

3

INFORMACIÓN EPRA

3.1
EPRA Earnings
p. 62

3.2
EPRA NAV y EPRA
NNNAV
p. 63

3.3
EPRA NIY y EPRA
“topped-up” NIY
p. 64

3.4
EPRA Vacancy Rate
p. 66

3.5
EPRA Cost Ratios
p. 67



Centro comercial Vistahermosa (Alicante)



Reconocimientos EPRA

- **En noviembre de 2016**, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (*European Public Real Estate Association*¹⁾) publicó una versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones²⁾” en relación a la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.

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

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



(1) Organismo creado en 1999 sin ánimo de lucro con sede central en Bruselas que nace con el objetivo de promover la emisión de información transparente y comparable dentro del sector Real Estate.

(2) Documento de “Best Practices Recommendations – BPR” que se encuentra disponible en la página web del EPRA: www.epra.com.

- **En septiembre de 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**.

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	31/03/2018 (Miles de Euros)	31/03/2018 (Euros por acción)
EPRA Earnings	3.976 (*)	0,04 (*)
EPRA NAV	968.783	10,47
EPRA NNNAV	950.257	10,27
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,4%	-
EPRA "topped-up" NIY	5,6%	-
EPRA Vacancy Rate	7,0%	-
EPRA Cost Ratio	30,4% (**)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	27,3% (**)	-

(*) Resultado EPRA ajustado

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

Ver Glosario, apartado 6, para descripción de la terminología



3.1 EPRA Earnings

(Miles de euros)	31/03/2018	31/03/2017
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	15.296	10.523
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(21.382)	-
Efecto en resultado por adquisiciones de compañías	-	(947)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	(89)	(799)
Efecto en resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(3.315)	-
Amortización inmovilizado intangible	42	-
RESULTADO EPRA	(9.448)	8.777
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	93.576.708	90.392.834
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	(0,10)	0,10
Ajuste específico de la Compañía (*)	13.424	-
RESULTADO EPRA AJUSTADO	3.976	8.777
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	0,04	0,10

(*) Se corresponde con la parte del *performance/divestment 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.



3.2 EPRA NAV

(Miles de euros)	31/03/2018	31/12/2017
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	933.221	918.219
Revalorización de activos no corrientes	17.036	18.468
Valor razonable instrumentos financieros	1.568	189
Pasivos por impuestos diferidos	16.958	14.613
EPRA NAV	968.783	951.489
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	92.569.776	92.604.217
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,47	10,27
EPRA NAV POR ACCIÓN AJUSTADO POR DIVIDENDO (EUROS)	9,98 (*)	9,78 (*)

(*) Ajustado por el efecto del dividendo de 2017 (0,49 €/acción) aprobado por la Junta General de Accionistas el 19 de abril de 2018.

EPRA NNAV

(Miles de euros)	31/03/2018	31/12/2017
EPRA NAV	968.783	951.489
Valor razonable instrumentos financieros	(1.568)	(189)
Pasivos por impuestos diferidos	(16.958)	(14.613)
EPRA NNAV	950.257	936.687
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	92.569.776	92.604.217
EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,27	10,11

3.3 EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (31/03/2018)

(Miles de euros)

Activo	Cartera de inversión inmobiliaria	Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria
CENTROS COMERCIALES	1.086.438	25.947	1.112.385	68.127
Megapark + Megapark Ocio	214.090	4.066	218.156	12.013
Gran Vía Vigo	163.023	4.483	167.506	10.099
Portal de la Marina + Hipermercado	119.941	2.875	122.816	7.820
El Rosal	109.566	2.726	112.292	7.143
Anec Blau	95.386	2.380	97.766	5.471
As Termas + Gasolinera	84.225	2.316	86.541	5.369
Parque Abadía + Galería Comercial	79.040	2.005	81.045	5.135
Rivas Futura	62.583	1.404	63.987	4.055
Albacenter + Hipermercado	56.520	1.408	57.928	3.832
Vistahermosa	50.390	1.260	51.650	3.616
Txingudi	39.039	741	39.780	2.590
Las Huertas	12.635	284	12.919	986
MEDIANAS COMERCIALES	63.233	1.200	64.434	4.492
Cartera supermercados	52.533	1.051	53.584	3.793
Parque Galaria	10.700	150	10.850	699
TOTAL RETAIL	1.149.671	27.148	1.176.819	72.619
OFICINAS	93.950	2.636	96.586	1.329
Marcelo Spínola	37.500	1.088	38.588	424
Eloy Gonzalo	35.000	1.015	36.015	419
Joan Miró	21.450	533	21.983	486
TOTAL OFICINAS	93.950	2.636	96.586	1.329
LOGÍSTICA	86.879	2.716	89.595	6.403
Alovera II	43.732	1.091	44.823	3.188
Alovera I	18.800	733	19.533	1.344
Almussafes	10.447	350	10.797	770
Alovera IV (C5-C6)	9.600	374	9.974	766
Alovera III (C2)	4.300	168	4.468	335
TOTAL LOGÍSTICA	86.879	2.716	89.595	6.403
TOTAL LAR ESPAÑA	1.330.500	32.500	1.363.000	80.351

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)
(5.793)	62.335	1.832	64.167	5,6%	5,8%
(508)	11.505	156	11.661	5,3%	5,3%
(451)	9.649	85	9.734	5,8%	5,8%
(619)	7.200	154	7.354	5,9%	6,0%
(818)	6.324	592	6.916	5,6%	6,2%
(976)	4.495	48	4.544	4,6%	4,6%
(446)	4.922	184	5.106	5,7%	5,9%
(215)	4.920	283	5.203	6,1%	6,4%
(336)	3.719	229	3.948	5,8%	6,2%
(473)	3.358	22	3.380	5,8%	5,8%
(645)	2.971	34	3.005	5,8%	5,8%
(173)	2.416	13	2.429	6,1%	6,1%
(131)	854	33	887	6,6%	6,9%
(25)	4.467	0	4.467	6,9%	6,9%
(13)	3.780	0	3.780	7,1%	7,1%
(12)	687	0	687	6,3%	6,3%
(5.818)	66.801	1.832	68.634	5,7%	5,8%
(876)	454	1.256	1.710	0,5%	1,8%
(460)	(35)	33	(2)	-0,1% (*)	0,0% (*)
(98)	321	1.223	1.544	0,9%	4,3%
(318)	168	0	168	0,8%	0,8%
(876)	454	1.256	1.710	0,5%	1,8%
(311)	6.092	0	6.092	6,8%	6,8%
(184)	3.004	0	3.004	6,7%	6,7%
(54)	1.290	0	1.290	6,6%	6,6%
(42)	727	0	727	6,7%	6,7%
(24)	742	0	742	7,4%	7,4%
(6)	329	0	329	7,4%	7,4%
(311)	6.092	0	6.092	6,8%	6,8%
(7.004)	73.347	3.089	76.436	5,4%	5,6%

(*) El activo ha sido íntegramente reformado y se encuentra en proceso de comercialización.

5,6%
EPRA topped-up NIY

3.4 EPRA Vacancy Rate

Activo	ERV (Miles de euros)	ERV Vacancy (Miles de euros)	EPRA VACANCY RATE %
Megapark + Megapark Ocio	14.363	1.127	7,8%
Gran Vía	9.761	143	1,5%
Portal de la Marina + Hipermercado	7.753	408	5,3%
El Rosal	7.446	648	8,7%
Anec Blau	6.285	691	11,0% (*)
As Termas + Gasolinera	5.612	294	5,2%
Parque Abadía + Galería Comercial	5.244	82	1,6%
Rivas Futura	4.528	106	2,3%
Albacenter + Hipermercado	3.909	333	8,5%
Vistahermosa	3.633	220	6,1%
Txingudi	2.875	182	6,3%
Las Huertas	1.058	111	10,5%
TOTAL CENTROS COMERCIALES	72.467	4.345	6,0%
Cartera de supermercados	3.276	0	0,0%
Parque Galaria	664	0	0,0%
TOTAL MEDIANAS COMERCIALES	3.940	0	0,0%
TOTAL RETAIL	76.407	4.345	5,7%
Marcelo Spínola	2.188	1.658	75,8% (**)
Eloy Gonzalo	1.477	0	0,0%
Joan Miró	1.436	135	9,4%
TOTAL OFICINAS	5.101	1.793	35,1%
Alovera II	3.274	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	6.389	0	0,0%
TOTAL	87.897	6.138	7,0%

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

(**) El activo ha sido íntegramente reformado y se encuentra en proceso de comercialización.

3.5 EPRA Cost Ratios

(Miles de euros)	31/03/2018	31/03/2017
Gastos administrativos	(135)	(116)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ^{(*) (**)}	(22.938)	(4.721)
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(96)	(311)
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(23.169)	(5.148)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(540)	(653)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(22.629)	(4.495)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	20.052	18.363
Gastos netos asociados a los activos (<i>net service charge</i>)	(2.739)	(2.585)
Ingresos por alquileres total (C)	17.313	15.778
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	133,8%	32,6%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	130,7%	28,5%
EPRA COST RATIO pre performance/divestment fee (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) (***)	30,4%	32,6%
EPRA COST RATIO pre performance/divestment fee (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) (***)	27,3%	28,5%

(*) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 358 miles de euros.

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

(***) Descontando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo los ratios a 31 de marzo de 2018 serían 28,2% y 25,1% respectivamente.

