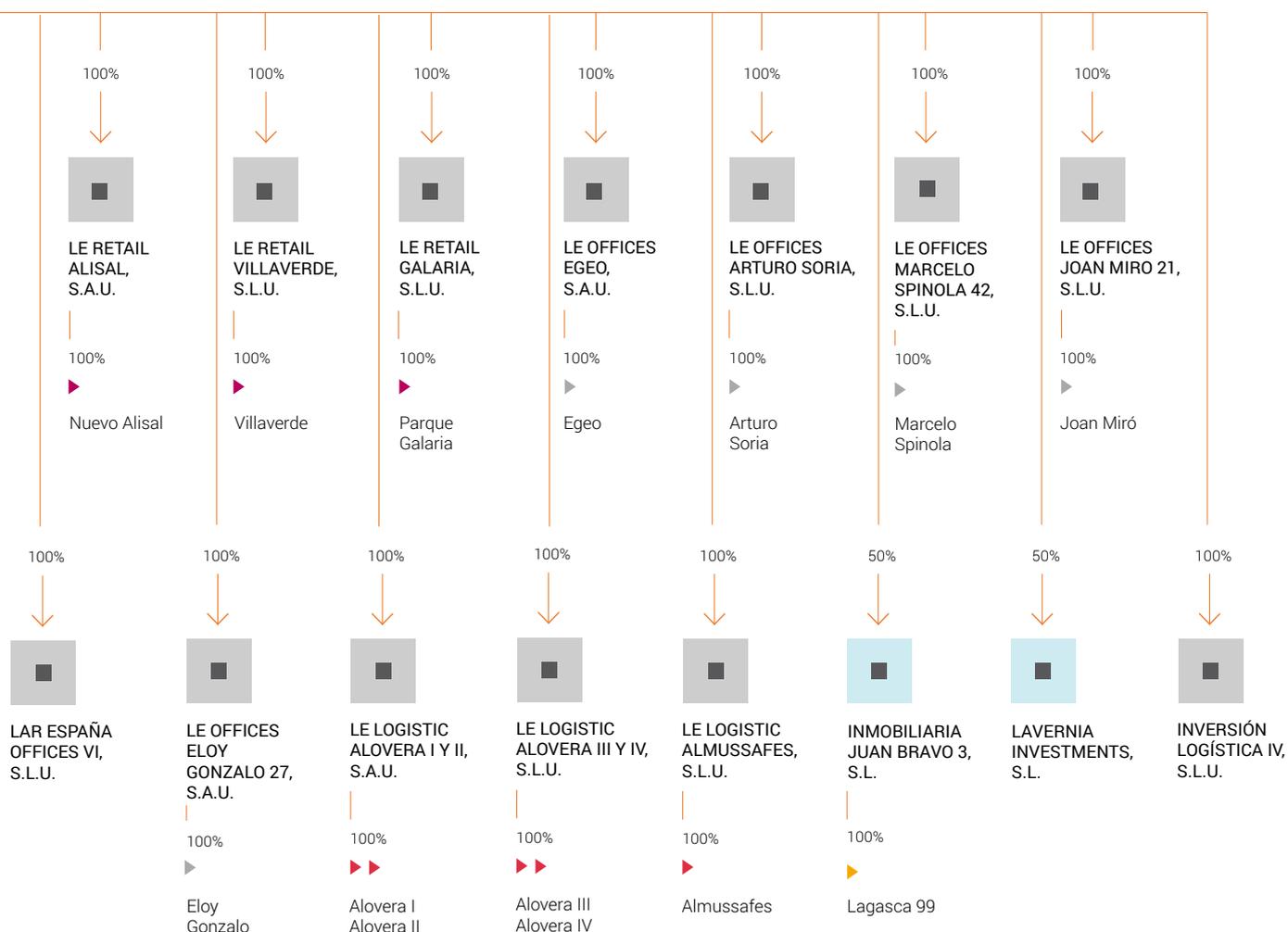


Real Estate



(\*) Anteriormente denominado Cruce de Caminos

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 2015.

**Sociedad**

|  |   |
|--|---|
|  | Integración Global                                  |
|  | Método de la Participación (puesta en equivalencia) |

**Activo**

|  |                      |
|--|----------------------|
|  | Centros Comerciales  |
|  | Medianas Comerciales |
|  | Oficinas             |
|  | Logística            |
|  | Residencial          |

## 2.2 Estado de Resultado Global Consolidado

| (Miles de euros)   | 3T 2016       | 3T 2015       |
|--|---------------|---------------|
| Ingresos ordinarios  | 42.237        | 23.507        |
| Otros ingresos   | 1.322         | 796           |
| Gastos por retribuciones a los empleados   | (304)         | (243)         |
| Otros gastos   | (15.721)      | (9.243)       |
| Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias   | 29.066        | 11.943        |
| Otros resultados   | 2.798         | 2.335         |
| <b>RESULTADO DE LAS OPERACIONES</b>  | <b>59.398</b> | <b>29.095</b> |
| Ingresos financieros   | 2.990         | 1.701         |
| Gastos financieros   | (12.842)      | (4.391)       |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros  | 29            | (250)         |
| Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación | (3.003)       | 181           |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>   | <b>46.572</b> | <b>26.336</b> |
| Impuestos sobre beneficios   | -             | -             |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>   | <b>46.572</b> | <b>26.336</b> |

Información no auditada a 30 de septiembre de 2016.

### Resultado de las operaciones

A 30 de septiembre de 2016, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones** positivo por importe de **59.398 miles de euros** (beneficio de 29.095 miles de euros a 30 de septiembre de 2015).

#### Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante los primeros nuevos meses de 2016 ha ascendido a **42.237 miles de euros**, de los cuales un 90,1% proceden de las rentas obtenidas de centros comerciales y oficinas (83,6% para los primeros nueve meses de 2015).

#### Otros gastos

A 30 de septiembre de 2016, el Grupo ha incurrido en **otros gastos** por importe de **15.721 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 7.354 miles de euros.
- *Management fees* (honorarios fijos y variables) por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad (5.218 miles de euros).

#### Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe de este epígrafe, **29.066 miles de euros**, recoge la diferencia del **valor razonable de las inversiones inmobiliarias** tras las últimas valoraciones realizadas por expertos independientes (C&W y JLL) a 30 de junio de 2016.

#### Otros resultados

A 30 de septiembre de 2016, otros ingresos recoge la **ganancia y la pérdida neta** por importes de **6.978 miles de euros y 4.180 miles de euros** provenientes de la **adquisición del 100% de las sociedades dependientes LE Retail Portal de la Marina, S.L.** (anteriormente denominada Puerta Marítima Ondara, S.L.) y **LE Retail Gran Vía de Vigo S.A.U.** (anteriormente denominada GRAN VÍA CENTRUM HOLDINGS, S.A.U), respectivamente. Dichos importes derivan de la **diferencia entre el importe pagado y el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos**. Dichas adquisiciones tuvieron lugar con fecha 30 de marzo y 15 de septiembre de 2016 (Véase hechos relevantes 4 y 18), respectivamente, cuyos cálculos realizados en la combinación de negocios son provisionales y es-

tán sujetos a ajustes hasta un año posterior a la fecha de adquisición.

A 30 de septiembre de 2015, otros resultados recoge la ganancia por importe de 2.335 miles de euros proveniente de la adquisición del 100% de la sociedad dependiente El Rosal Retail, S.L.U.

### Financieros Netos

El resultado financiero presenta un saldo negativo de 9.852 miles de euros a 30 de septiembre de 2016 (resultado negativo de 2.690 miles de euros a 30 de septiembre de 2015).

Los **ingresos financieros** por importe de **2.990 miles de euros** en los primeros nueve meses de 2016 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 **12.842 miles de euros** corresponden, principalmente, a los siguientes conceptos:

- Con motivo de la obtención del control de la sociedad dependiente LE Retail Portal de la Marina, S.L., y por consiguiente la valoración a valor razonable del 58,78% de participación que ya ostentaba el Grupo, se reconoció un ajuste negativo por importe de **4.105 miles de euros** que corresponden a la diferencia ente dicho valor razonable y el valor contable reconocido hasta la fecha.
- Los intereses devengados por préstamos que el Grupo mantiene con entidades financieras y por los bonos emitidos por el Grupo en febrero de 2015.

### Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 30 de septiembre de 2016 por línea de negocio son los siguientes:

| En miles de euros   | Centros Comerciales | Oficinas      | Logística    | Residencial    | LRE*            | Total           |
|---|---------------------|---------------|--------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Ingresos ordinarios   | 32.842              | 5.322         | 4.073        | -              | -               | <b>42.237</b>   |
| Otros ingresos  | 1.230               | 92            | -            | -              | -               | <b>1.322</b>    |
| Gastos por retribuciones a los empleados  | -                   | -             | -            | -              | (304)           | <b>(304)</b>    |
| Otros gastos  | (6.025)             | (809)         | (520)        | -              | (8.367)         | <b>(15.721)</b> |
| Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias  | 20.309              | 6.867         | 1.890        | -              | -               | <b>29.066</b>   |
| Otros resultados  | 2.798               | -             | -            | -              | -               | <b>2.798</b>    |
| <b>RESULTADO DE LAS OPERACIONES</b>   | <b>51.154</b>       | <b>11.472</b> | <b>5.443</b> | <b>-</b>       | <b>(8.671)</b>  | <b>59.398</b>   |
| Financieros netos   | (8.081)             | (868)         | -            | 2.333          | (3.236)         | <b>(9.852)</b>  |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros   | 29                  | -             | -            | -              | -               | <b>29</b>       |
| Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación | 580                 | -             | -            | (3.583)        | -               | <b>(3.003)</b>  |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>  | <b>43.682</b>       | <b>10.604</b> | <b>5.443</b> | <b>(1.250)</b> | <b>(11.907)</b> | <b>46.572</b>   |

(\*) Los importes incluidos en la columna de LRE se corresponden con los gastos corporativos.  
Información no auditada a 30 de septiembre de 2016.

A 30 de septiembre de 2016 los centros comerciales presentan un resultado de las operaciones positivo de 51.154 miles de euros; las oficinas, un resultado de las operaciones positivo de 11.472 miles de euros;

y las naves logísticas, un resultado de las operaciones positivo por importe de 5.443 miles de euros. La columna "LRE" incluye, entre otros, los *management fees* por importe de 5.218 miles de euros.

## 2.3 Estado de Situación Financiera Consolidado

| <b>ACTIVO</b> (Miles de euros)                                     | <b>30/09/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Inmovilizado intangible  | 2                 | 1                 |
| Inversiones inmobiliarias  | 1.123.909         | 776.375           |
| Activos financieros con empresas asociadas                         | 21.165            | 16.774            |
| Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación | 5.411             | 43.217            |
| Activos financieros no corrientes                                  | 11.214            | 8.475             |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                                       | <b>1.161.701</b>  | <b>844.842</b>    |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar                      | 17.443            | 4.647             |
| Activos financieros con empresas asociadas                         | 25.000            | 26.717            |
| Otros activos financieros corrientes                               | 1.233             | 1.676             |
| Otros activos corrientes   | 810               | 601               |
| Efectivo y otros medios líquidos equivalentes                      | 33.999            | 35.555            |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES</b>  | <b>78.485</b>     | <b>69.196</b>     |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>  | <b>1.240.186</b>  | <b>914.038</b>    |

| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b> (Miles de euros)                            | <b>30/09/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Capital   | 181.081           | 119.996           |
| Prima emisión   | 498.914           | 415.047           |
| Otras reservas  | 24.824            | (5.767)           |
| Ganancias acumuladas  | 46.572            | 43.559            |
| Acciones propias  | (792)             | (709)             |
| Ajustes por cambio de valor   | (5.234)           | (1.560)           |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>  | <b>745.365</b>    | <b>570.566</b>    |
| Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables | 138.436           | 138.233           |
| Pasivos financieros con entidades de crédito                                | 302.569           | 173.354           |
| Derivados   | 5.234             | 1.560             |
| Otros pasivos no corrientes   | 20.009            | 10.774            |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>  | <b>466.248</b>    | <b>323.921</b>    |
| Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables | 2.458             | 3.504             |
| Pasivos financieros con entidades de crédito                                | 7.786             | 5.593             |
| Otros pasivos financieros   | -                 | 2.651             |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar                              | 18.329            | 7.803             |
| <b>PASIVOS CORRIENTES</b>   | <b>28.573</b>     | <b>19.551</b>     |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>                                       | <b>1.240.186</b>  | <b>914.038</b>    |

## Activos no corrientes

### Inversiones inmobiliarias

A 30 de septiembre de 2016, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.123.909 miles de euros** (776.375 miles de euros a 31 de diciembre de 2015). Las inversiones inmobiliarias comprenden doce centros comerciales, cuatro medianas comerciales, dos terrenos, cinco edificios de oficinas y cinco naves logísticas. Destaca la inversión en centros comerciales y oficinas por importe total de 1.009.890 miles de euros (697.457 miles de euros a 31 de diciembre de 2015), cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 90,1% de los ingresos del Grupo durante los primeros nueve meses de 2016 (83,6% de los ingresos del Grupo a 31 de diciembre de 2015).

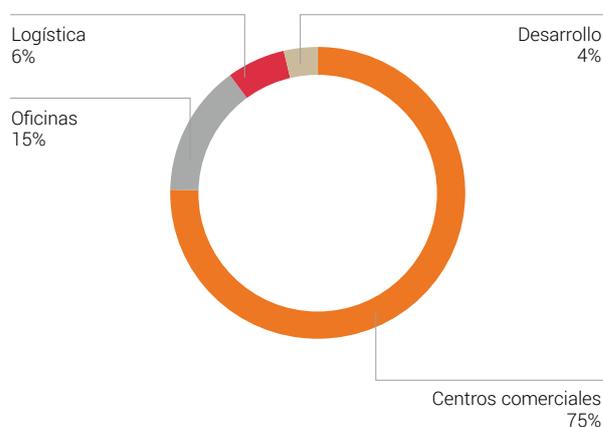
### INVERSIÓN NETA

| (Miles de euros)                 | 30/09/2016       | 31/12/2015     |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Centros comerciales              | 846.773          | 547.707        |
| Oficinas                         | 163.117          | 149.750        |
| Logística                        | 72.280           | 70.390         |
| Desarrollo (*)                   | 41.739           | 8.528          |
| <b>INVERSIONES INMOBILIARIAS</b> | <b>1.123.909</b> | <b>776.375</b> |

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

Información no auditada a 30 de septiembre de 2016.

### Inversiones inmobiliarias por tipo de activo



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

| Activo                                      | Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m <sup>2</sup> ) | Valor razonable (miles de euros) | Rendimiento neto inicial (NIY) (*) |
|---|---|----------------------------------|------------------------------------|
| Megapark                                    | 63.555  | 178.083                          | <b>5,25%-6,70%</b>                 |
| Gran Vía                                    | 41.386  | 141.000                          |                                    |
| El Rosal                                    | 51.022  | 93.411                           |                                    |
| Portal de la Marina                         | 30.101  | 91.523                           |                                    |
| Anec Blau                                   | 28.612  | 87.950                           |                                    |
| As Termas                                   | 33.127  | 72.619                           |                                    |
| Vistahermosa                                | 33.550  | 43.007                           |                                    |
| Albacenter                                  | 15.428  | 34.634                           |                                    |
| Txingudi                                    | 10.127  | 32.413                           |                                    |
| Nuevo Alisal                                | 7.649   | 17.502                           |                                    |
| Las Huertas                                 | 6.267   | 12.284                           |                                    |
| Hipermercado Albacenter                     | 12.462  | 12.602                           |                                    |
| Villaverde                                  | 4.391   | 10.350                           |                                    |
| Parque Galaria                              | 4.108   | 9.800                            |                                    |
| Hipermercado Portal de la Marina            | 9.924   | 7.750                            |                                    |
| Gasolinera As Termas                        | 2.000   | 1.845                            |                                    |
| <b>TOTAL CENTROS Y MEDIANAS COMERCIALES</b> | <b>353.709</b>  | <b>846.773</b>                   |                                    |
| Egeo  | 18.254  | 71.850                           | <b>3,58%-5,10% (**)</b>            |
| Marcelo Spinola                             | 8.586   | 30.203                           |                                    |
| Arturo Soria                                | 8.663   | 25.990                           |                                    |
| Joan Miró                                   | 8.611   | 21.074                           |                                    |
| Eloy Gonzalo                                | 6.231   | 14.000                           |                                    |
| <b>TOTAL OFICINAS</b>                       | <b>50.345</b>   | <b>163.117</b>                   |                                    |
| Alovera II                                  | 83.952  | 37.380                           | <b>6,28%-9,09%</b>                 |
| Alovera I                                   | 35.196  | 15.000                           |                                    |
| Almussafes                                  | 19.211  | 8.800                            |                                    |
| Alovera IV (C5-C6)                          | 14.891  | 7.850                            |                                    |
| Alovera III (C2)                            | 8.591   | 3.250                            |                                    |
| <b>TOTAL LOGÍSTICA</b>                      | <b>161.841</b>  | <b>72.280</b>                    |                                    |
| Vídanova Parc                               | 44.252  | 5.229                            | <b>N/A</b>                         |
| Palmas Altas                                | (***)   | 36.510                           |                                    |
| <b>TOTAL OTROS</b>                          | <b>44.252</b>   | <b>41.739</b>                    |                                    |
| <b>TOTAL GRUPO</b>                          | <b>612.147</b>  | <b>1.123.909</b>                 |                                    |

(\*) Yields obtenidas de los informes de valoración de JLL y C&W a 30 de junio de 2016.

(\*\*) No se tiene en cuenta el rendimiento neto inicial de Marcelo Spinola debido a que se encuentra bajo remodelación.

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

### Activos financieros con empresas asociadas

El importe registrado en este epígrafe a 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 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 2016, el importe corresponde a las participaciones que ostenta el Grupo que se consolidan por el método de la participación: Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. y Lavernia Investments S.L. (Puerta Marítima Ondara, S.L., Lavernia Investments S.L. e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. a 31 de diciembre de 2015).

La disminución del saldo con respecto al 31 de diciembre de 2015 se debe principalmente a la adquisición del 41,22% restante de la sociedad Puerta Marítima Ondara S.L., ostentando así el 100% de la sociedad e integrándose, por consecuencia, por el método de integración global.

### Activos financieros no corrientes

El Grupo tiene registrados en activos financieros no corrientes a 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, principalmente, las fianzas reci-

bidas de los arrendatarios en señal de garantía, que el Grupo ha depositado en los organismos públicos correspondientes.

### Activos corrientes

#### Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 30 de septiembre de 2016, este epígrafe recoge principalmente créditos con administraciones públicas por importe de 12.969 miles de euros (7.819 miles de euros, se corresponden principalmente a la adquisición de Palmas Altas).

#### Activos financieros con empresas asociadas

A 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el importe de este epígrafe corresponde, principalmente, al crédito y cuentas corrientes con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L..



Centro Comercial Portal de la Marina  
(Alicante)

## Patrimonio neto

A 30 de septiembre de 2016 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **90.540.562 acciones nominativas**, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de **2 euros de valor** nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

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

lación de 629.327 nuevas acciones de dos euros de valor nominal cada una, a los únicos efectos de que el pago del Performance Fee o Comisión de Éxito a Grupo Lar por la prestación de sus servicios como gestor exclusivo de la Sociedad sea invertido en acciones de la Sociedad. Dicha ampliación de capital fue íntegramente suscrita y desembolsada por Grupo Lar. Las nuevas acciones se han emitido con una prima de emisión de 6,4189 euros por acción lo que equivale a una prima total de 4.039.590,37 euros, en virtud de la delegación otorgada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 18 de diciembre de 2015 en segunda convocatoria al Consejo de Administración. (Véase hecho relevante de fecha 29 de abril de 2016).

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

La Sociedad ha reconocido en patrimonio neto como menos reservas los gastos relacionados con las emisiones de acciones, cuyo importe asciende a 17.560 miles de euros.

Durante los primeros nueve meses de 2016, la Sociedad ha realizado operaciones de compra y venta de acciones propias tal y como se establece a continuación:

|                                | Número de acciones | Miles de euros |
|--------------------------------|--------------------|----------------|
| <b>31 de diciembre de 2015</b> | <b>74.250</b>      | <b>709</b>     |
| Altas                          | 1.185.019          | 9.913          |
| Bajas                          | (1.152.476)        | (9.830)        |
| <b>30 de junio de 2016</b>     | <b>106.793</b>     | <b>792</b>     |

El resultado negativo generado por la venta de las acciones propias durante los primeros nueve meses de 2016 ha ascendido a 543 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 2016 son los siguientes:

| Tipo  | Proyecto            | Entidad                           | Tipo interés (*)  | Vencimiento | Nominal<br>(Miles de Euros) | Corriente<br>(Miles de Euros) | No Corriente<br>(Miles de Euros) |
|---|---------------------|-----------------------------------|---|-------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Préstamo Hipotecario                                | Egeo                | WestImmo                          | Eur 3M + 2,00%  | 15/12/2019  | 30.000                      | -                             | 30.000                           |
| Préstamo Hipotecario                                | Nuevo Alisal        | bankinter.                        | Eur 3M + 2,90%  | 16/06/2025  | 7.822                       | 164                           | 7.391                            |
| Préstamo Hipotecario                                | Lagasca 99          | Santander                         | Eur 3M + 2,83%  | 30/01/2018  | 25.000                      | 2.585                         | 17.287                           |
| Préstamo Hipotecario                                | As Termas           | ING DIRECT<br>People in progress  | Eur 3M + 1,80%  | 25/06/2020  | 37.345                      | -                             | 36.570                           |
| Préstamo Hipotecario                                | El Rosal            | CaixaBank                         | Eur 3M + 1,75%  | 07/07/2030  | 50.000                      | 293                           | 48.749                           |
| Préstamo Hipotecario                                | Villaverde          | bankinter.                        | 1,75% hasta el 30/09/2018<br>(posteriormente Eur 12M + 1,75%) | 13/10/2020  | 4.550                       | 4                             | 4.474                            |
| Préstamo Hipotecario                                | Arturo Soria        | bankinter.                        | 1,80% hasta el 30/09/2018<br>(posteriormente Eur 12M + 1,80%) | 09/11/2020  | 13.000                      | 33                            | 12.782                           |
| Préstamo Hipotecario                                | Galaria             | CaixaBank                         | Eur 3M + 1,75%  | 14/12/2029  | 4.200                       | 3                             | 4.104                            |
| Préstamo Hipotecario                                | Joan Miró           | BBVA                              | Eur 3M + 1,75%  | 23/12/2020  | 9.800                       | 4                             | 9.582                            |
| Préstamo Hipotecario                                | Megapark            | Santander NATIXIS CRÉDIT AGRICOLE | Eur 3M + 1,70%  | 24/02/2023  | 97.000                      | 220                           | 95.290                           |
| Préstamo Hipotecario                                | Portal de la Marina | CaixaBank BBVA Sabadell           | Eur 3M + 0,88%  | 17/05/2020  | 66.000                      | 4.480                         | 36.340                           |
| <b>PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO</b> |                     |                                   |   |             |                             | <b>7.786</b>                  | <b>302.569</b>                   |

(\*) El 80% del principal se encuentra cubierto con derivados.

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

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

| Miles de Euros   | 30/09/2016 |
|------------------|------------|
| GAV              | 1.201.083  |
| Deuda bruta      | 454.818    |
| Caja             | 33.999     |
| Deuda neta       | 420.819    |
| <b>LTV neto*</b> | <b>35%</b> |

\* Calculado como Deuda neta/GAV

### 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, y a otros pasivos en relación a la adquisición de la sociedad LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.

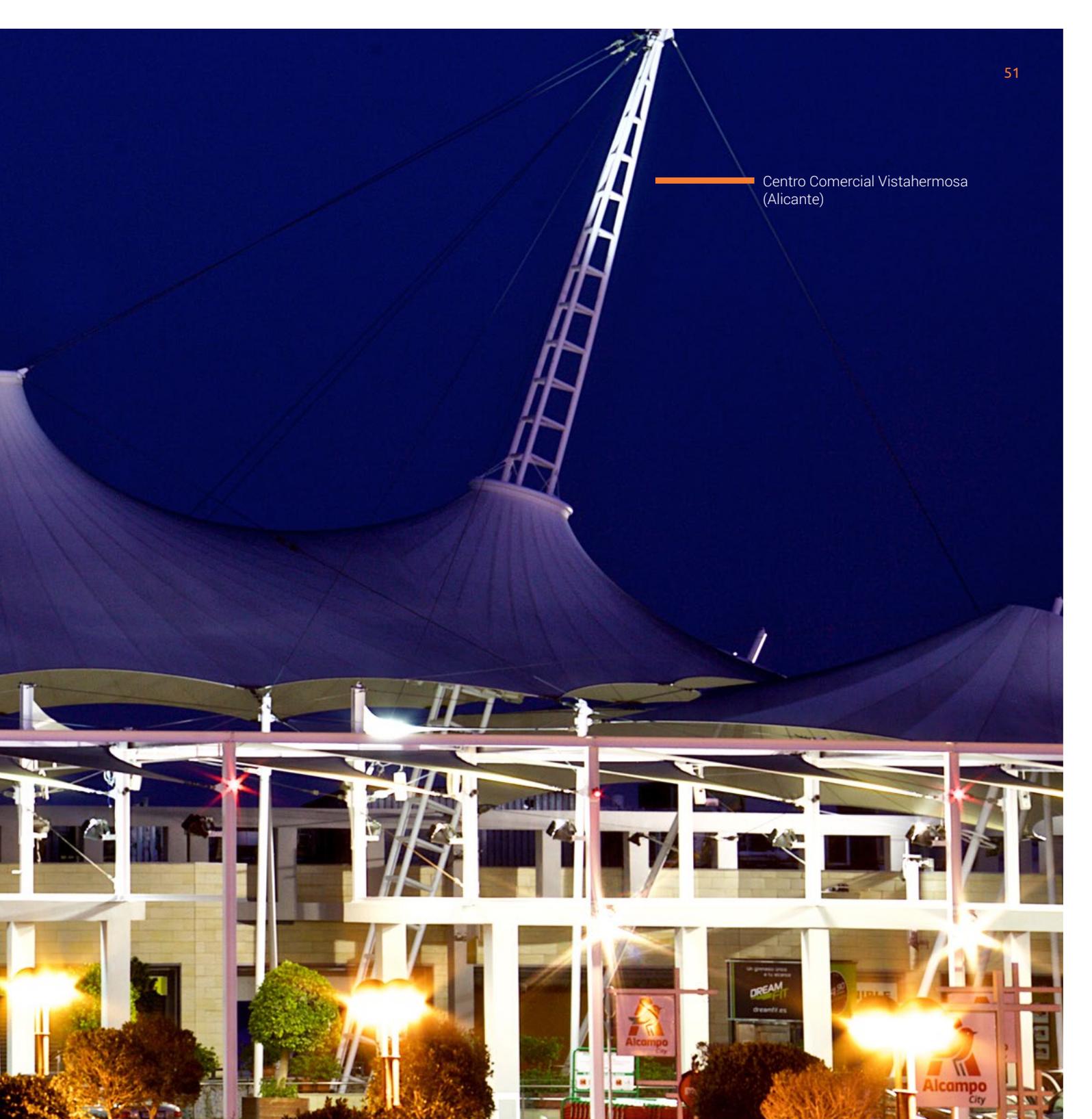
## 2.4 Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

| (Miles de euros)  | 30/09/2016 (*)   | 30/09/2015 (*)   |
|---|------------------|------------------|
| <b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>                          | <b>11.474</b>    | <b>20.859</b>    |
| <b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>                                    | <b>46.572</b>    | <b>26.336</b>    |
| <b>2. Ajustes del resultado</b>   | <b>(18.561)</b>  | <b>(11.494)</b>  |
| (Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-) | (29.066)         | (11.943)         |
| Correcciones valorativas por deterioro (+/-)  | 8                | 275              |
| Ingresos financieros (-)  | (2.990)          | (1.701)          |
| Gastos financieros (+)  | 12.842           | 4.391            |
| Participación en beneficios del ejercicio de las asociadas                              | 3.003            | (181)            |
| Otros ingresos y gastos (+/-)   | 443              | -                |
| Otros resultados  | (2.801)          | (2.335)          |
| <b>3. Cambios en el capital corriente</b>   | <b>(8.313)</b>   | <b>6.835</b>     |
| Existencias (+/-)   | -                | 2.843            |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)                                     | (9.933)          | (1.714)          |
| Otros activos corrientes (+/-)  | 508              | (590)            |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (+/-)                                    | 499              | 6.296            |
| Otros pasivos corrientes (+/-)  | (94)             | -                |
| Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)   | 707              | -                |
| <b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>                    | <b>(8.224)</b>   | <b>(818)</b>     |
| Pagos de intereses (-)  | (8.254)          | (1.262)          |
| Cobros de intereses (+)   | 30               | 444              |
| <b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                            | <b>(149.012)</b> | <b>(231.479)</b> |
| <b>1. Pagos por inversiones (-)</b>   | <b>(160.458)</b> | <b>(238.446)</b> |
| Empresas asociadas  | -                | (98.041)         |
| Inmovilizado intangible   | (1)              | (1)              |
| Salida neta de caja en la adquisición de negocios                                       | (72.788)         | -                |
| Inversiones inmobiliarias   | (85.669)         | (137.500)        |
| Otros activos financieros   | (2.000)          | (2.904)          |
| <b>2. Cobros por desinversiones (+)</b>   | <b>11.446</b>    | <b>6.967</b>     |
| Otros activos financieros   | -                | 6.967            |
| Empresas asociadas  | 9.729            | -                |
| Otros activos   | 179              | -                |
| Cobros de dividendos  | 1.538            | -                |
| <b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>                         | <b>135.982</b>   | <b>337.355</b>   |
| <b>1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>                                 | <b>143.256</b>   | <b>138.368</b>   |
| Cobros procedentes de la emisión de capital   | 59.827           | 39.936           |
| Emisión de instrumentos de patrimonio (+)   | 83.972           | 94.211           |
| Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (- /+)                           | (543)            | 4.221            |
| <b>2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>                          | <b>4.736</b>     | <b>200.318</b>   |
| a) Emisión de   | 95.153           | 200.318          |
| Obligaciones y otros valores negociables (+)  | -                | 137.911          |
| Deudas con entidades de crédito (+)   | 95.153           | 56.473           |
| Otros pasivos financieros (+)   | -                | 5.934            |
| b) Devolución y amortización de   | (90.417)         | -                |
| Otros pasivos financieros (-)   | (2.390)          | -                |
| Deudas con entidades de crédito   | (88.027)         | -                |
| <b>3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>     | <b>(12.010)</b>  | <b>(1.331)</b>   |
| Pagos por dividendos (-)  | (12.010)         | (1.331)          |
| <b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C)</b>                  | <b>(1.556)</b>   | <b>126.735</b>   |
| <b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>                                 | <b>35.555</b>    | <b>20.252</b>    |
| <b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)</b>                            | <b>33.999</b>    | <b>146.987</b>   |

(\*) Período de nueve meses.  
Información no auditada a 30 de septiembre de 2016.







Centro Comercial Vistahermosa  
(Alicante)

○

3

INFORMACIÓN  
EPRA

- **En diciembre de 2014**, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (European Public Real Estate Association<sup>1</sup>) publicó la versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones<sup>2</sup>” en relación a la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.

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

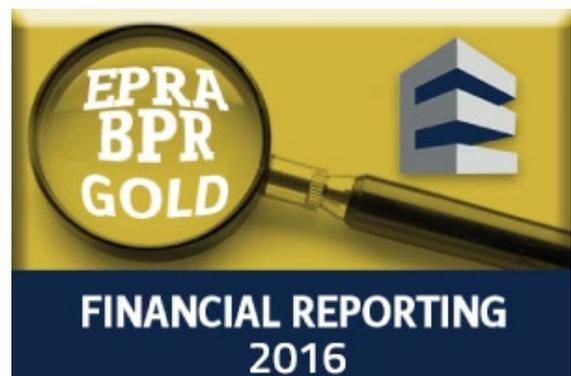
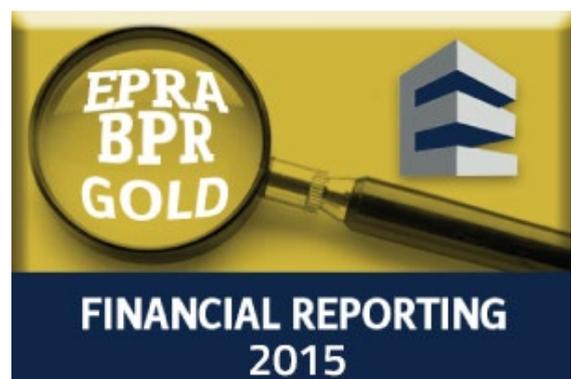
Por este motivo, hemos dedicado un apartado específico para presentar nuestros principales indicadores económicos siguiendo las indicaciones establecidas por EPRA.

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

De esta manera, **Lar España se convierte en la primera y única SOCIMI española en recibir este galardón dos años consecutivos, el más prestigioso en el sector inmobiliario**. Las empresas premiadas han sido seleccionadas de entre 117 inmobiliarias (97 de ellas cotizadas europeas del índice FTSE EPRA/NAREIT).



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



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

| Indicador  | 30/09/2016<br>(miles Euros) / % | 30/09/2016<br>(Euro por acción) |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| EPRA Earnings  | 18.813                          | 0,21                            |
| EPRA NAV   | 757.872                         | 8,40                            |
| EPRA NNNAV   | 752.638                         | 8,34                            |
| EPRA Net Initial Yield (NIY)                                     | 5,8%                            | -                               |
| EPRA "topped-up" NIY   | 6,1%                            | -                               |
| EPRA Vacancy Rate  | 7,3%                            | -                               |
| EPRA Cost Ratio  | 38,3%                           | -                               |
| EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) | 34,6%                           | -                               |

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



Centro Comercial Megapark  
(Bilbao)

## EPRA EARNINGS

| (Miles Euros)   | 30/09/2016        | 30/09/2015        |
|---|-------------------|-------------------|
| Resultado del ejercicio bajo IFRS                                     | 46.572            | 26.336            |
| Revalorización de las inversiones inmobiliarias                       | (29.066)          | (11.943)          |
| Efecto en resultado por fondo negativo de comercio <sup>(1)</sup>     | 1.307             | (2.336)           |
| Revalorización de las inversiones inmobiliarias en empresas asociadas | -                 | 5                 |
| Cambio de valor derivados en empresas asociadas                       | -                 | -                 |
| <b>Resultado EPRA</b>   | <b>18.813</b>     | <b>12.062</b>     |
| <b>Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)</b>             | <b>90.272.086</b> | <b>59.709.230</b> |
| <b>RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)</b>                              | <b>0,21</b>       | <b>0,20</b>       |

(1) Viene dado por la adquisición del 41,22% de LE Retail Portal de la Marina, S.L. y del 100% de la sociedad LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.

## Resultado EPRA

vs. 3T 2015

**+56%**

## EPRA NAV

| (Miles Euros)  | 30/09/2016        | 31/12/2015        |
|--|-------------------|-------------------|
| Valor de activos netos según balance de situación              | 745.366           | 570.566           |
| Revalorización de activos no corrientes                        | 7.272             | 5.660             |
| Valor razonable instrumentos financieros                       | 5.234             | 1.560             |
| Valor razonable instrumentos financieros en empresas asociadas | -                 | 184               |
| <b>EPRA NAV</b>  | <b>757.872</b>    | <b>577.970</b>    |
| <b>Nº Acciones (excluyendo acciones propias)</b>               | <b>90.256.634</b> | <b>59.923.506</b> |
| <b>EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>                             | <b>8,40 *</b>     | <b>9,65</b>       |

(\*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta la ampliación de capital llevada a cabo por Lar España en 3T 2016, por importe de 147,2 millones de euros, a un precio de suscripción de 4,92 euros.

## EPRA NAV

vs. 4T 2015

+31%

## EPRA NNNAV

| (Miles Euros)  | 30/09/2016        | 31/12/2015        |
|--|-------------------|-------------------|
| EPRA NAV   | 757.872           | 577.970           |
| Valor razonable instrumentos financieros                       | (5.234)           | (1.560)           |
| Valor razonable instrumentos financieros en empresas asociadas | -                 | (184)             |
| <b>EPRA NNNAV</b>  | <b>752.638</b>    | <b>576.226</b>    |
| <b>Nº Acciones (excluyendo acciones propias)</b>               | <b>90.256.634</b> | <b>59.923.506</b> |
| <b>EPRA NNNAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>                           | <b>8,34</b>       | <b>9,62</b>       |

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

| Activo                           | Cartera de inversión inmobiliaria | Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios | Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A) | Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria |
|----------------------------------|-----------------------------------|--|---|--|
| <b>CENTROS COMERCIALES</b>       | 807.276                           | 18.837   | 826.114   | 57.084   |
| Megapark                         | 178.083                           | 3.382  | 181.465   | 11.372   |
| Gran Vía                         | 141.000                           | 3.525  | 144.525   | 9.409  |
| El Rosal                         | 93.411                            | 2.333  | 95.744  | 7.343  |
| Portal de la Marina              | 91.523                            | 2.287  | 93.811  | 7.031  |
| Anec Blau                        | 87.950                            | 2.190  | 90.140  | 5.919  |
| As Termas                        | 72.619                            | 1.805  | 74.424  | 5.424  |
| Vistahermosa                     | 43.007                            | 1.060  | 44.067  | 3.227  |
| Albacenter                       | 34.634                            | 838  | 35.472  | 2.528  |
| Txingudi                         | 32.413                            | 608  | 33.021  | 2.377  |
| Hipermercado Albacenter          | 12.602                            | 315  | 12.917  | 965  |
| Las Huertas                      | 12.284                            | 300  | 12.584  | 961  |
| Hipermercado Portal de la Marina | 7.750                             | 194  | 7.944   | 528  |
| <b>MEDIANAS COMERCIALES</b>      | 39.497                            | 880  | 40.377  | 2.816  |
| Villaverde                       | 10.350                            | 259  | 10.609  | 775  |
| Parque Galaria                   | 9.800                             | 137  | 9.937   | 680  |
| Nuevo Alisal                     | 17.502                            | 438  | 17.940  | 1.246  |
| Gasolinera As Termas             | 1.845                             | 46   | 1.891   | 115  |
| <b>TOTAL RETAIL</b>              | <b>846.773</b>                    | <b>19.717</b>  | <b>866.491</b>                                      | <b>59.900</b>                                  |
| <b>OFICINAS</b>                  | 132.914                           | 2.832  | 135.746   | 4.636  |
| Egeo                             | 71.850                            | 1.442  | 73.292  | 1.404  |
| Marcelo Spinola <sup>(1)</sup>   | 30.203                            | 783  | 30.986  | <sup>(1)</sup>                                 |
| Arturo Soria                     | 25.990                            | 543  | 26.533  | 1.406  |
| Joan Miró                        | 21.074                            | 497  | 21.571  | 1.225  |
| Eloy Gonzalo <sup>(2)</sup>      | 14.000                            | 350  | 14.350  | 601  |
| <b>TOTAL OFICINAS</b>            | <b>132.914</b>                    | <b>2.832</b>   | <b>135.746</b>                                      | <b>4.636</b>                                   |
| <b>LOGÍSTICA</b>                 | 72.280                            | 1.669  | 73.949  | 5.486  |
| Alovera II                       | 37.380                            | 971  | 38.351  | 2.584  |
| Alovera I                        | 15.000                            | 300  | 15.300  | 1.156  |
| Almussafes                       | 8.800                             | 176  | 8.976   | 749  |
| Alovera IV (C5-C6)               | 7.850                             | 157  | 8.007   | 746  |
| Alovera III (C2)                 | 3.250                             | 65   | 3.315   | 251  |
| <b>TOTAL LOGÍSTICA</b>           | <b>72.280</b>                     | <b>1.669</b>   | <b>73.949</b>                                       | <b>5.486</b>                                   |
| <b>TOTAL LAR ESPAÑA</b>          | <b>1.051.967</b>                  | <b>24.218</b>  | <b>1.076.186</b>                                    | <b>70.022</b>                                  |

(1) No hemos calculado el EPRA NIY para la inversión en Marcelo Spinola por su falta de representatividad. Se ha llevado a cabo una remodelación completa del inmueble. Para el cálculo del NIY sobre el total de la cartera de activos de inversión, hemos excluido los datos correspondientes a la inversión en Marcelo Spinola.

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

| Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles | Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B) | Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados | Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C) | EPRA NET INITIAL YIELD (B/A) | EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A) |
|--|---|---|--|------------------------------|--|
| (6.258)  | 50.824  | 915   | 51.740   | 6,2%                         | 6,3%                                   |
| (1.069)  | 10.303  | 117   | 10.420   | 5,7%                         | 5,7%                                   |
| (454)  | 8.955   | 215   | 9.170  | 6,2%                         | 6,3%                                   |
| (928)  | 6.415   | 88  | 6.503  | 6,7%                         | 6,8%                                   |
| (654)  | 6.377   | 130   | 6.507  | 6,8%                         | 6,9%                                   |
| (1.059)  | 4.860   | 46  | 4.906  | 5,4%                         | 5,4%                                   |
| (471)  | 4.953   | 113   | 5.066  | 6,7%                         | 6,8%                                   |
| (643)  | 2.584   | 24  | 2.608  | 5,9%                         | 5,9%                                   |
| (585)  | 1.942   | 139   | 2.082  | 5,5%                         | 5,9%                                   |
| (226)  | 2.151   | 18  | 2.169  | 6,5%                         | 6,6%                                   |
| (10)   | 956   | 8   | 964  | 7,4%                         | 7,5%                                   |
| (154)  | 806   | 17  | 823  | 6,4%                         | 6,5%                                   |
| (5)  | 522   | -   | 522  | 6,6%                         | 6,6%                                   |
| (179)  | 2.637   | 50  | 2.687  | 6,5%                         | 6,7%                                   |
| (89)   | 686   | -   | 686  | 6,5%                         | 6,5%                                   |
| (11)   | 669   | -   | 669  | 6,7%                         | 6,7%                                   |
| (78)   | 1.168   | 50  | 1.218  | 6,5%                         | 6,8%                                   |
| (1)  | 114   | -   | 114  | 6,0%                         | 6,0%                                   |
| <b>(6.437)</b>   | <b>53.461</b>                                     | <b>965</b>  | <b>54.427</b>  | <b>6,2%</b>                  | <b>6,3%</b>                            |
| (603)  | 4.033   | 1.913   | 5.946  | 2,9%                         | 4,4%                                   |
| (149)  | 1.255   | 1.908   | 3.163  | 1,7%                         | 4,3%                                   |
| (1)  | (1)   | (1)   | (1)  | (1)                          | (1)                                    |
| (139)  | 1.266   | -   | 1.266  | 4,8%                         | 4,8%                                   |
| (27)   | 1.198   | 1   | 1.199  | 5,6%                         | 5,6%                                   |
| (288)  | 314   | 4   | 318  | 2,2%                         | 2,2%                                   |
| <b>(603)</b>   | <b>4.033</b>                                      | <b>1.913</b>  | <b>5.946</b>   | <b>2,9%</b>                  | <b>4,4%</b>                            |
| (328)  | 5.160   | 184   | 5.342  | 7,0%                         | 7,2%                                   |
| (189)  | 2.395   | -   | 2.395  | 6,2%                         | 6,2%                                   |
| (62)   | 1.095   | 167   | 1.261  | 7,2%                         | 8,2%                                   |
| (42)   | 707   | -   | 707  | 7,9%                         | 7,9%                                   |
| (30)   | 716   | -   | 716  | 8,9%                         | 8,9%                                   |
| (5)  | 247   | 17  | 263  | 7,4%                         | 7,9%                                   |
| <b>(328)</b>   | <b>5.160</b>                                      | <b>184</b>  | <b>5.342</b>   | <b>7,0%</b>                  | <b>7,2%</b>                            |
| <b>(7.368)</b>   | <b>62.654</b>                                     | <b>3.062</b>  | <b>65.715</b>  | <b>5,8%</b>                  | <b>6,1%</b>                            |

(1) No hemos calculado el EPRA NIY para la inversión en Marcelo Spinola por su falta de representatividad. Se ha llevado a cabo una remodelación completa del inmueble. Para el cálculo del NIY sobre el total de la cartera de activos de inversión, hemos excluido los datos correspondientes a la inversión en Marcelo Spinola.

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

## EPRA VACANCY RATE

| Tipo de activo                    | ERV<br>(Miles Euros) | ERV<br>Vacancy<br>(Miles Euros) | EPRA<br>VACANCY RATE<br>%   |
|-----------------------------------|----------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Megapark                          | 12.174               | 978                             | 8,0% <sup>(1)</sup>         |
| Gran Vía                          | 9.400                | 425                             | 4,5%                        |
| El Rosal                          | 7.399                | 560                             | 7,6%                        |
| Portal de la Marina               | 6.925                | 488                             | 7,0%                        |
| Anec Blau                         | 6.277                | 362                             | 5,8%                        |
| As Termas                         | 5.566                | 405                             | 7,3%                        |
| Vistahermosa                      | 3.500                | 348                             | 9,9% <sup>(2)</sup>         |
| Albacenter                        | 2.883                | 381                             | 13,2%                       |
| Txingudi                          | 2.601                | 355                             | 13,7%                       |
| Hipermercado Portal de la Marina  | 536                  | -                               | 0,0%                        |
| Las Huertas                       | 1.329                | 288                             | 21,7% <sup>(3)</sup>        |
| Hipermercado Albacenter           | 870                  | -                               | 0,0%                        |
| <b>TOTAL CENTROS COMERCIALES</b>  | <b>59.460</b>        | <b>4.590</b>                    | <b>7,7%</b>                 |
| Villaverde                        | 738                  | -                               | 0,0%                        |
| Parque Galaria                    | 664                  | -                               | 0,0%                        |
| Nuevo Alisal                      | 1.231                | -                               | 0,0%                        |
| Gasolinera As Termas              | 120                  | -                               | 0,0%                        |
| <b>TOTAL MEDIANAS COMERCIALES</b> | <b>2.753</b>         | <b>-</b>                        | <b>0,0%</b>                 |
| <b>TOTAL RETAIL</b>               | <b>62.213</b>        | <b>4.590</b>                    | <b>7,4%</b>                 |
| Egeo                              | 3.286                | 278                             | 8,5%                        |
| Marcelo Spinola                   | N/A                  | N/A                             | N/A <sup>(4)</sup>          |
| Arturo Soria                      | 1.299                | 285                             | 21,9%                       |
| Joan Miró                         | 1.188                | 11                              | 0,9%                        |
| Eloy Gonzalo                      | 1.081                | 215                             | 19,9% <sup>(5)</sup>        |
| <b>TOTAL OFICINAS</b>             | <b>6.854</b>         | <b>789</b>                      | <b>11,5% <sup>(4)</sup></b> |
| Alovera II                        | 2.821                | -                               | 0,0%                        |
| Alovera I                         | 1.267                | -                               | 0,0%                        |
| Almussafes                        | 807                  | -                               | 0,0%                        |
| Alovera IV (C5-C6)                | 583                  | -                               | 0,0%                        |
| Alovera III (C2)                  | 283                  | -                               | 0,0%                        |
| <b>TOTAL LOGÍSTICA</b>            | <b>5.761</b>         | <b>-</b>                        | <b>0,0%</b>                 |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>74.828</b>        | <b>5.379</b>                    | <b>7,2%</b>                 |

(1) Efecto temporal por la salida de un inquilino que será sustituido próximamente.

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

(3) **Negociaciones en curso con nuevos arrendatarios, tras las reformas implementadas. Tras una operación firmada el 01/10/2016, el ratio se sitúa en 18,4%.**

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

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

## EPRA COST RATIOS

| (Miles Euros)   | 30/09/2016      | 30/09/2015      |
|---|-----------------|-----------------|
| Gastos administrativos  | (304)           | (243)           |
| Gastos operativos netos de ingresos repercutibles <sup>(*)</sup>            | (15.721)        | (9.243)         |
| Gastos procedente de participación en empresas asociadas                    | (848)           | (1.307)         |
| <b>EPRA Cost (incluyendo vacancy cost) (A)</b>                              | <b>(16.873)</b> | <b>(10.793)</b> |
| Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos                             | (1.615)         | (929)           |
| <b>EPRA Cost (excluyendo vacancy cost) (B)</b>                              | <b>(15.258)</b> | <b>(9.864)</b>  |
| Ingresos por alquileres bajo IFRS   | 42.145          | 23.507          |
| Ingresos por alquileres procedente de participación en empresas asociadas   | 959             | 2.628           |
| <b>Ingresos por alquileres total (C)</b>                                    | <b>44.104</b>   | <b>26.135</b>   |
| <b>EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C</b> | <b>38,3%</b>    | <b>41,3%</b>    |
| <b>EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C</b> | <b>34,6%</b>    | <b>37,7%</b>    |

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





Centro Comercial El Rosal  
(León)



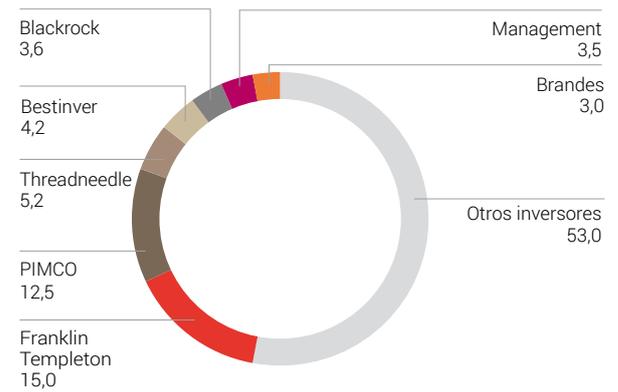
## 4 EVOLUCIÓN BURSÁTIL

## 4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

| Datos de la acción (Euros)                 | Ene-Sep 2016   |
|--|----------------|
| Precio al inicio del periodo               | 9,46           |
| Precio al final del periodo                | 6,40           |
| <b>Evolución en el periodo (%)</b>         | <b>-32,35%</b> |
| Precio máximo del periodo                  | 9,74           |
| Precio mínimo del periodo                  | 6,01           |
| <b>Promedio del periodo</b>                | <b>7,82</b>    |
| VMDN (*)                                   | 173.161        |
| Capitalización bursátil (Euros) 30/09/2016 | 579.459.597    |
| Nº de acciones 30/09/2016                  | 90.540.562     |

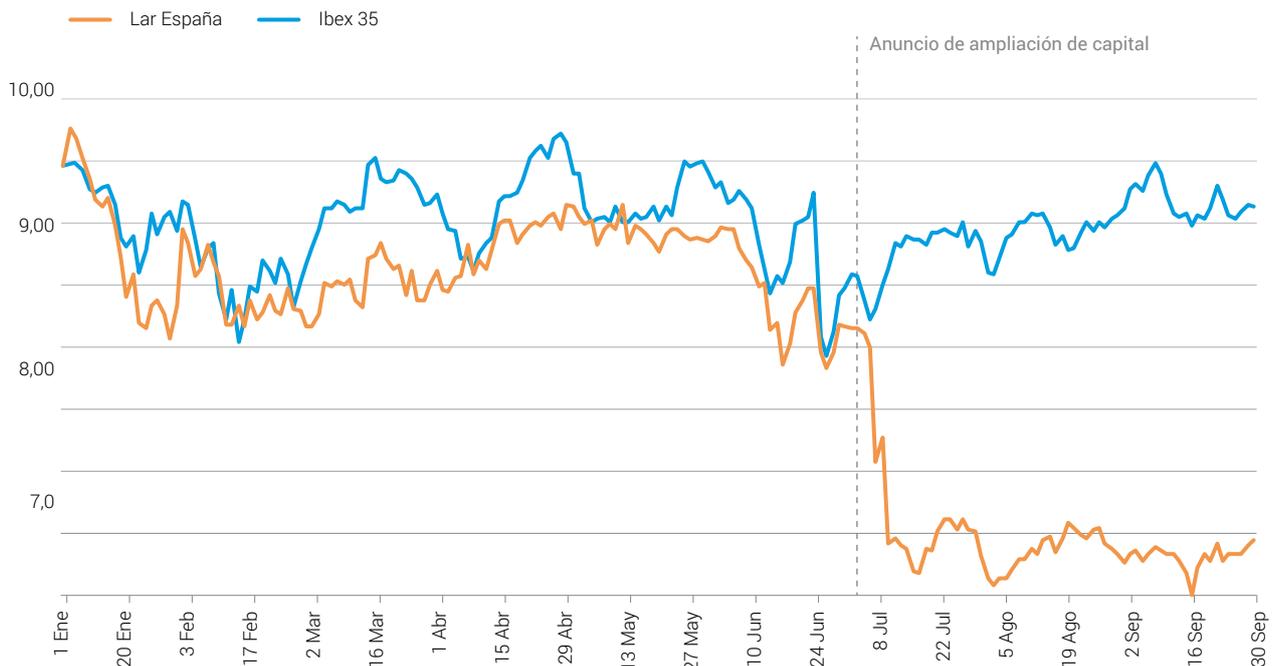
\*Volumen medio diario negociado en número de títulos

Estructura de Capital a 30 de septiembre de 2016 (%)



La **evolución de la cotización** de la acción durante los primeros nueve meses de 2016 se puede observar en el siguiente gráfico:

Evolución cotización de LAR ESPAÑA vs Ibex 35 (Enero - Septiembre 2016)



# 36,4%

Retorno  
Potencial<sup>(\*\*)</sup>

## Recomendaciones de los analistas

| Entidad   | Recomendación | Fecha de análisis | Precio objetivo (Euros)    |
|---|---------------|-------------------|----------------------------|
|  fidentiis                     | Comprar       | 13/01/2016        | <b>10,88<sup>(*)</sup></b> |
|  bankinter                     | Comprar       | 21/01/2016        | <b>10,60<sup>(*)</sup></b> |
|  JBCapitalMarkets              | Mantener      | 18/07/2016        | <b>9,50</b>                |
|  Sabadell                      | Comprar       | 26/07/2016        | <b>9,05</b>                |
|  bekafinance                   | Comprar       | 02/08/2016        | <b>9,00</b>                |
|  Kepler Cheuvreux              | Comprar       | 03/08/2016        | <b>7,55</b>                |
|  Ahorro Corporación            | Comprar       | 10/08/2016        | <b>9,50</b>                |
|  KEMPEN & CO                  | Mantener      | 11/08/2016        | <b>6,25</b>                |
|  J.P.Morgan Asset Management | Mantener      | 05/09/2016        | <b>8,50</b>                |
|  Santander                   | Comprar       | 05/09/2016        | <b>9,10</b>                |
|  MIRABAUD                    | Vender        | 13/09/2016        | <b>5,88</b>                |
|  intermoney valores sv       | Comprar       | 19/09/2016        | <b>9,00</b>                |

Fuente: Bloomberg

(\*) En el precio de cotización objetivo se ha de tener en cuenta la ampliación de capital anunciada el 7 de julio de 2016.

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





— Centro Comercial Albacenter  
(Albacete)



5  
HECHOS  
POSTERIORES

## 5. HECHOS POSTERIORES

### 1. *Investor Day*: Información a analistas e inversores

**06.10.2016** La compañía remite información relevante (Gobierno Corporativo, Responsabilidad Social Corporativa, el valor de la gestión, estrategia de las unidades de negocio) presentada en el día de los inversores.

### 2. Honorarios de gestión

**06.10.2016** Lar España comunica que, tras haber alcanzado un GAV (*gross asset value*) superior a mil millones de euros, la sociedad gestora (Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.) ha propuesto una **rebaja de sus honorarios de gestión (*management fees*)** que ha sido aceptada por el Consejo de Administración de la Sociedad. Así, desde esta fecha, la comisión fija de los honorarios de gestión (base fee) será: **1,25% del NAV (*net asset value*) hasta 600 millones de euros + 1% del NAV por encima de 600 millones de euros.**

### 3. *Investor Day*: Plan de negocio y crecimiento

**06.10.2016** La compañía remite información relevante acerca del plan de negocio y crecimiento a futuro, presentada en el día de los inversores.

### 4. Operaciones relativas al contrato de liquidez

**10.10.2016** Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado, la Sociedad informa de las **operaciones realizadas por JB Capital Markets** (el "Intermediario Financiero") al amparo del **Contrato de Liquidez** desde el 16 de septiembre hasta el 30 de septiembre de 2016, así como del total de acciones propias compradas y vendidas y el efectivo empleado y obtenido.





## 6. GLOSARIO

### **BAI**

Resultado operativo antes de impuestos.

### **EBIT**

Resultado operativo antes de intereses e impuestos.

### **EBITDA**

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

### **Beneficio neto**

Resultado del ejercicio después de impuestos.

### **ROE (Return on Equity)**

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

### **ROA (Return on Assets)**

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

### **Ratio de liquidez**

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

### **Ratio de solvencia**

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

### **PGC**

Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

### **EPRA Earnings**

Resultado operativo.

### **EPRA NAV**

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

### **EPRA NNAV**

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

### **EPRA Net Initial Yield (NIY)**

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

### **EPRA "topped-up" NIY**

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

### **EPRA Vacancy Rate**

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

### **EPRA Cost Ratio**

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

### **EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)**

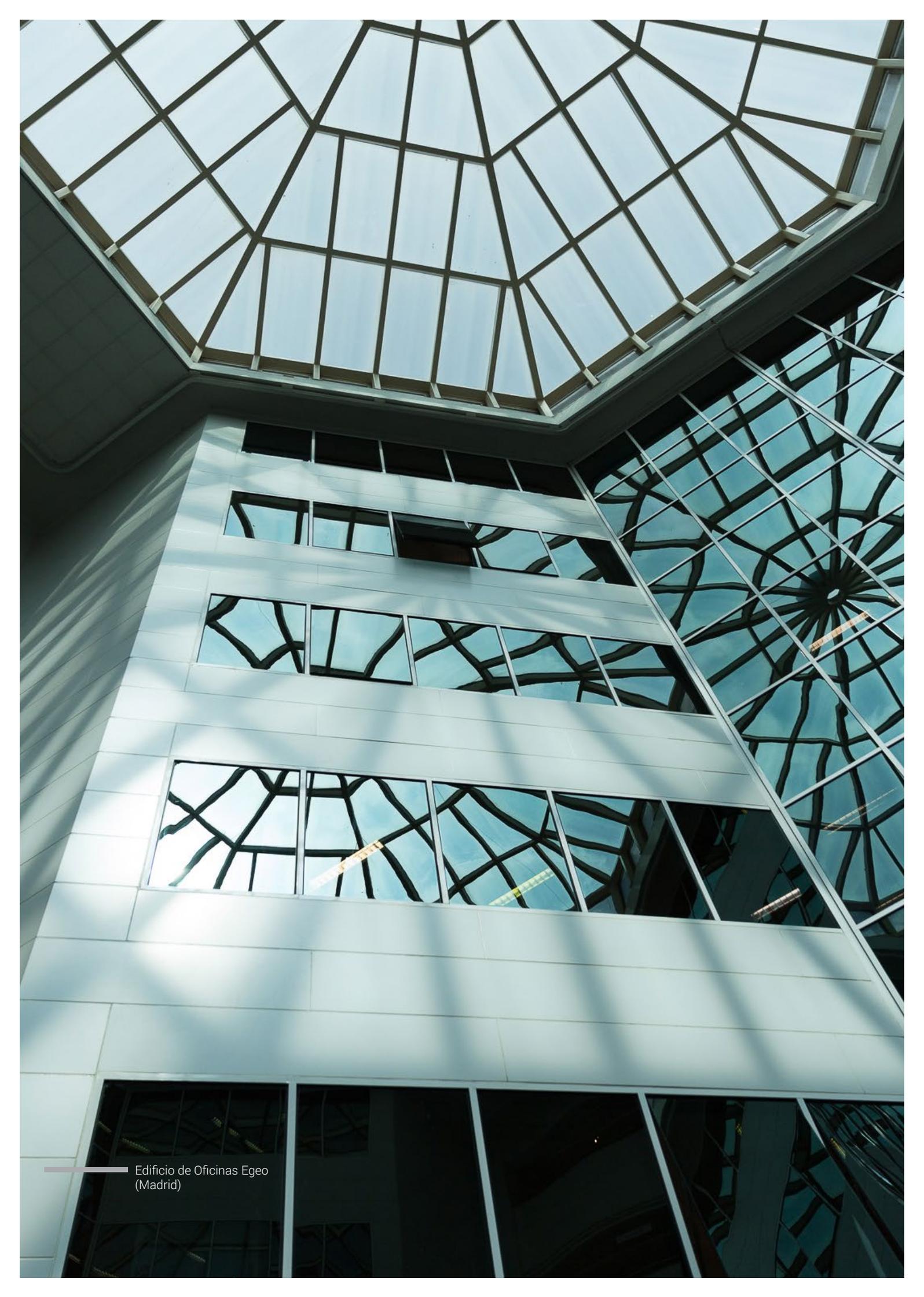
EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.

### **WAULT**

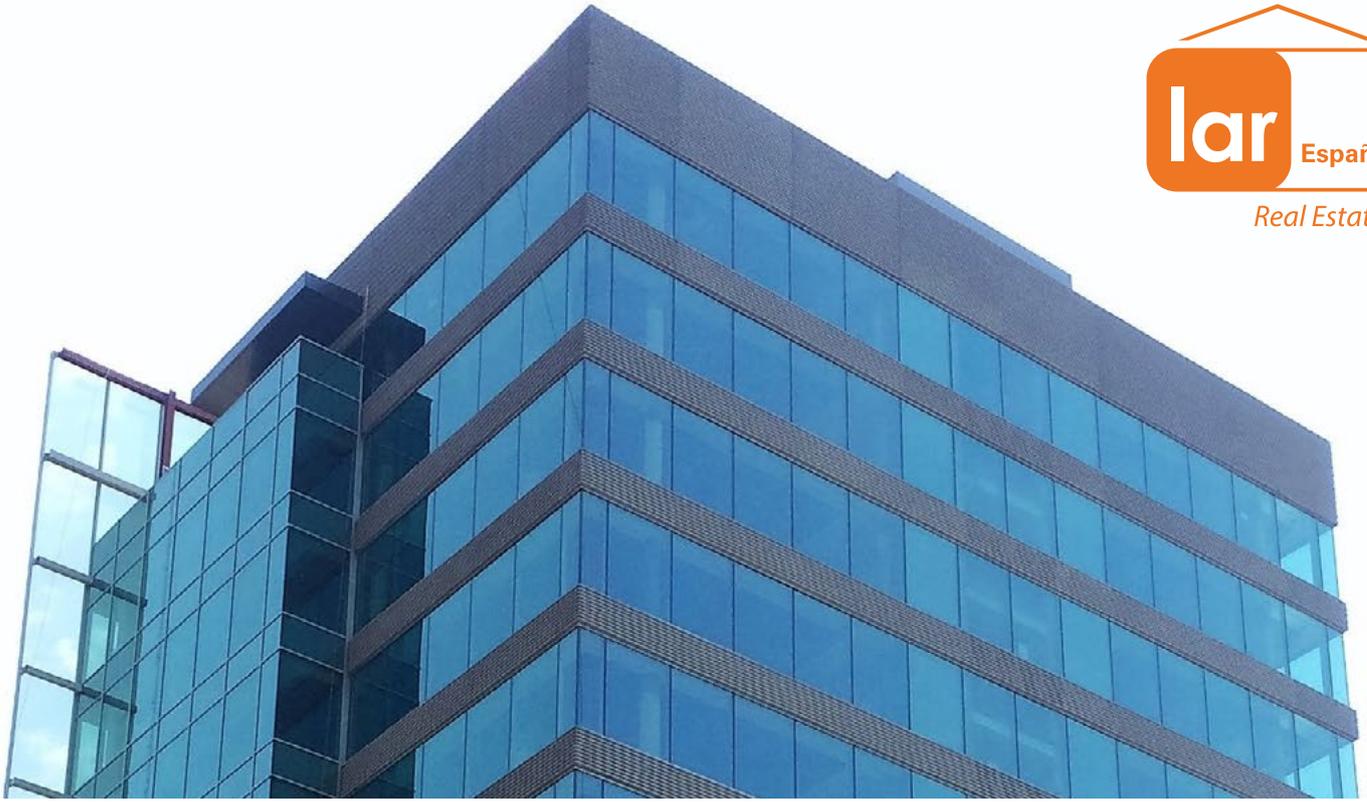
Periodo medio de vigencia de los contratos de alquiler. Calculado como, número de años de vigencia de los contratos desde fecha actual y hasta el primer break option, ponderado por la renta bruta de cada contrato.

### **LTV (Loan to Value) neto**

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



Edificio de Oficinas Egeo  
(Madrid)



## Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

C/ Rosario Pino 14-16 8ª planta.  
28020 Madrid, España  
+34 91 436 04 37  
[www.larespana.com](http://www.larespana.com)  
[info@larespana.com](mailto:info@larespana.com)

