

INFORMACIÓN EPRA



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

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

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

- **En septiembre de 2015**, Lar España fue galardonada por EPRA con el GOLD AWARD como reconocimiento a la calidad de la información financiera proporcionada, convirtiéndose de esta manera en la primera SOCIMI española en recibir este galardón.

- **En septiembre de 2016**, Lar España volvió a ser galardonada con el máximo reconocimiento por parte de EPRA, es decir, el GOLD AWARD. Un reconocimiento otro año más a la calidad de la información proporcionada por Lar España en el marco de los estándares exigidos por el índice.

- **En septiembre de 2017**, Lar España ha conseguido **por tercer año consecutivo el GOLD AWARD otorgado por EPRA** como reconocimiento a la calidad de la información financiera que publica. Además, recibe por primera vez un **EPRA Award de Sostenibilidad (Silver)**, por el trabajo y los avances llevados a cabo en el último año en relación a la información publicada sobre Responsabilidad Social Corporativa; a esta distinción, y en el mismo terreno, hay que añadir el **EPRA Most Improved Award de Sostenibilidad**.



- (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.

2015



2016



2017



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

Indicador	30/09/2017 (miles Euros) / %	30/09/2017 (Euro por acción)
EPRA Earnings	26.368 (*)	0,29
EPRA NAV	880.241	9,51
EPRA NNNAV	864.659	9,34
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,7%	-
EPRA "topped-up" NIY	5,9%	-
EPRA Vacancy Rate	5,3%	-
EPRA Cost Ratio	30,6% (**)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	26,7% (**)	-

(*) Resultado EPRA ajustado

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

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



EPRA EARNINGS

(Miles Euros)	30/09/2017	30/09/2016
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	72.189	45.572
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(46.924)	(29.066)
Efecto en resultado por adquisiciones de compañías	(653)	1.307
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	(1.069)	-
Efecto en resultado por venta de compañías	(2.842)	-
RESULTADO EPRA	20.701	18.813
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	90.746.461	90.272.086
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,23	0,21
Ajuste específico de la compañía (*)	5.667	333
RESULTADO EPRA AJUSTADO	26.368	19.146
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	0,29	0,21

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

**Resultado
EPRA ajustado
por acción**

+38%

vs 3T 2016



EPRA NAV

(Miles Euros)	30/09/2017	31/12/2016
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	854.016	812.135
Revalorización de activos no corrientes	10.643	14.990
Valor razonable instrumentos financieros	969	3.274
Pasivos por impuestos diferidos	14.613	-
EPRA NAV	880.241	830.399
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	92.556.294	90.245.429
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	9,51 (*)	9,20

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta la remuneración a los accionistas de 30.000 miles de euros en 2T 2017 (0,33€/acción) en concepto de dividendo del ejercicio 2016.

**EPRA NAV
por acción**

9,51
€/acción

EPRA NNNAV

(Miles Euros)	30/09/2017	31/12/2016
EPRA NAV	880.241	830.399
Valor razonable instrumentos financieros	(969)	(3.274)
Pasivos por impuesto diferidos	(14.613)	-
EPRA NNNAV	864.659	827.125
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	92.556.294	90.245.429
EPRA NNNAV POR ACCIÓN (EUROS)	9,34 (*)	9,17

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta la remuneración a los accionistas de 30.000 miles de euros en 2T 2017 (0,33€/acción) en concepto de dividendo del ejercicio 2016.



EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (30/09/2017)

Activo	Cartera de inversión inmobiliaria	Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	
CENTROS COMERCIALES	951.956	22.913	974.870	61.864	
Megapark	192.858	3.648	196.506	11.172	
Gran Vía Vigo	153.000	4.208	157.208	9.726	
Portal de la Marina + hipermercado	114.422	2.858	117.280	7.129	
El Rosal	100.519	2.514	103.033	7.380	
Anec Blau	94.860	2.370	97.230	5.700	
As Termas + gasolinera	80.800	2.217	83.017	5.736	
Parque Abadía	63.690	1.590	65.280	4.252	
Albacenter + hipermercado	52.379	1.302	53.681	3.706	
Vistahermosa	47.783	1.190	48.973	3.544	
Txingudi	39.032	732	39.764	2.541	
Las Huertas	12.613	284	12.897	978	
MEDIANAS COMERCIALES	91.139	1.910	93.049	6.568	
Cartera supermercados	50.147	1.003	51.150	3.793	
Nuevo Alisal	19.123	478	19.601	1.304	
Villaverde	11.235	281	11.516	780	
Parque Galaria	10.634	148	10.782	691	
TOTAL RETAIL	1.043.095	24.823	1.067.919	68.432	
OFICINAS	151.521	3.468	99.746 ⁽¹⁾⁽²⁾	4.158	
Egeo	76.278	1.518	77.797	3.287	
Marcelo Spinola (1)	33.662	972	34.634	⁽¹⁾	
Joan Miró	21.440	509	21.949	871	
Eloy Gonzalo (2)	20.141	469	20.610	⁽²⁾	
TOTAL OFICINAS	151.521	3.468	99.746⁽¹⁾⁽²⁾	4.158	
LOGÍSTICA	83.455	1.915	85.369	5.996	
Alovera II	41.550	1.079	42.629	2.926	
Alovera I	18.400	368	18.768	1.332	
Almussafes	9.822	196	10.018	761	
Alovera IV (C5-C6)	9.500	190	9.690	758	
Alovera III (C2)	4.183	82	4.265	219	
TOTAL LOGÍSTICA	83.455	1.915	85.369	5.996	
TOTAL LAR ESPAÑA	1.278.071	30.206	1.253.034	78.586	

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

(2) No se han tenido en cuenta los datos para Eloy Gonzalo debido a que se encuentra en remodelación todo el edificio.

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)
(6.065)	55.799	1.148	56.947	5,7%	5,8%
(1.063)	10.109	368	10.477	5,1%	5,3%
(537)	9.189	83	9.271	5,8%	5,9%
(729)	6.400	99	6.498	5,5%	5,5%
(894)	6.486	214	6.700	6,3%	6,5%
(901)	4.799	28	4.827	4,9%	5,0%
(429)	5.307	86	5.394	6,4%	6,5%
(58)	4.194	80	4.274	6,4%	6,5%
(499)	3.207	33	3.240	6,0%	6,0%
(646)	2.898	84	2.982	5,9%	6,1%
(169)	2.372	33	2.405	6,0%	6,0%
(140)	838	40	878	6,5%	6,8%
(220)	6.348	12	6.360	6,8%	6,8%
(38)	3.755	0	3.755	7,3%	7,3%
(78)	1.226	12	1.238	6,3%	6,3%
(92)	688	0	688	6,0%	6,0%
(12)	679	0	679	6,3%	6,3%
(6.285)	62.147	1.160	63.307	5,8%	5,9%
(267)	3.892	90	3.982	3,9%	4,0%
(92)	3.195	89	3.284	4,1%	4,2%
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
(175)	697	1	698	3,2%	3,2%
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
(267)	3.892	90	3.982	3,9%⁽¹⁾⁽²⁾	4,0%⁽¹⁾⁽²⁾
(318)	5.678	373	6.051	6,7%	7,1%
(184)	2.742	262	3.004	6,4%	7,0%
(60)	1.272	6	1.278	6,8%	6,8%
(45)	716	0	716	7,1%	7,1%
(24)	734	0	734	7,6%	7,6%
(5)	214	105	319	5,0%	7,5%
(318)	5.678	373	6.051	6,7%	7,1%
(6.870)	71.717⁽¹⁾⁽²⁾	1.623	73.340	5,7%⁽¹⁾⁽²⁾	5,9%⁽¹⁾⁽²⁾

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

(2) No se han tenido en cuenta los datos para Eloy Gonzalo debido a que se encuentra en remodelación todo el edificio.

EPRA VACANCY RATE

Tipo de activo	ERV (Miles Euros)	ERV Vacancy (Miles Euros)	EPRA VACANCY RATE %
Megapark	12.736	871	6,8%
Gran Vía	9.554	307	3,2%
Portal de la Marina + hipermercado	7.621	324	4,3%
El Rosal	7.306	665	9,1%
Anec Blau	6.237	500	8,0%
As Termas + gasolinera	5.699	285	5,0%
Parque Abadía	3.879	0	0,0%
Albacenter + hipermercado	3.863	410	10,6%
Vistahermosa	3.590	267	7,4%
Txingudi	2.795	54	1,9%
Las Huertas	1.095	123	11,3%
TOTAL CENTROS COMERCIALES	64.374	3.806	5,9%
Cartera de supermercados	2.938	0	0,0%
Nuevo Alisal	1.231	0	0,0%
Villaverde	738	0	0,0%
Parque Galaria	664	0	0,0%
TOTAL MEDIANAS COMERCIALES	5.571	0	0,0%
TOTAL RETAIL	69.946	3.806	5,4%
Egeo	3.795	416	11,0%
Marcelo Spínola	N/A	N/A	N/A
Joan Miró	1.307	77	5,9%
Eloy Gonzalo	N/A	N/A	N/A
TOTAL OFICINAS	5.102	493	9,7% ⁽¹⁾⁽²⁾
Alovera II	3.022	0	0,0%
Alovera I	1.330	0	0,0%
Almussafes	807	0	0,0%
Alovera IV (C5-C6)	643	0	0,0%
Alovera III (C2)	335	0	0,0%
TOTAL LOGÍSTICA	6.137	0	0,0%
TOTAL	81.185	4.299	5,3% ⁽¹⁾⁽²⁾

(1) Se ha excluido del resultado global y por sector los datos correspondientes a Marcelo Spínola debido a que acaba de ser íntegramente reformado y se encuentra en comercialización.

(2) Se ha excluido del resultado global y por sector los datos correspondientes a Eloy Gonzalo, bajo reforma actualmente.

**EPRA
Vacancy Rate**

5,3%

EPRA COST RATIOS

(Miles Euros)	30/09/2017	30/09/2016
Gastos administrativos	(405)	(304)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ^{(*)(**)}	(22.573)	(15.721)
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(910)	(848)
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(23.888)	(16.873)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(2.069)	(1.615)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(21.819)	(15.258)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	58.466	43.145
Ingresos por alquileres procedentes de participaciones en empresas asociadas	-	959
Gastos netos asociados a los activos (<i>net service charge</i>)	(5.034)	-
Ingresos por alquileres total (C)	53.432	44.104
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	44,7%	38,3%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	40,8%	34,6%
EPRA COST RATIO pre performance fee (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) (***)	30,6%	37,3%
EPRA COST RATIO pre performance fee (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) (***)	26,7%	33,6%

(*) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 699 miles de euros.

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

(***) Descartando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo los ratios a 30 de septiembre de 2017 serían 26,7% y 22,8% respectivamente

