



Real Estate

INFORME DE
RESULTADOS
TERCER
TRIMESTRE
2015





Edificio de Oficinas
Arturo Soria
(Madrid)

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	5
1.1. Hechos Relevantes	8
1.2. Cartera de Activos a 30 de Septiembre de 2015	12
1.3. Principales Magnitudes	18
Magnitudes Económico-Financieras	18
Otras Magnitudes Financieras	18
1.4. Evolución del Negocio	20
2. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	23
2.1. Estado de Resultado Global Consolidado	24
2.2. Estado de Situación Financiera Consolidado	26
2.3. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado	31
3. INFORMACIÓN EPRA	33
4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL	42
5. HECHOS POSTERIORES	43
6. GLOSARIO	44



Centro Comercial
Txingudi
(Guipúzcoa)



RESUMEN EJECUTIVO

1.1. Hechos Relevantes

1.2. Cartera de Activos a 30 de Septiembre de 2015

1.3. Principales Magnitudes

Magnitudes Económico-Financieras

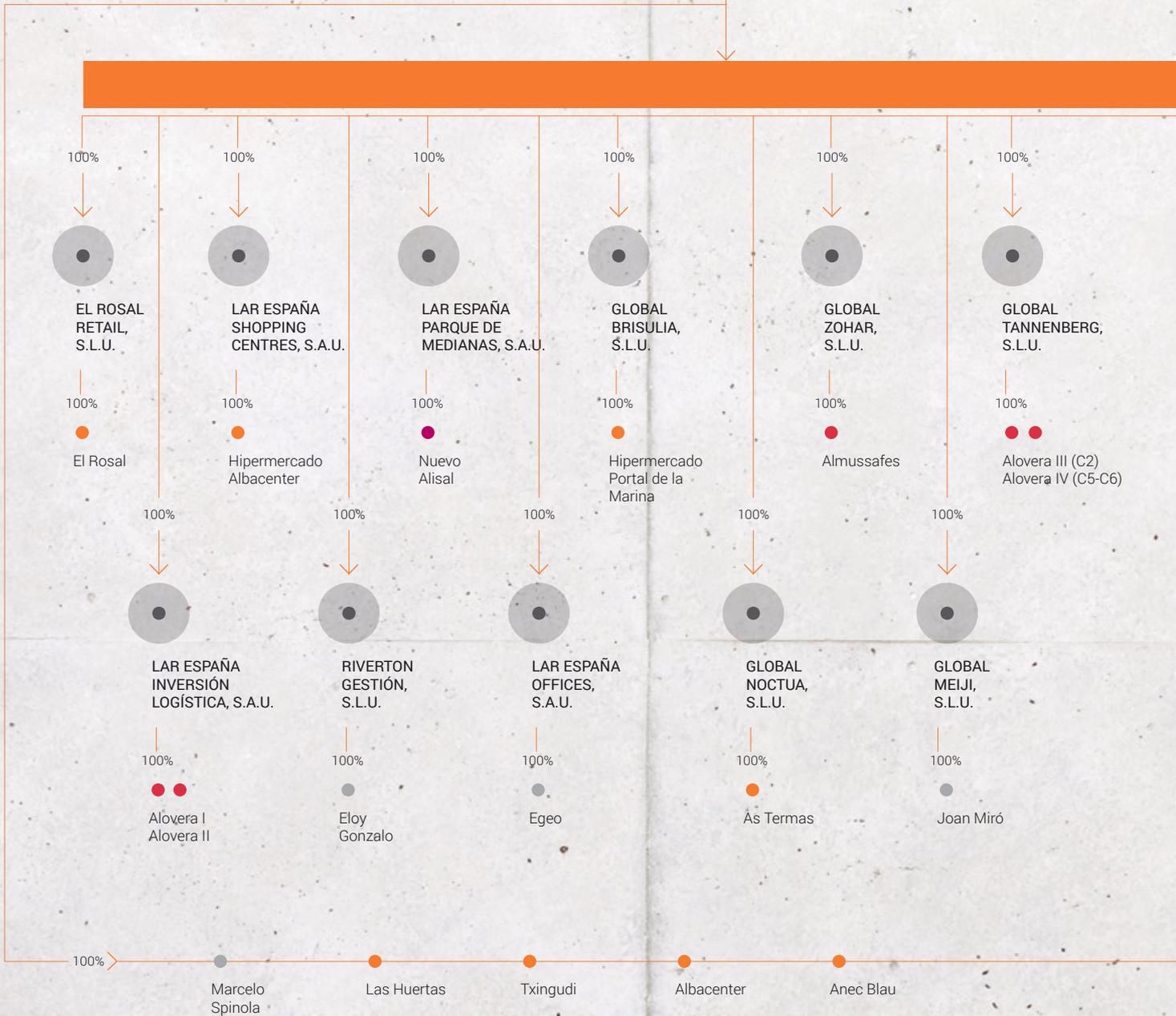
Otras Magnitudes Financieras

1.4. Evolución del Negocio

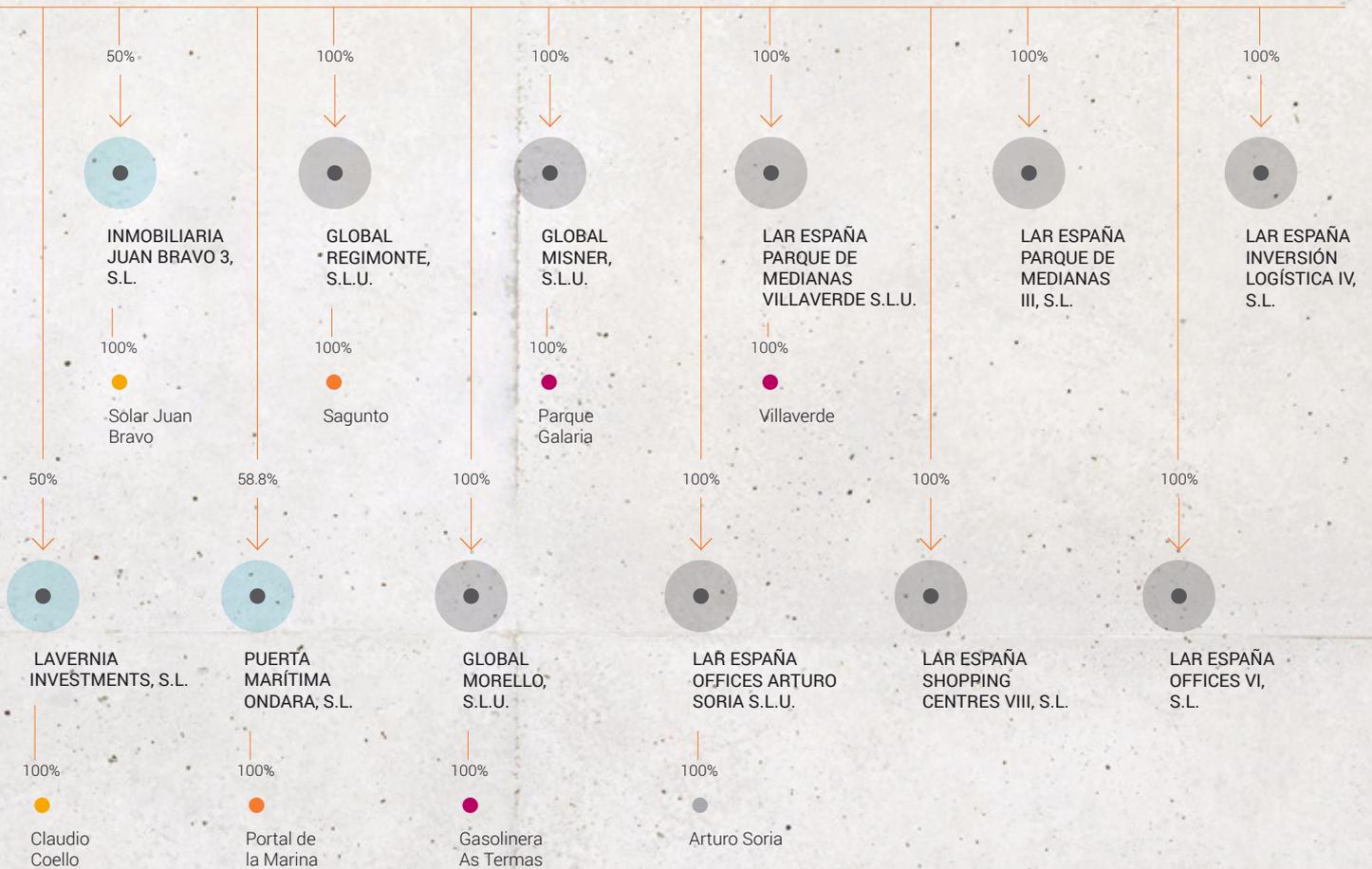
A 30 de septiembre de 2015 los estados financieros consolidados del Grupo consolidado Lar España (en adelante "Grupo") se presentan de conformidad con los criterios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por el Parlamento Europeo (NIIF-UE) hasta la fecha.

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



A efectos comparativos, se han presentado los saldos del Estado de Resultado Global consolidado correspondiente al mismo periodo del ejercicio anterior, mientras que, para el Estado de Situación Financiera Consolidado, los correspondientes al 31 de diciembre de 2014.



Sociedad



Integración Global



Método de la Participación (puesta en equivalencia)

Activo

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

1.1. Hechos Relevantes

- Con fecha 30 de enero de 2015, Lar España ha formalizado la adquisición, a través de dos sociedades conjuntas o joint-ventures compartidas al 50% con la entidad luxemburguesa LVS II LUX XIII S.a.r.l., que tiene como asesor de inversión a Pacific Investment Management Company LLC ("PIMCO") o sus filiales, de los siguientes activos inmobiliarios situados en una de las zonas premium de **Madrid capital**:
 - Terreno sito en la calle **Juan Bravo, 3**, que será destinado a la promoción residencial y que tiene una superficie total de 26.203 m², de los cuales, 19.453 m² son edificables.
 - Inmueble residencial ubicado en la calle **Claudio Coello, 108**, con una superficie total construida de 5.318 m², de los cuales 4.479 m² son sobre rasante y 839 m² bajo rasante, y que se encuentra ya ocupado y en régimen de alquiler.
- Con fecha 12 de febrero de 2015, Lar España comunica que en ese día, Morgan Stanley & Co. International plc, en virtud de mandato conferido por la Sociedad, ha finalizado con éxito un proceso de prospección de la demanda dirigido exclusivamente a inversores cualificados para la **colocación de bonos simples (senior)** garantizados (los "Bonos") a emitir por la Sociedad por un importe total de 140.000.000 euros, con fecha de vencimiento el 21 de febrero de 2022. Los Bonos, que se emiten a la par, tendrán un valor nominal de 100.000 euros y una remuneración anual del 2,90%, todo ello conforme al acuerdo de emisión adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad.
- Con fecha 15 de abril de 2015, la Sociedad, a través de su filial Global Noctua, S.L.U., ha adquirido de Lugo Retail Gallery, S.A. el **centro comercial As Termas, en Lugo (Galicia)**, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 33.151 metros cuadrados.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total máximo (ajustes aún pendientes) de 120 millones de euros que han sido desembolsados por los socios y las joint ventures mediante una combinación de fondos propios y financiación bancaria.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 67 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.



Centro Comercial
As Termas
(Lugo)



Centro Comercial
El Rosal
(León)

- Con fecha 26 de mayo de 2015, la Sociedad, a través de dos filiales participadas al 100%, ha adquirido de UBS REAL ESTATE GmbH, sucursal en España, una cartera de **3 naves logísticas**. Dos de las naves están ubicadas en **Alovera (Guadalajara)** y tienen una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 23.482 metros cuadrados. La tercera nave está localizada en **Almussafes (Valencia)** y tiene una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 19.211 metros cuadrados.
- Con fecha 11 de junio de 2015, la Sociedad, a través de su filial 100% Global Meiji, S.L.U., ha adquirido de MUTUA PELAYO DE SEGUROS Y REASEGUROS A PRIMA FIJA un **edificio de oficinas** y una **superficie comercial** en planta baja, situados en la calle **Joan Miró 21 de Barcelona**, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 8.610 metros cuadrados.
- Con fecha 7 de julio de 2015, la Sociedad ha adquirido de DHCRE II NETHERLANDS II B.V. el 100% del capital social de la sociedad El Rosal Retail, S.L.U, propietaria del **centro comercial "El Rosal" en Ponferrada (León)**, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 51.142 metros cuadrados.
- Con fecha 4 de junio de 2015, la compañía de índices "FTSE" anunció los resultados de la revisión trimestral de su índice bursátil inmobiliario **"FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index"** incluyendo las acciones de Lar España.
- Con fecha 9 de junio de 2015, la Sociedad, a través de su filial 100% Global Brisulia, S.L.U., ha adquirido de Altadena Invest, S.L. el **hipermercado** localizado en el **Centro Comercial Portal de la Marina**. Dicho hipermercado tiene una superficie bruta alquilable (SBA) total de 9.924 metros cuadrados.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 18,5 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 19,7 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 87,5 millones de euros, sujeto a los posteriores ajustes habituales en esta clase de operaciones, desembolsado con una combinación de fondos propios y de financiación bancaria.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 7 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.





Megapark
(Vizcaya)

- Adicionalmente, la Sociedad informa de la firma de **dos financiaciones bancarias** con **Caixabank e ING** asociadas a los centros comerciales **El Rosal** –objeto de este hecho relevante– y **As Termas** respectivamente, por un importe conjunto de 87,34 millones de euros.
- **Con fecha 16 de julio, la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha aprobado el folleto informativo correspondiente al Aumento de Capital** que se llevará a cabo en el marco de la autorización otorgada al Consejo por la Junta General de accionistas de Lar España el 28 de abril de 2015 para ampliar capital hasta un máximo del 50% de su importe, con derechos de suscripción preferente.
- Con fecha 20 de julio de 2015, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo con OCM Gaudí Master Holdco BV (sociedad controlada por Oaktree Capital Management) para la adquisición del 100% del capital social de Elisandra Spain VIII, S.L.U, propietaria de i) un **parque comercial**, que **incluye 14 medianas** con una superficie bruta alquilable (SBA) de 44,532 metros cuadrados y ii) un parque de medianas (Megapark Factory) con **61 locales** y una SBA de 19.395 metros cuadrados, ambos situados en el complejo inmobiliario **Megapark Barakaldo (Vizcaya)**. En conjunto, se espera que el proyecto tenga una ocupación inicial de 92% y un rendimiento inicial en el momento de la compra (initial yield on cost) de 6,25%.

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) y será objeto de publicación en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

Está previsto que esta operación, que forma parte de las oportunidades de mercado analizadas en régimen de exclusividad y que está contemplada en el folleto de ampliación de capital registrado por la CNMV con fecha 16 de julio de 2015 dentro del apartado “Real Estate Portfolio – Pipeline under exclusivity”, se cierre en octubre por un importe total aproximado de 170 millones de euros, de los que se descontará el pago a cuenta de 10 millones de euros realizado por la Sociedad en concepto de depósito el día 20 de julio (Véase punto 5 Hechos Posteriores).

- Con fecha 23 de julio de 2015, la Sociedad, a través de su filial 100% Global Misner, S.L.U., ha adquirido de Galaria Superficie Comercial Pamplona, S.L.U. **dos medianas comerciales en Parque Galaria (Pamplona)**, con una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 4.108 metros cuadrados.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 8,4 millones de euros, desembolsado con fondos propios de la Sociedad.

- Con fecha 3 de agosto de 2015, la Sociedad, a través de su filial íntegramente participada Global Regimonte, S.L., ha alcanzado un acuerdo con ACTIVIDADES INTEGRADAS URBANÍSTICAS S.L., Agente Urbanizador del PAI del Macrosector IV y Adyacentes del PGOU de Sagunto, para la adquisición de una **superficie de 120.000 metros cuadrados en el Macrosector IV-Sagunto (Comunidad Valenciana)**, sobre la que está previsto que se promueva y desarrolle el **complejo comercial "Cruce de Caminos"**, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 45.000 metros cuadrados. El complejo contará con un centro comercial de aproximadamente 20.000 metros cuadrados (con un hipermercado y una galería co-

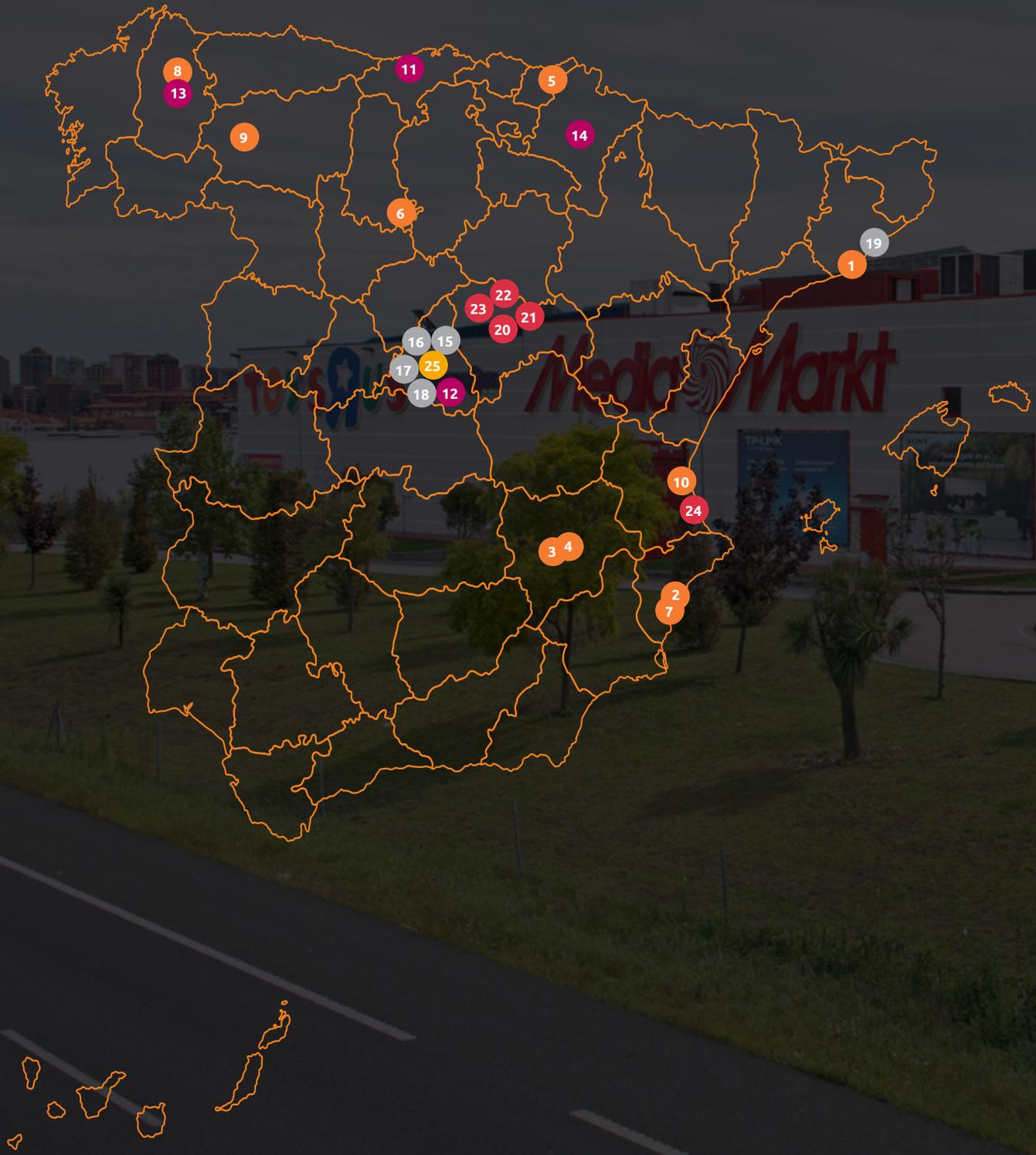
mercial) y un parque comercial de 25.000 metros cuadrados con medianas superficies especializadas. Está previsto que esta operación de promoción, que forma parte de las oportunidades de mercado analizadas en régimen de exclusividad y que está contemplada en el folleto de ampliación de capital registrado por la CNMV con fecha 16 de julio de 2015 dentro del apartado "Real Estate Portfolio - Pipeline under exclusivity", concluya entre finales de 2016 y primavera de 2017, con un coste total de en torno a 53 millones de euros, de los cuales 14 millones de euros corresponden al precio de adquisición de los terrenos y el resto a promoción y desarrollo.

- Con fecha 6 de Agosto de 2015, la Sociedad finalizó el proceso de **ampliación de capital** en el que se han suscrito un total de 19.967.756 acciones nuevas con un precio de suscripción de 6,76 euros cada una (las acciones se emiten por su valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 4,76 euros por acción). **El importe efectivo total desembolsado ascendió a 134.982.030,56 euros.** La ampliación de capital se inscribió en el registro mercantil el día 7 de Agosto de 2015. Las acciones comenzaron su cotización en el mercado de valores el día 10 de Agosto de 2015.



Parque Galaria
(Pamplona)

1.2. Cartera de Activos a 30 de Septiembre de 2015



● **Centros Comerciales**

- 1 Anec Blau (Barcelona)
- 2 Portal de la Marina (Alicante)
- 3 Albacenter (Albacete)
- 4 Hipermercado de Albacenter y Locales Comerciales (Albacete)
- 5 Txingudi (Guipúzcoa)
- 6 Las Huertas (Palencia)
- 7 Hipermercado del Portal de la Marina (Alicante)
- 8 As Termas (Lugo)
- 9 El Rosal (León)
- 10 Cruce de Caminos (Valencia)

● **Medianas Comerciales**

- 11 Nuevo Alisal (Santander)
- 12 Villaverde (Madrid)
- 13 Gasolinera As Termas (Lugo)
- 14 Parque Galaria (Pamplona)

● **Oficinas**

- 15 Egeo (Madrid)
- 16 Arturo Soria (Madrid)
- 17 Marcelo Spinola (Madrid)
- 18 Eloy Gonzalo (Madrid)
- 19 Joan Miró (Barcelona)

● **Logística**

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

● **Residencial**

- 25 Juan Bravo / Claudio Coello (Madrid)

1 ANEC BLAU, BARCELONA

Ubicación	Barcelona
SBA	28.863 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	82,7 millones de euros

2 PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE

Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	17.638 ⁽¹⁾ m ²
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	48,3 millones de euros

(1) Lar España ha adquirido el 58,78% de Puerta Marítima Ondara, S.L. SBA total: 30.007 m².

3 ALBACENTER, ALBACETE

Ubicación	Albacete
SBA	15.488 m ²
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014
Precio de adquisición	28,4 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	31,0 millones de euros

4 HIPERMERCADO ALBACENTER, ALBACETE

Ubicación	Albacete
SBA	12.486 m ²
Fecha de adquisición	19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	11,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	12,2 millones de euros

5 TXINGUDI, GUIPÚZCOA

Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
SBA	9.920 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	28,8 millones de euros

*Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

6 LAS HUERTAS, PALENCIA



Ubicación	Palencia
SBA	6.108 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	12,3 millones de euros

7 HIPERMERCADO PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE



Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	9.924 m ²
Fecha de adquisición	9 de junio de 2015
Precio de adquisición	7,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	7,5 millones de euros

8 AS TERMAS, LUGO



Ubicación	Lugo
SBA	33.151 m ²
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015
Precio de adquisición	67,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	68,5 millones de euros

9 EL ROSAL, LEÓN



Ubicación	Ponferrada (León)
SBA	51.142 m ²
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	---

10 CRUCE DE CAMINOS, VALENCIA



Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	43.091 m ²
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición	14 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	---

*Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

11 NUEVO ALISAL, SANTANDER

Ubicación	Santander
SBA	7.648 m ²
Fecha de adquisición	17 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	17,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	17,1 millones de euros

12 VILLAVERDE, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	4.391 m ²
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	9,1 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	9,7 millones de euros

13 GASOLINERA AS TERMAS, LUGO

Ubicación	Lugo
SBA	2.000 m ²
Fecha de adquisición	28 de julio de 2015
Precio de adquisición	1,8 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	---

14 PARQUE GALARIA, PAMPLONA

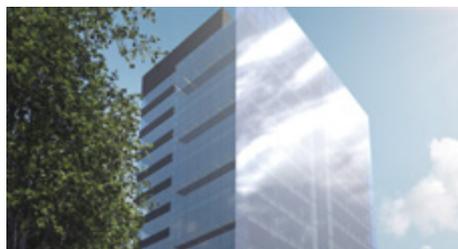
Ubicación	Pamplona
SBA	4.108 m ²
Fecha de adquisición	23 de julio de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	---

15 EGEO, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	18.254 m ²
Fecha de adquisición	16 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	64,9 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	69,2 millones de euros

16 ARTURO SORIA, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	8.663 m ²
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	24,2 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	25,3 millones de euros

17 MARCELO SPINOLA, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	8.584 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	19,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	20,0 millones de euros

18 ELOY GONZALO, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	6.231 m ²
Fecha de adquisición	23 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	13,0 millones de euros

19 JOAN MIRÓ, BARCELONA

Ubicación	Barcelona
SBA	8.610 m ²
Fecha de adquisición	11 de junio de 2015
Precio de adquisición	19,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	20,1 millones de euros

20 ALOVERA I, GUADALAJARA



Ubicación	Guadalajara
SBA	35.196 m ²
Fecha de adquisición	7 de agosto de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	14,0 millones de euros

21 ALOVERA II, GUADALAJARA



Ubicación	Guadalajara
SBA	83.951 m ²
Fecha de adquisición	13 de octubre de 2014
Precio de adquisición	32,1 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	35,3 millones de euros

22 ALOVERA III (C2), GUADALAJARA



Ubicación	Guadalajara
SBA	8.591 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	3 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	3,3 millones de euros

23 ALOVERA IV (C5-C6), GUADALAJARA



Ubicación	Guadalajara
SBA	14.891 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	7,2 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	7,5 millones de euros

24 ALMUSSAFES, VALENCIA



Ubicación	Valencia
SBA	19.211 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	8,5 millones de euros

25 JUAN BRAVO 3 Y CLAUDIO COELLO, MADRID



Ubicación	Madrid
SBA	31.521 ⁽¹⁾ m ²
Fecha de adquisición	30 de enero de 2015
Precio de adquisición	60 ⁽²⁾ millones de euros
Valor de mercado (30 de Junio de 2015)*	61,3 millones de euros

(1) 26.203 metros cuadrados para desarrollo en Juan Bravo 3 y 5.318 metros cuadrados en Claudio Coello.
(2) Corresponde al 50% de la Joint Venture con PIMCO.

*Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

1.3. Principales Magnitudes

Magnitudes Económico-Financieras

Durante los primeros nueve meses de 2015, el Grupo ha obtenido un **EBITDA de 17.152 miles de euros** y un **beneficio neto del ejercicio de 26.336 miles de euros**.

En miles de euros	3T 2015	3T 2014
Ingresos ordinarios	23.507	3.822
EBITDA	17.152	(482)
EBIT	29.095	(524)
BAI	26.336	1.474
Beneficio neto	26.336	1.474

El Grupo se encuentra inmerso en el análisis y evaluación de oportunidades de inversión acordes a su política (véase punto 5 Hechos posteriores).

Otras Magnitudes Financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

	30/09/2015	31/12/2014
Fondo de Maniobra (en miles de euros)	181.776	52.380
Ratio de liquidez	10,1	11,8
Ratio de solvencia	1,3	1,1
Rentabilidad financiera (ROE)	7,35% ⁽¹⁾	0,89%
Rentabilidad económica (ROA)	4,68% ⁽¹⁾	0,79%

(1) Estimación calculada al anualizar el resultado a 30 de septiembre de 2015

El Grupo presenta a 30 de septiembre 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 2015, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a 7,35% (0,89% a 31 de diciembre de 2014), 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 4,68% (0,79% a 31 de diciembre de 2014).



Centro Comercial
Portal de la Marina
(Alicante)

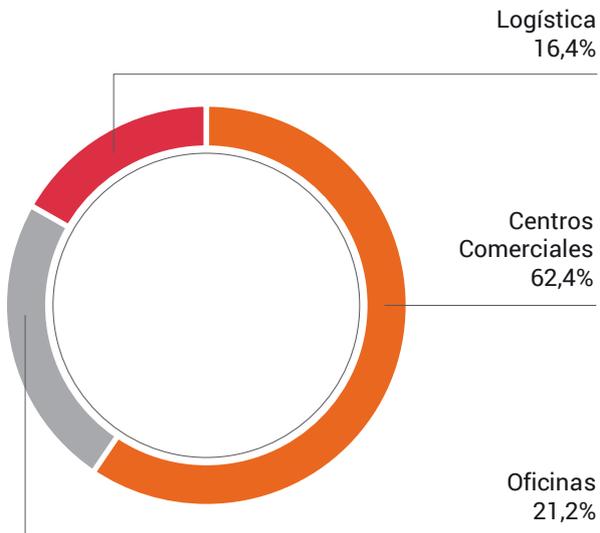


1.4. Evolución del Negocio

Distribución de los ingresos

Los **ingresos por rentas** han alcanzado los **23.507 miles de euros** en los primeros nueve meses de 2015 (3.822 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior). El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 30 de septiembre de 2015 es el siguiente:

3T 2015 PORCENTAJE DE INGRESOS POR RENTAS POR LÍNEA DE NEGOCIO



El detalle de los **ingresos por activo** para estas tres líneas de negocio en los primeros nueve meses de 2015 es el siguiente:

PORCENTAJE DE INGRESOS POR CENTRO COMERCIAL

Txingudi

11,9%

Las Huertas

5,1%

Albacenter

13,4%

Aneç Blau

29,7%

Villaverde

4,0%

Hiper Albacenter

5,4%

Nuevo Alisal

6,6%

Hiper Portal de la Marina

1,1%

Parque Galaria

0,9%

El Rosal

7,1%

Gasolinera As Termas

0,1%

As Termas

14,7%

PORCENTAJE DE INGRESOS POR EDIFICIO DE OFICINAS

Arturo Soria

20,9%

Marcelo Spinola

3,0%

Egeo

55,2%

Eloy Gonzalo

13,6%

Joan Miró

7,3%

PORCENTAJE DE INGRESOS POR NAVE LOGÍSTICA

Alovera I

17,9%

Alovera II

66,1%

Alovera III (C2)

2,4%

Alovera IV (C5-C6)

6,8%

Almussafes

6,8%

A continuación, se indican los diez **arrendatarios que han generado más rentas** durante los primeros nueve meses de 2015, así como sus principales características:

Posición	Rótulo	Proyecto	% s/total de rentas	% Acumulado	Vencimiento	Sector
1	Centros Comerciales Carrefour, S.A.	Alovera II/El Rosal	12,09%	12,09%	2017 - 2028	Distribución
2	Ingeniería y Economía del Transporte, S.A.	Egeo	8,44%	20,53%	2021	Transporte
3	Media Markt	Villaverde/As Termas/Nuevo Alisal	5,03%	25,56%	2022 - 2036	Tecnología
4	Tech Data	Alovera I	2,83%	28,39%	2019	Tecnología
5	Cecosa Hipermercados, S.L.	Hiper Albacenter/Hiper Portal de la Marina/As Termas	2,15%	30,55%	2024 - 2031	Distribución
6	C&A Modas, S.L.	Txingudi/El Rosal/Anec Blau	1,93%	32,47%	2015 - 2025	RM Moda
7	Zara España, S.A.	Anec Blau/El Rosal/As Termas/	1,68%	34,15%	2025 - 2035	RM Moda
8	Toys r us Iberia, SA	Nuevo Alisal	1,67%	35,82%	2036	Distribución
9	Segurcaixa Adeslas, S.A.	Arturo Soria	1,56%	37,38%	2020	Seguros
10	Cortefiel, S.A.	El Rosal/As Termas/Albacenter/Txingudi/Las Huertas/Anec Blau	1,46%	38,84%	2015 - 2025	RM Moda



Centro Comercial
Anec Blau
(Barcelona)

2

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

2.1. Estado de Resultado Global Consolidado

2.2. Estado de Situación Financiera Consolidado

2.3. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

2.1. Estado de Resultado Global Consolidado

En miles de euros	3T 2015	3T 2014
Ingresos ordinarios	23.507	3.822
Otros ingresos	3.131	355
Gastos por retribuciones a los empleados	(243)	(36)
Otros gastos	(9.243)	(4.623)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	11.943	(42)
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	29.095	(524)
Ingresos financieros	1.701	1.998
Gastos financieros	(4.391)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(250)	-
Participación en beneficios de sociedades puestas en equivalencia	181	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	26.336	1.474
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	26.336	1.474

Información no auditada a 30 de Septiembre de 2015.

Resultado de las operaciones

A 30 de septiembre de 2015, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones** positivo por importe de **29.095 miles de euros** (pérdidas por 524 miles de euros a 30 de septiembre de 2014).

Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** en los primeros nueve meses de 2015 ha ascendido a **23.507 miles de euros**, de los cuales un 83,6% proceden de las rentas obtenidas de centros comerciales y oficinas.

Otros ingresos

A 30 de septiembre de 2015, **otros ingresos** recoge principalmente la diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos correspondientes a la adquisición de la sociedad El Rosal Retail, S.L.U.

Los cálculos realizados con la combinación de negocios son provisionales y están sujetos a ajustes hasta un año posterior a la fecha de adquisición.

Otros gastos

A 30 de septiembre de 2015, el Grupo ha incurrido en **otros gastos** por importe de **9.243 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Management fees por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad (2.907 miles de euros).
- Servicios profesionales (asesoramiento contable y legal, auditoría, valoraciones de inmuebles) por 2.564 miles de euros.

Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe de este epígrafe recoge la diferencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias tras las últimas valoraciones realizadas por expertos independientes (CW y JLL) a 30 de Junio de 2015.

Financieros Netos

El resultado financiero presenta un saldo negativo de 2.690 miles de euros a 30 de septiembre de 2015 (resultado positivo de 1.998 miles de euros a 30 de septiembre de 2014).

Los **ingresos financieros** por importe de **1.701 miles de euros** en los primeros nueve meses de 2015 corresponden a los intereses devengados por las cuentas corrientes y depósitos que el Grupo tiene en entidades financieras, mientras que los **gastos financieros** por importe de **4.391 miles de euros** corresponden, prin-

cialmente, a los intereses devengados por préstamos que el Grupo mantiene con entidades financieras y por los bonos emitidos por el Grupo en febrero de 2015 (véase punto 1.1. Hechos relevantes).

Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 30 de septiembre de 2015 por línea de negocio son los siguientes:

En miles de euros	Centros Comerciales	Oficinas	Logística	Residencial	LRE*	Total
Ingresos ordinarios	14.667	4.985	3.855	-	-	23.507
Otros ingresos	2.911	197	23	-	-	3.131
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	-	(243)	(243)
Otros gastos	(2.515)	(950)	(412)	(11)	(5.355)	(9.243)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	4.328	4.055	3.560	-	-	11.943
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	19.391	8.287	7.026	(11)	(5.598)	29.095
Financieros netos	(706)	(457)	-	712	(2.239)	(2.690)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	(250)	-	(250)
Participación en beneficios del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	2.280	-	-	(2.099)	-	181
RESULTADO DEL EJERCICIO	20.965	7.830	7.026	(1.648)	(7.837)	26.336

(*) Los importes incluidos en la columna de LRE se corresponden con los gastos societarios.

Información no auditada a 30 de Septiembre de 2015.

A 30 de septiembre de 2015 los centros comerciales presentan un resultado de las operaciones positivo de 19.391 miles de euros; las oficinas, un resultado de las operaciones positivo de 8.287 miles de euros; y las naves logísticas, un resultado de las operaciones positivo por importe de 7.026 miles de euros. La columna "LRE" incluye, entre otros, los management fees por importe de 2.907 miles de euros.

2.2. Estado de Situación Financiera Consolidado

En miles de euros	30/09/2015	31/12/2014
Inmovilizado intangible	1	-
Inversiones inmobiliarias	594.937	357.994
Activos financieros con empresas asociadas	25.761	-
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	30.278	18.087
Activos financieros no corrientes	6.745	3.841
ACTIVOS NO CORRIENTES	657.722	379.922
Existencias	-	2.843
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.659	1.970
Activos financieros con empresas asociadas	25.209	-
Otros activos financieros corrientes	25.065	32.032
Otros activos corrientes	726	136
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	146.987	20.252
ACTIVOS CORRIENTES	201.646	57.233
TOTAL ACTIVO	859.368	437.155

En miles de euros	30/09/2015	31/12/2014
Capital	119.996	80.060
Prima emisión	415.047	320.000
Otras reservas	(11.056)	(9.185)
Acciones propias	(1.368)	(4.838)
Ganancias acumuladas	26.336	3.456
Ajustes por cambio de valor	(1.232)	-
PATRIMONIO NETO	547.723	389.493
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.166	-
Pasivos financieros con entidades de crédito	143.429	37.666
Otros pasivos no corrientes	10.180	5.143
PASIVOS NO CORRIENTES	291.775	42.809
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	2.480	-
Pasivos financieros con entidades de crédito	5.517	156
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.958	4.679
Otros pasivos financieros	915	18
PASIVOS CORRIENTES	19.870	4.853
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	859.368	437.155

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

A 30 de septiembre de 2015, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **594.937 miles de euros** (357.994 miles de euros a 31 de diciembre de 2014). Las inversiones inmobiliarias comprenden ocho centros comerciales, cuatro medianas comerciales, cinco edificios de oficinas y cinco naves logísticas. Destaca la inversión en centros comerciales y oficinas por importe total de 515.407 miles de euros (311.923 miles de euros a 31 de diciembre de 2014), cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 83,6% de los ingresos del Grupo durante los primeros nueve meses de 2015 (86% de los ingresos del Grupo a 31 de diciembre de 2014).

INVERSIÓN NETA

(Miles de euros)	30/09/2015	31/12/2014
Centros comerciales	367.787	189.053
Oficinas	147.620	122.870
Logística	68.530	46.071
Otros*	11.000	-
Inversiones inmobiliarias	594.937	357.994

* El importe recogido en "Otros" corresponde a la entrega a cuenta de la adquisición del complejo inmobiliario Megapark Vizcaya (10.000 miles de euros) y un pago parcial a cuenta de los terrenos comprados en Sagunto (Valencia) por importe de 1.000 miles de euros. Véanse puntos 1.1 Hechos Relevantes y 5. Hechos Posteriores

Información no auditada a 30 de Septiembre de 2015.

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

CENTROS COMERCIALES

	Txingudi	Las Huertas	Albacenter	Anec Blau	Villaverde	Hipermercado Albacenter	Nuevo Alisal
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	9.920	6.108	15.488	28.863	4.391	12.486	7.648
Valor razonable (miles de euros)	28.750	12.300	31.046	82.720	9.717	12.165	17.069
Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	5,95% - 7,47%						

	Hipermercado de Portal de la Marina	As Termas	Gasolinera As Termas	Parque Galaria	El Rosal	Total Centros Comerciales
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	9.924	33.151	2.000	4.108	51.142	185.229
Valor razonable (miles de euros)	7.500	68.499	1.836	8.485	87.700	367.787
Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	5,95% - 7,47%					

OFICINAS

	Arturo Soria	Marcelo Spínola	Egeo	Eloy Gonzalo	Joan Miró	Total Oficinas
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	8.663	8.584	18.254	6.231	8.610	50.342
Valor razonable (miles de euros)	25.320	20.000	69.180	13.000	20.120	147.620
Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	⁽¹⁾ 4,7% - 6,0%					

(1) No se tiene en cuenta el rendimiento neto inicial de Marcelo Spínola debido a que se encuentra bajo remodelación

LOGÍSTICA

	Alovera I	Alovera II	Alovera III (C2)	Alovera IV (C5-C6)	Almussafes	Total Logística
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	35.196	83.951	8.591	14.891	19.211	161.840
Valor razonable (miles de euros)	14.000	35.280	3.250	7.500	8.500	68.530
Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	7,85% - 9,62%					

	Total Otros	Total Grupo
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	-	397.411
Valor razonable (miles de euros)	11.000	594.937

Activos financieros con empresas asociadas

El importe registrado en este epígrafe a 30 de septiembre de 2015 hace referencia a los créditos con las sociedades asociadas Lavernia Investments, S.L. e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. por 9.750 y 16.011 miles de euros, respectivamente.

Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 30 de septiembre de 2015, el importe corresponde a las participaciones que ostenta el Grupo que se consolidan por el método de la participación: Puerta Marítima Ondara, S.L., Lavernia Investments, S.L. e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (Puerta Marítima Ondara, S.L., y Lavernia Investments, S.L. a 31 de diciembre de 2014).

El incremento de esta epígrafe durante Q3 2015 se debe principalmente a la capitalización de parte de los créditos concedidos a Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. y Lavernia Investments, S.L.

Activos financieros no corrientes

El Grupo tiene registrados en activos financieros no corrientes a 30 de septiembre de 2015, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios en señal de garantía, que el Grupo ha depositado en los organismos públicos correspondientes.

Activos corrientes**Existencias**

A 31 de diciembre de 2014, el saldo de existencias ascendía a 2.843 miles de euros y correspondía a las plazas de garaje adquiridas por el Grupo con el único propósito de venderlas. En julio de 2015, la totalidad de las plazas se vendieron sin producir ningún beneficio para el Grupo.

Activos financieros con empresas asociadas

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

Otros activos financieros corrientes

El saldo de este epígrafe corresponde principalmente a los depósitos en entidades financieras constituidos a corto plazo.

Pasivos financieros**Deuda financiera**

El desglose y las condiciones de la deuda financiera son los siguientes:

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo interés	Vencimiento	Nominal	Corriente	No Corriente
Préstamo Hipotecario	Egeo	WestImmo	Eur 3M + 2%	15/12/2019	30.000	-	30.000
Préstamo Hipotecario	Nuevo Alisal	Bankinter	Eur 3M + 2,90%	16/06/2025	7.822	166	7.548
Préstamo Hipotecario	Juan Bravo	Banco Santander	Eur 3M + 2,83%	30/01/2018	25.000	5.090	19.848
Préstamo Hipotecario	As Termas	ING BANK N.V.	Eur 3M + 1,80%	25/06/2020	37.345	-	36.401
Préstamo Hipotecario	El Rosal	Caixabank	Eur 3M + 1,75%	07/07/2030	50.000	261 ⁽¹⁾	49.632

(1) De los 261 miles de euros, 207 miles de euros corresponden a intereses devengados y no cobrados por el préstamo con Caixabank y 54 miles de euros corresponden a intereses devengados y no cobrados por el derivado de cobertura asociado a este préstamo

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 (véase punto 1.1. Hechos relevantes).

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.

Patrimonio neto

A 30 de septiembre de 2015 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **59.997.756 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, 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).

La Sociedad ha reconocido en **patrimonio neto** como menos reservas los gastos relacionados con las emisiones de acciones, cuyo importe asciende a **14.172 miles de euros**.

Durante los primeros nueve meses de 2015, la Sociedad ha realizado operaciones de compra y venta de acciones propias tal y como se establece a continuación:

	Número de acciones	Miles de euros
31 de diciembre de 2014	531.367	4.838
Altas	539.520	5.182
Bajas	(922.340)	(8.652)
30 de septiembre de 2015	148.547	1.368

La plusvalía generada por la venta de las acciones propias durante los primeros nueve meses de 2015 ha ascendido a 751 miles de euros, registrada en el epígrafe "Otras Reservas".

2.3. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

	30/09/2015	30/09/2014
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	20.859	2.978
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	26.336	1.474
2. Ajustes del resultado	(11.494)	(2.095)
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	275	90
Ingresos financieros (-)	(1.701)	(1.998)
Gastos financieros (+)	4.391	-
Participación en (beneficios) / pérdidas del ejercicio de las asociadas contabilizadas por el método de la participación	(181)	-
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	(11.943)	(187)
Ajustes a la contraprestación entregada contra resultados por combinación negocios	(2.335)	-
3. Cambios en el capital corriente	6.835	2.029
Existencias (+/-)	2.843	(2.639)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	(1.714)	(1.421)
Otros activos corrientes (+/-)	(590)	(333)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	6.296	2.726
Otros pasivos corrientes (+/-)	-	3.696
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(818)	1.570
Pagos de intereses (-)	(1.262)	-
Cobros de intereses (+)	444	1.570
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(231.479)	(353.534)
1. Pagos por inversiones (-)	(238.446)	(353.534)
Adquisición de entidades dependientes y asociadas, neto de efectivo y equivalentes	(98.041)	-
Activos intangibles	(1)	-
Inversiones inmobiliarias	(137.500)	(216.115)
Otros activos financieros	(2.904)	(137.419)
2. Cobros por desinversiones (+)	6.967	-
Otros activos financieros	6.967	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	337.355	388.942
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	138.368	388.942
Cobros procedentes de la emisión de capital	39.936	-
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	94.211	388.942
Adquisición/ Enajenación de acciones propias (- /+)	4.221	-
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	200.318	-
a) Emisión de	200.318	-
Obligaciones y otros valores negociables (+)	137.911	-
Deudas con entidades de crédito (+)	56.473	-
Otros pasivos financieros (+)	5.934	-
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(1.331)	-
Dividendos (-)	(1.331)	-
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	126.735	38.386
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	20.252	-
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	146.987	38.386



Edificio Oficinas
Egeo
(Madrid)



3

INFORMACIÓN EPRA



- **En diciembre de 2014**, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (European Public Real Estate Association¹) publicó la versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones²” en relación a la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.
- **En septiembre de 2015**, Lar España ha sido galardonada por la European Public Real Estate Association (EPRA) con el GOLD AWARD como reconocimiento a la calidad de la información proporcionada por LAR ESPAÑA en el marco de los estándares exigidos por el índice.

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.

De esta manera, **Lar España se convierte en la primera y única SOCIMI española en recibir este galardón, el más prestigioso en el sector inmobiliario**. Las empresas premiadas han sido seleccionadas de entre 106 inmobiliarias (92 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.

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

Indicador	30/09/2015 (miles Euros) / %	30/09/2015 (Euro por acción)
EPRA Earnings	12.062	0,20
EPRA NAV	549.313	9,18
EPRA NNNAV	547.722	9,15
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,3%	-
EPRA "topped-up" NIY	6,6%	-
EPRA Vacancy Rate	7,2%	-
EPRA Cost Ratio	41,3%	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	37,7%	-

EPRA EARNINGS

(Miles Euros)	30/09/2015	31/12/2014
Resultado del ejercicio bajo IFRS	26.336	3.456
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(11.943)	(442)
Efecto en resultado por fondo negativo de comercio	(2.336)	(87)
Revalorización de las inversiones inmobiliarias en empresas asociadas	5	(353)
Cambio de valor derivados en empresas asociadas	-	(58)
Resultado EPRA	12.062	2.516
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	59.709.230	38.276.618
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,20	0,07

EPRA NAV

(Miles Euros)	30/09/2015	31/12/2014
Valor de activos netos según balance de situación	547.722	389.493
Valor razonable instrumentos financieros	1.232	-
Impuesto diferido	-	-
Valor razonable instrumentos financieros en empresas asociadas	359	527
Impuesto diferido en empresas asociadas	-	(158)
EPRA NAV	549.313	389.862
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	59.849.209	39.498.633
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	9,18*	9,87

* A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta la ampliación de capital llevada a cabo por Lar España en agosto de 2015, por importe de 135 millones de euros con un precio de suscripción de 6,76 euros por acción.

EPRA NNNAV

(Miles Euros)	30/09/2015	31/12/2014
EPRA NAV	549.313	389.862
Valor razonable instrumentos financieros	(1.232)	-
Impuesto diferido	-	-
Valor razonable instrumentos financieros en empresas asociadas	(359)	(527)
Impuesto diferido en empresas asociadas	-	158
EPRA NNNAV	547.722	389.493
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	59.849.209	39.498.633
EPRA NNNAV POR ACCIÓN (EUROS)	9,15	9,86

EPRA NIY y EPRA "topped-up" NIY

RETAIL														
	Centros Comerciales										Medianas comerciales			TOTAL RETAIL
	Albacenter	Hiper Albacenter	Anec Blau	Las Huertas	Txingudi	As Termas	El Rosal	Hiper Portal de la Marina	Portal de la Marina (1)	Villaverde	Gasolinera As Termas	Parque Galaria	Nuevo Alisal	
Cartera de inversión inmobiliaria	31.046	12.165	82.720	12.300	28.750	68.500	87.700	7.500	48.288	9.717	1.836	8.485	17.069	416.076
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	776	304	2.070	308	719	1.713	3.702	188	1.207	243	46	250	427	11.953
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	31.822	12.469	84.790	12.608	29.469	70.213	91.402	7.688	49.495	9.960	1.882	8.735	17.496	428.029
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	2.779	918	6.188	1.092	2.107	4.909	6.433	528	3.994	775	112	680	1.234	31.749
Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	(435)	-	(624)	(255)	(218)	(549)	(1.035)	(16)	(350)	(65)	-	(2)	(76)	(3.624)
Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	2.343	918	5.564	837	1.889	4.360	5.398	512	3.645	710	112	678	1.157	28.125
Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	30	60	70	44	91	206	907	0	108	0	0	0	50	1.567
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	2.374	978	5.634	882	1.980	4.566	6.305	512	3.753	710	112	678	1.207	29.692
EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	7,4%	7,4%	6,6%	6,6%	6,4%	6,2%	5,9%	6,7%	7,4%	7,1%	6,0%	7,8%	6,6%	6,6%
EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)	7,5%	7,8%	6,6%	7,0%	6,7%	6,5%	6,9%	6,7%	7,6%	7,1%	6,0%	7,8%	6,9%	6,9%

(1) El porcentaje de participación en PMO a través de LRE asciende al 58,78%.

OFICINAS					LOGÍSTICA							TOTAL
					TOTAL OFICINAS						TOTAL LOGÍSTICA	
Arturo Soria	Egeo	Eloy Gonzalo	Joan Miró	Marcelo Spínola (2)		Alovera I	Alovera II	Alovera III (C2)	Alovera IV (C5-C6)	Almussafes		
25.320	69.180	13.000	20.120	20.000	147.620	14.000	35.280	3.250	7.500	8.500	68.530	632.226
801	2.006	325	624	580	4.336	280	1.125	65	150	170	1.790	18.079
26.121	71.186	13.325	20.744	20.580	151.956	14.280	36.405	3.315	7.650	8.670	70.320	650.305
1.382	3.492	1.001	1.161	(2)	7.036	989	2.890	218	746	749	5.592	44.377
(157)	(69)	(280)	(36)	(2)	(542)	(50)	(148)	(15)	(40)	(43)	(296)	(4.462)
1.226	3.423	721	1.124	(2)	6.494	939	2.742	203	706	706	5.297	39.915
0	0	0	0	(2)	0	333	0	0	0	0	333	1.900
1.226	3.423	721	1.124	(2)	6.494	1.272	2.742	203	706	706	5.629	41.815
4,7%	4,8%	5,4%	5,4%	(2)	4,9%	6,6%	7,5%	6,1%	9,2%	8,1%	7,5%	6,3% (2)
4,7%	4,8%	5,4%	5,4%	(2)	4,9%	8,9%	7,5%	6,1%	9,2%	8,1%	8,0%	6,6% (2)

(2) No hemos calculado el EPRA NIY para la inversión en Marcelo Spínola por su falta de representatividad. Durante el cuarto trimestre del ejercicio 2014, la oficina se estuvo preparando y desalojando para llevar a cabo una remodelación del inmueble que se ha iniciado durante el segundo trimestre del ejercicio 2015 y se estima finalizar en el segundo trimestre del 2016. 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 Spínola.

EPRA VACANCY RATE

Tipo de activo	ERV Vacancy (Miles Euros)	ERV (Miles Euros)	EPRA VACANCY RATE %
Retail	2.836	33.220	8,54%
Centros comerciales	2.836	30.470	9,31%
Albacenter	398	2.771	14,36%
Hiper Albacenter	0	865	0,00%
As Termas	544	5.368	10,13%
Anec Blau	201	5.807	3,46%
Las Huertas	297	1.301	22,83%
El Rosal	731	7.340	9,96%
Portal de la Marina	326	3.965	8,22%
Txingudi	339	2.517	13,47%
Hiper Portal de la Marina	0	536	0,00%
Medianas Comerciales	0	2.750	0,00%
Villaverde	0	738	0,00%
Parque Galaria	0	641	0,00%
Gasolinera As Termas	0	112	0,00%
Nuevo Alisal	0	1.259	0,00%
Oficinas	481	7.034	6,84% ⁽¹⁾
Arturo Soria	278	1.299	21,40%
Egeo	141	3.395	4,15%
Eloy Gonzalo	50	1.152	4,34%
Joan Miró	12	1.188	1,01%
Marcelo Spinola	1.776	1.928	92,12% ⁽¹⁾
Logística	0	5.710	0,00%
Alovera I	0	1.267	0,00%
Alovera II	0	2.770	0,00%
Alovera III (C2)	0	283	0,00%
Alovera IV (C5-C6)	0	583	0,00%
Almussafes	0	807	0,00%
TOTAL ERV	3.317	45.964	7,22% ⁽¹⁾

(1) Se ha excluido del resultado total y por sector los datos correspondientes a Marcelo Spinola debido a su falta de representatividad. Durante el cuarto trimestre del ejercicio 2014, la oficina se estuvo preparando y desalojando para llevar a cabo una remodelación del inmueble que se ha iniciado durante el segundo trimestre del ejercicio 2015 y se estima finalizar en el segundo trimestre del 2016. Esto justifica el % EPRA Vacancy obtenido para este activo de forma individual.

EPRA COST RATIOS

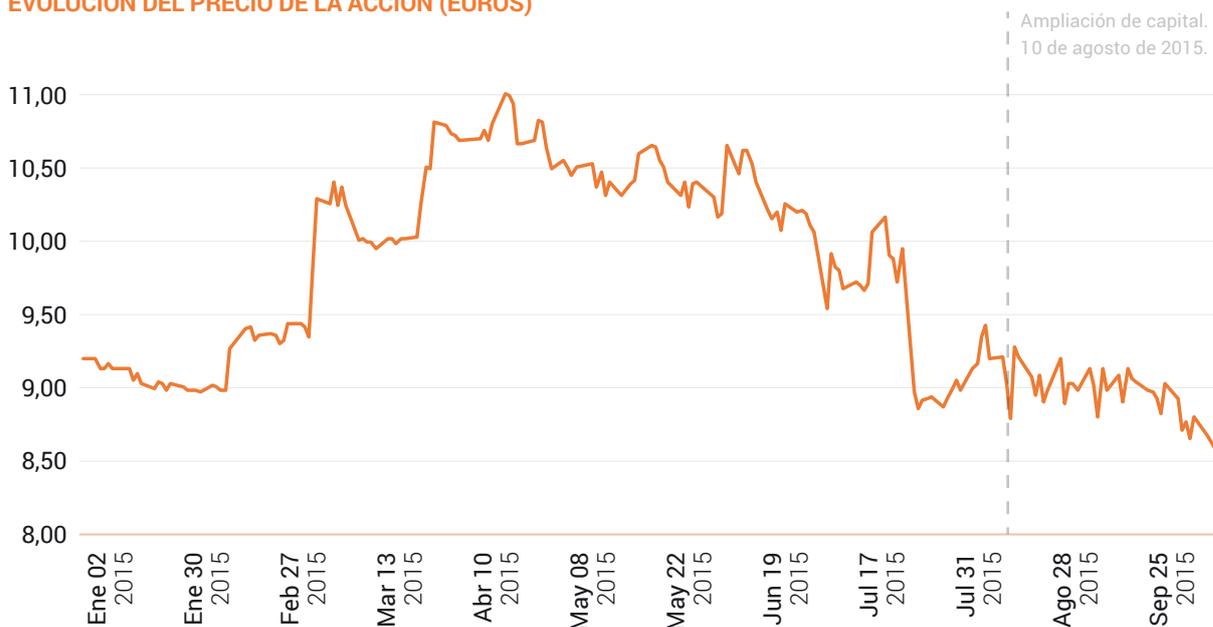
(Miles Euros)	30/09/2015	31/12/2e
Gastos administrativos	(243)	(108)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles	(9.243)	(7.231)
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(1.307)	(875)
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(10.793)	(8.214)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(929)	(474)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(9.864)	(7.740)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	23.507	8.606
Ingresos por alquileres procedente de participación en empresas asociadas	2.628	393
Ingresos por alquileres total (C)	26.135	8.999
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	41,3%	91,3%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	37,7%	86,0%

4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Datos de la acción (Euros)	Ene-Sep 2015
Precio al inicio del periodo	9,18
Precio al final del periodo	8,55
Evolución en el periodo	-6,86%
Máximo del periodo	11,01
Mínimo del periodo	8,55
Promedio del periodo	9,69

La **evolución de la cotización** de la acción durante los primeros nueve meses de 2015 se puede observar en el siguiente gráfico:

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA ACCIÓN (EUROS)



* En la ampliación de capital llevada a cabo por Lar España a fecha agosto de 2015, se fijó un precio de suscripción de 6,76 euros por acción.

* El precio ponderado de las acciones tras la ampliación de capital asciende a 8,92 euros por acción.

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)*
Santander	Comprar	29/09/2015	11,00
Kempen & Co	Comprar	22/09/2015	9,50
JP Morgan	Comprar	15/09/2015	11,00
Banco Sabadell	Comprar	13/08/2015	10,69
Ahorro Corporación	Comprar	22/07/2015	10,37
Fidentii Equities	Comprar	20/07/2014	10,94

(*) El precio de cotización objetivo para después de la ampliación de capital es el propuesto por las entidades arriba mencionadas.

5. HECHOS POSTERIORES

- Con fecha 19 de Octubre de 2015 y en relación con el hecho relevante publicado el pasado 20 de julio de 2015, en que se informaba de que la Sociedad había alcanzado un acuerdo con OCM Gaudí Master Holdco BV (sociedad controlada por Oaktree Capital Management) para la adquisición del 100% del capital social de Elisandra Spain VIII, S.L.U., propietaria 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)**; se comunica que dicha adquisición ha quedado ya completamente ejecutada.

Como se adelantó, la adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de aproximadamente 170 millones de euros, que han sido íntegramente desembolsados con fondos propios de la Sociedad.

Se trata de la mayor operación realizada hasta el momento por Lar España.

El complejo ocupa un área comercial alquilable en torno a los 64.000 metros cuadrados y cuenta con grandes marcas como El Corte Inglés, Decathlon, Conforama, Media Markt, Maison du Monde y Toys r uS.



Megapark
(Vizcaya)

6. GLOSARIO

Concepto	Descripción
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 financiera, calculada como el cociente entre el resultado del ejercicio y el patrimonio neto medio.
ROA (Return on Assets)	Rentabilidad económica, calculada como el cociente entre el resultado del ejercicio y el activo total medio de la compañía.
Ratio de liquidez	Indica la capacidad de la empresa para hacer frente a sus obligaciones con sus activos líquidos. Se calcula como el cociente entre el activo corriente y el pasivo corriente.
Ratio de solvencia	Indica la capacidad financiera de la empresa para hacer frente a sus obligaciones de pago con todos los bienes y recursos disponibles. Se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente.
EPRA 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.



Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

C/ Rosario Pino 14-16 8ª planta.

28020 Madrid, España

+34 91 436 04 37

www.larespana.com

info@larespana.com