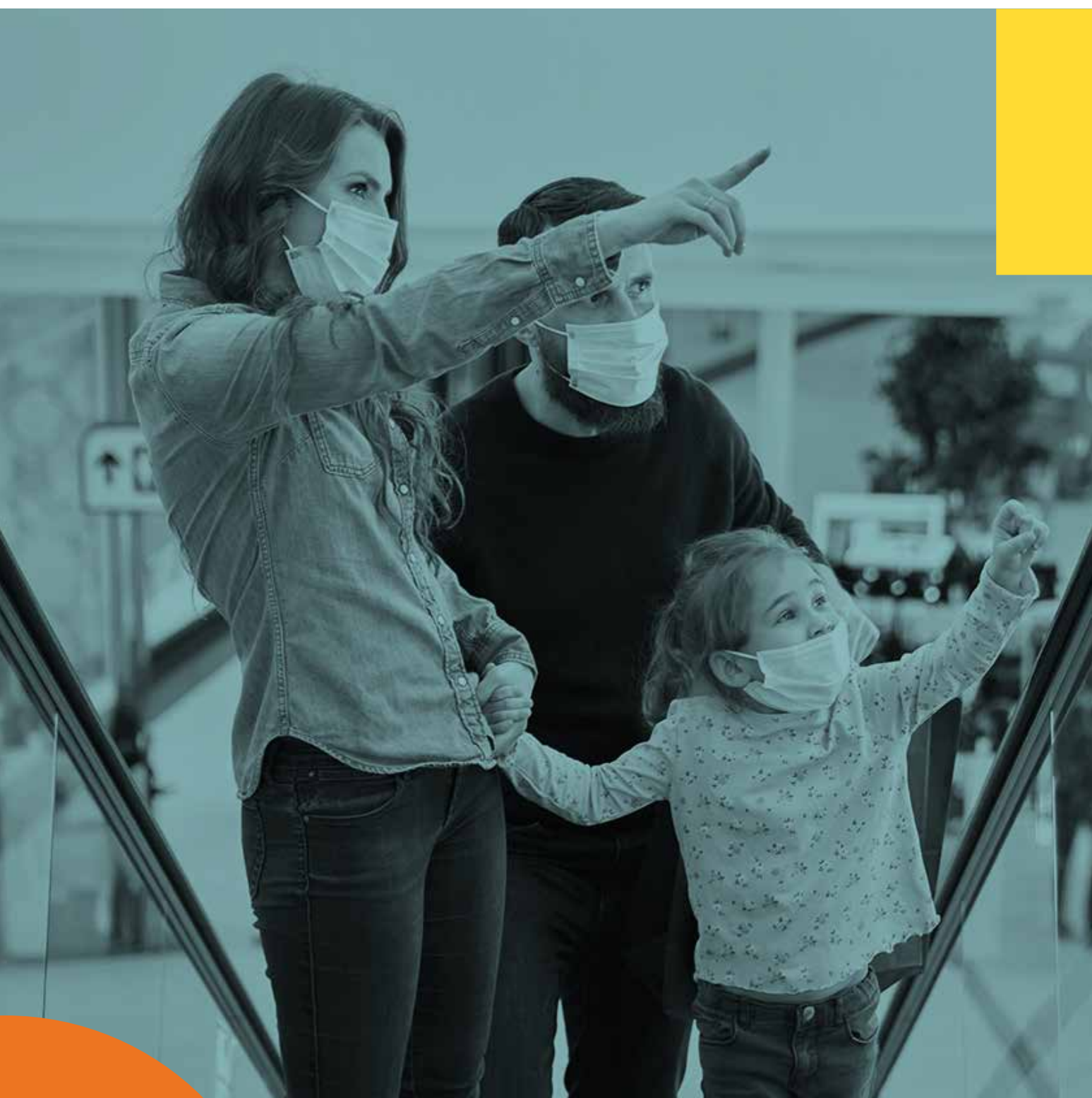


Informe de Resultados FY 2021



1
Lar España
en 2021

p. 04

2
Resumen
Ejecutivo

p. 14

3
ESG

p. 48

1.1

Lar España en 2021
p. 06

1.2

Aperturas en centros y
parques comerciales
p. 10

2.1

Cifras Clave 2021
p. 16

2.2

Principales Hitos
p. 18

2.3

Cartera de activos a 31 de
diciembre de 2021
p. 26

2.4

Principales Magnitudes
p. 34

2.5

Evolución del Negocio
p. 36

3.1

Comprometidos con el
Medioambiente
p. 52

3.2

Contribuyendo a la
Sociedad
p. 58

3.3

Líderes en Gobierno
Corporativo
p. 72



4

Estados
Financieros
Consolidados

p. 76

4.1	Chart Societario 31.12.2021	p. 78
4.2	Estado de Resultado Global Consolidado	p. 80
4.3	Estado de Situación Financiera Consolidado	p. 84
4.4	Emisión Bonos Verdes	p. 90
4.5	Estado de Flujos de Efectivo Consolidado	p. 94
4.6	Honorarios de Grupo Lar como gestor de Lar España	p. 96
4.7	Propuesta de Distribución a los Accionistas	p. 98
4.8	Retorno al Accionista	p. 99

5

Información
EPRA

p. 100

5.1	EPRA Earnings	p. 104
5.2	EPRA Net Asset Value Ratios	p. 105
5.3	EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY	p. 108
5.4	EPRA Vacancy Rate	p. 109
5.5	EPRA Cost Ratios	p. 110

6

Evolución
Bursátil

p. 112

6.1	Datos y evolución de la acción	p. 114
6.2	Recomendaciones de los analistas	p. 115

7

Hechos
Posteriores

p. 116

8

Glosario

p. 120

1

Lar España en 2021

1.1

Lar España
en 2021

p. 06

1.2

Aperturas en
centros y parques
comerciales

p. 10





1.1 Lar España en 2021



El año 2021 ha supuesto para Lar España **la recuperación tanto en su nivel de actividad como en muchos de sus indicadores claves de negocio** a niveles cercanos a los anteriores de la crisis sanitaria provocada por la COVID-19. La Sociedad ha continuado con su objetivo de **crear valor para sus accionistas**, manteniendo un diálogo activo con los inquilinos y apostando por una oferta de *retail* totalmente innovadora. La Compañía cuenta con una propuesta de alto valor añadido y una **oferta de activos premium**, que se ha visto reflejada en una rentabilidad recurrente para sus accionistas.

A cierre del año, todos los centros y parques comerciales de la Compañía **se encontraban abiertos y en funcionamiento**, cumpliendo en todo momento con las medidas y restricciones sanitarias requeridas. Adicionalmente, la Compañía sigue contando con una **base de inquilinos sólida, muy consolidada y de contrastada calidad**, que explica en cierta medida la recuperación positiva registrada en los niveles de ventas y visitas durante el año. Tras el contacto continuo mantenido con cada uno de los inquilinos, se han afianzado las relaciones comerciales, **reforzando la duración y estabilidad de los contratos** en todos los centros y parques comerciales.

Lar España continúa firmemente con su compromiso con el medioambiente y apuesta por la creación de valor compartido. Durante el año 2021 la Compañía ha procedido a la renovación de **8 certificados BREEAM**, 7 de ellos con una calificación superior a la anterior obtenida, y a la obtención de un nuevo certificado en Parque Abadía. Del mismo modo, Lar España procedió a la **renovación de las certificaciones ISO 14001 y 45001** en dos de los activos del portfolio, con la intención de extender la certificación al resto de activos durante el año 2022.

Adicionalmente, la Compañía ha continuado avanzando en el desarrollo de medidas que mitiguen su impacto medioambiental, habiendo trabajado durante el año en el diseño y establecimiento de **una estrategia de descarbonización a nivel portfolio**.

El portfolio de la Compañía ha registrado durante el año 2021, **74,4 millones de visitas**, lo que supone un **aumento del 16,2%** en términos *Like for Like* respecto a las cifras del año anterior. Esta evolución pone de manifiesto una notoria recuperación de la actividad de Lar España en comparación con las cifras obtenidas por el índice *ShopperTrak* cuya evolución se ha situado en un 14,5% respecto al año 2020.

En lo que respecta al **nivel de ventas** registrado durante el 2021, la cifra ha ascendido a **892,8 millones de euros**, lo que supone un **incremento del 24,1%**, en términos *Like for Like*, respecto al año anterior.

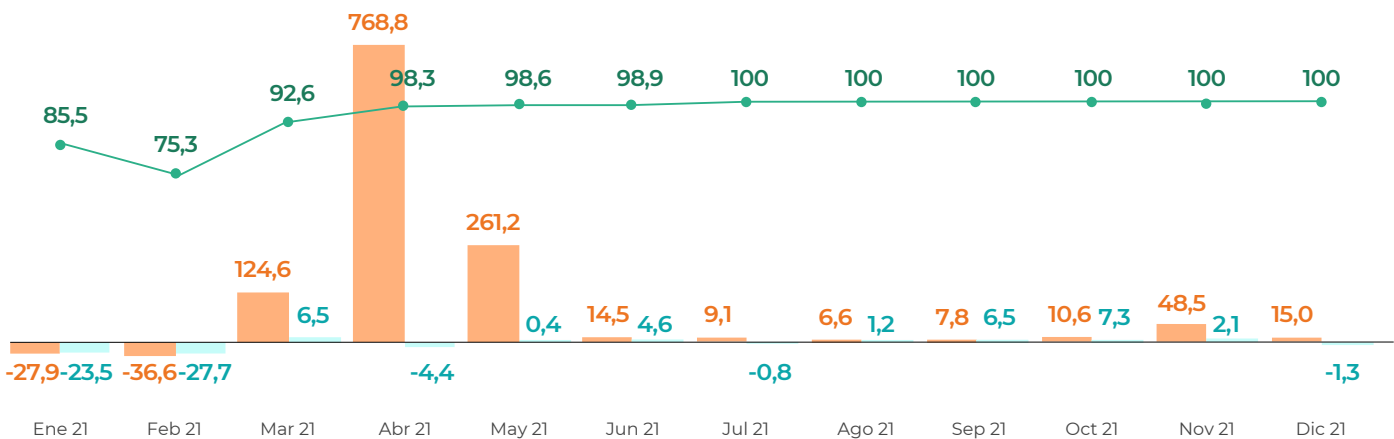
Si se realiza un análisis más completo de los datos de ventas y visitas realizadas a los centros y parques comerciales del portfolio durante el año 2021, se observa que, sólo durante los dos primeros meses, se registra una evolución negativa en comparación a las cifras del mismo periodo del año anterior, dado que corresponde con el periodo previo a la aparición de la crisis sanitaria por la COVID-19 en marzo de 2020 que conllevó la imposición de las restricciones de movilidad y aforo, encontrándose todos los activos plenamente operativos hasta esa fecha. Sin embargo, durante el resto de meses de 2021, **el volumen de ventas ha sido constantemente superior al del año anterior**, aun estando vigentes diversas restricciones de aforo y apertura que imposibilitaron el funcionamiento normal de los activos.

Por otro lado, si se realiza la comparación con el año 2019, previo a la crisis sanitaria por la COVID-19, la evolución de las cifras de ventas y visitas se situarían en un -2,1% y en -12,5% respectivamente en términos *Like for Like*⁽¹⁾, debido a las restricciones que han continuado estando vigentes durante el año 2021.

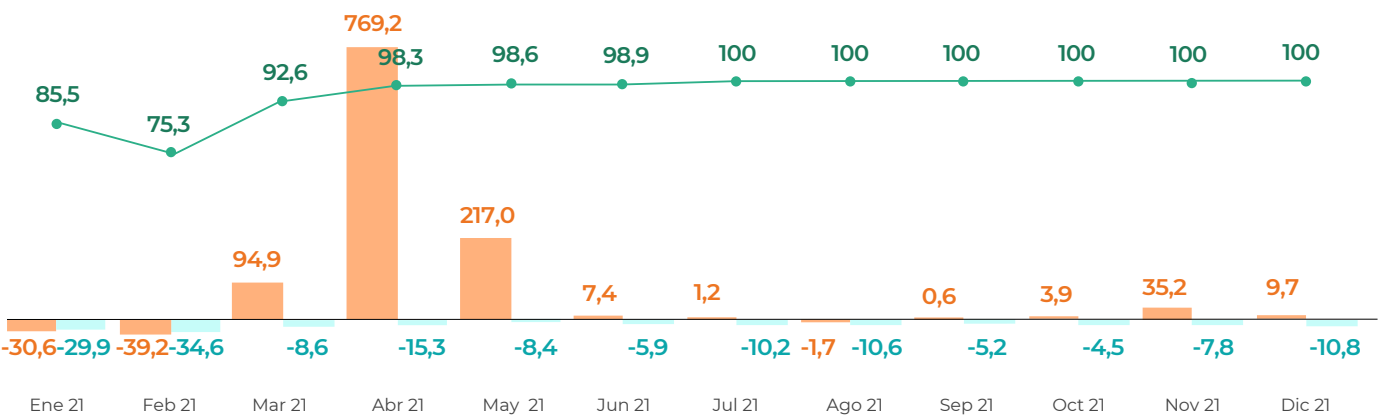
En las siguientes gráficas se puede apreciar la **evolución de las cifras de ventas y visitas en el portfolio de la Compañía y su relación con los niveles de apertura** en términos de superficie bruta alquilable, los cuales han sido un 4,2% inferiores si se comparan con los niveles normales de 100% de apertura del año 2019, debido a las restricciones que continuaron vigentes durante los primeros meses del año:

Evolución mensual de las cifras en los Centros y Parques Comerciales del portfolio (%)

Ventas 2021



Visitas 2021



■ 2021 vs 2020 ■ 2021 vs 2019⁽¹⁾ — SBA del portfolio abierta

(1) Like for Like (excluyendo el centro comercial Lagoh).

La recuperación que ha registrado el portfolio de Lar España ha sido posible gracias a una gestión activa y eficiente de los activos, contando con Grupo Lar como gestor con una probada experiencia de **más de 50 años**, así como un modelo de negocio diferente y único en el panorama inmobiliario español, y un equipo directivo altamente experto y reconocido. Asimismo, los diez principales arrendatarios representan **más del 35% de los ingresos** por alquileres de la Compañía, mientras que **el 70% de los contratos** con operadores del portfolio a 31 de diciembre de 2021 tienen un **vencimiento más allá del año 2024 con una ocupación del 96% a cierre de año, casi equivalente a la plena ocupación física**.

Durante el año 2021 Lar España además completó con éxito el proceso de refinanciación de la Compañía tras la **colocación de dos emisiones de bonos verdes senior no garantizados** con vencimientos en julio de 2026 y noviembre de 2028. El importe máximo prefijado fue de **400 y 300 millones de euros**, los cuales fueron sobresuscritos en más de cuatro veces en ambas emisiones. El cupón anual fue fijado en el **1,75% y 1,84% respectivamente a tipo fijo**, frente al 2,9% de interés del bono emitido en 2015. **La agencia de calificación Fitch asignó un *investment grade rating* o calificación BBB tanto a Lar España como a sus emisiones de bonos verdes.**

La Compañía ha destinado una cantidad equivalente a los fondos obtenidos por la emisión de los bonos verdes para refinanciar, total o parcialmente, una selección de sus activos inmobiliarios, con objeto de **reducir sus emisiones de carbono, convertirlos en activos respetuosos con el medio ambiente** y que éstos cumplan con los criterios de los 2021 Green Bond Principles emitidos por la ICMA (*International Capital Markets Association*).

La **fortaleza financiera** con la que cuenta Lar España, su **especialización en el sector *retail* y su apuesta constante por el avance tecnológico** han resultado claves durante todo el año. Todo ello, sumado a un portfolio compuesto por activos con una localización *prime*, de gran potencial y en los que se han llevado a cabo constantes procesos de mejora, le ha permitido partir de una posición de recuperación aventajada.

Cabe mencionar que Lar España es propietaria, en la inmensa mayoría de los casos, del 100% de sus activos, teniendo un control total en la toma de decisiones de cada uno de ellos, lo que **permite impulsar medidas y estrategias de una manera ágil y ajustadas a las necesidades del mercado y de los clientes en cada momento**.



celio

Koröshi

Koröshi

LOOK



Centro Comercial
Txingudi (Guipúzcoa)

1.2 Aperturas en centros y parques comerciales

La gestión proactiva de la cartera permite contar con una **base de arrendatarios sólida y diversificada**. Durante el segundo semestre del año, se han realizado **aperturas de importantes cadenas** en nuestros activos, destacando las siguientes:

INAUGURACIÓN ÁREA RESTAURACIÓN CC ÀNEC BLAU



Xiringuito

Apertura 19/11/2021



Blanquito

Apertura 19/11/2021



Black House

Apertura 27/11/2021



Food Market
PC VISTAHERMOSA

Apertura 01/12/2021



Aw Lab
CC PORTAL DE LA MARINA

Apertura 06/08/2021



Natura
CC PORTAL DE LA MARINA

Reapertura 15/10/2021



Poké & Sushi
CC LAS HUERTAS

Apertura 25/11/2021



Media Markt
PC ABADÍA

Reapertura 02/07/2021



Pepco
PC ABADÍA

Apertura 26/11/2021



Primaprix
PC ABADÍA

Apertura 14/12/2021



Jack & Jones
PC MEGAPARK

Apertura 22/11/2021



Barbour
PC MEGAPARK

Apertura 10/12/2021



Décimas
CC AS TERMAS

Apertura 03/09/2021



Stradivarius
CC AS TERMAS

Apertura 15/10/2021



Leroy Merlin
CC AS TERMAS

Apertura 16/12/2021



Ikea Home Service Point
CC EL ROSAL

Apertura 30/11/2021



Toys "R" Us
CC ALBACENTER

Apertura 22/10/2021



Druni
CC GRAN VÍA VIGO

Apertura 16/12/2021



Aliexpress
CC LAGOH

Apertura 11/11/2021



Manolo Bakes
CC LAGOH

Apertura 12/08/2021

2

Resumen Ejecutivo

2.1

Cifras Clave
2021

p. 16

2.2

Principales Hitos

p. 18

2.3

Cartera de activos
a 31 de diciembre
de 2021

p. 26

2.4

Principales
Magnitudes

p. 34

2.5

Evolución del
Negocio

p. 36



2.1
Cifras Clave 2021

Información Cartera

GAV ⁽¹⁾ 1.424 millones de euros	Activos 14	WAULT 2,7 años	SBA 551.326 m²
---	----------------------------------	---	--

Información Financiera

Ingresos ⁽²⁾ 79,1 millones de euros	EPRA Earnings 23,9 millones de euros (0,28 €/acción)	EBITDA 50,7 millones de euros	Beneficio 25,8 millones de euros
EPRA NTA 869,5 millones de euros (10,41 €/acción)⁽³⁾	Deuda Financiera 892,7 millones de euros	LTV Neto 40,7%	Coste Medio de la Deuda 1,9% ⁽⁴⁾

(1) Información basada en valoraciones llevadas a cabo por valoradores independientes a 31 de diciembre de 2021. / (2) Ingresos ordinarios y Otros ingresos. / (3) A la hora de interpretar la evolución de esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (0,31€/acción). / (4) Tras el repago en febrero de 2022 del primer bono emitido por la Compañía por importe de 140 millones de euros, el coste medio proforma se verá reducido a 1,8%.

Resultados Operativos

Ocupación

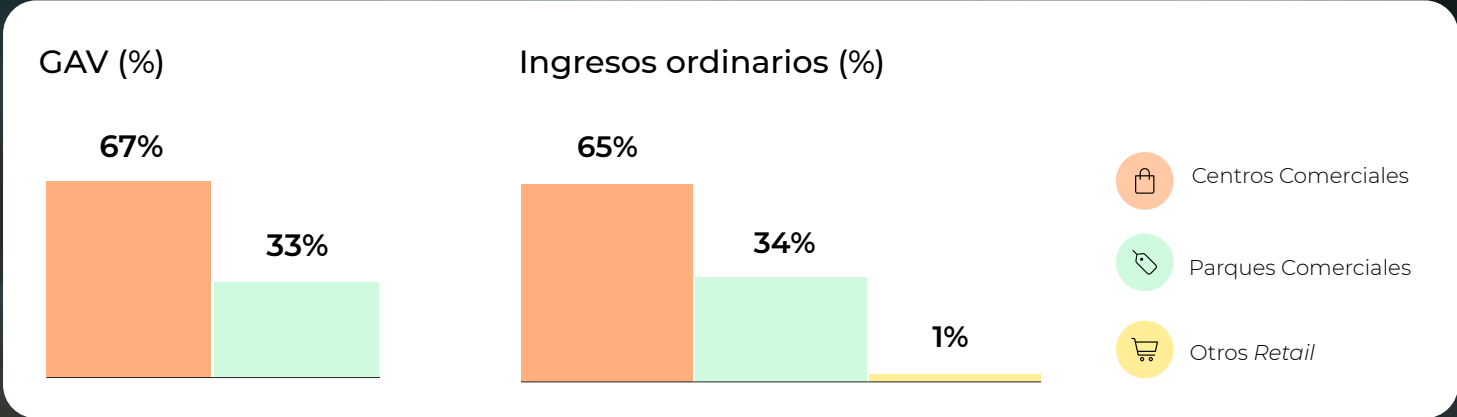
95,2%⁽¹⁾

GRI

+19,3%
+25,1% LfL ⁽²⁾
VS 2020

NOI

+25,9%
+33,4% LfL ⁽²⁾
VS 2020



Actividad Comercial

Superficie rotada

27.280 m²

Renta negociada

5,7 millones de euros

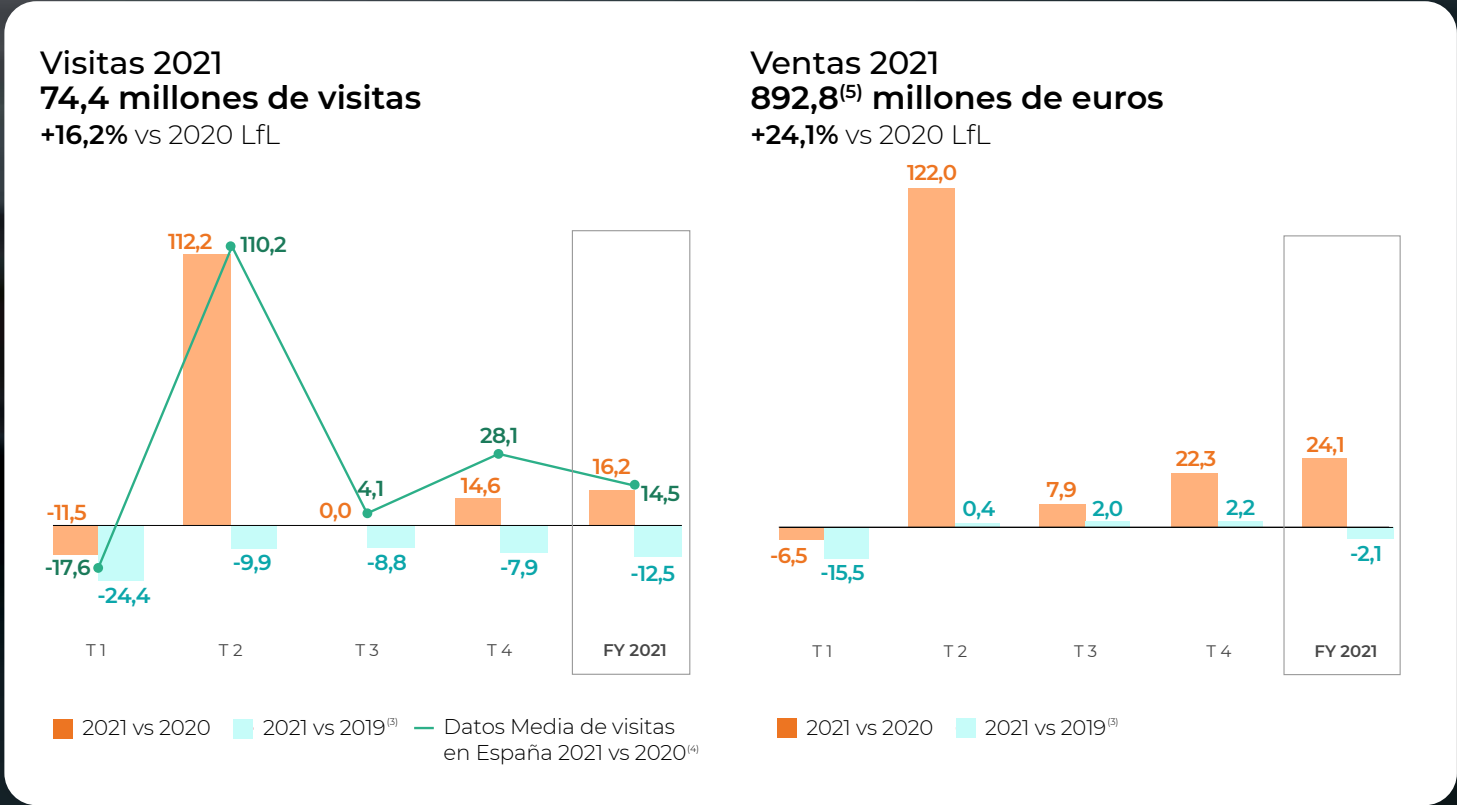
Operaciones

94

Incremento de rentas

+3,9%^(*)

(*) Excluyendo 4 operaciones no comparables



(1) Ratio calculado bajo estándares EPRA. / (2) Like for Like excluyendo el portfolio de 22 supermercados desinvertido en el primer trimestre de 2021. / (3) Like for Like 2021 vs 2019 (excluyendo el centro comercial Lagoh). / (4) Índice ShopperTrak. Evolución acumulada a 31/12/2021: +14,5%. / (5) Ventas declaradas.

2.2
Principales Hitos

 2021

FEBRERO

23.02.2021

Desinversión del portfolio de supermercados

Con fecha 23 de febrero de 2021, la Sociedad transmitió al fondo de inversión europeo **Blackbrook Capital** las sociedades LE Retail Hipermercados I, S.L.U., Hipermercados II, S.L.U. y LE Retail Hipermercados III, S.L.U. correspondientes al **portfolio de 22 supermercados Eroski**, con una superficie bruta alquilable (SBA) total de 27.909 m².

La referida venta se formalizó en escritura pública de fecha 23 de febrero de 2021 por un precio total de **59 millones de euros**. Este precio representa (i) una **plusvalía del 24%** respecto del precio de adquisición desembolsado por la Sociedad por dicho inmueble en marzo de 2017; y (ii) un **incremento del 2,2%** sobre el valor de la última tasación de este activo realizada en junio de 2020.

La venta de los locales **permitirá a Lar España acrecentar su liquidez y fortaleza de caja**, prioridad estratégica de la Compañía.

ABRIL

22.04.2021

Junta General de Accionistas

El 22 de abril de 2021 se celebró la **Junta General de Accionistas** de Lar España, aprobando los acuerdos sometidos a su consideración. Durante la celebración de la misma se aplicaron las medidas extraordinarias pertinentes como consecuencia del estado de alarma por la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y con un seguimiento principalmente telemático a través de su retransmisión en *streaming*.

MAYO

21.05.2021

Dividendo

Pago del dividendo a los accionistas, de acuerdo con la aprobación de la Junta General de Accionistas.

El importe total ascendió a **0,31€/acción**.





JUNIO

08.06.2021

Renovación del *Investment Management Agreement*

Con fecha 8 de junio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó los principales términos y condiciones para la **renovación del contrato de gestión suscrito por la Sociedad y Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.** el 12 de febrero de 2014, novado el 19 de febrero de 2018, y cuya finalización estaba prevista para el 1 de enero de 2022 (el *Investment Management Agreement* o “IMA”).

Los términos y condiciones relativos a la renovación del IMA han sido acordados teniendo en cuenta la **experiencia acumulada hasta la fecha y la buena relación entre la Sociedad y la gestora**, en el entendimiento de que estos cambios son **beneficiosos para la Sociedad** y que derivan en un **mejor alineamiento de intereses**.

Las modificaciones más relevantes con respecto a la versión previa del IMA son las siguientes:

- **Duración del contrato:** El nuevo contrato tendrá una vigencia de cinco años, desde el 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2026.
- **Comisión base (*base fee*):** El *base fee* será una comisión fija basada en un porcentaje del **0,62%** sobre el *net asset value* (NAV).
- **Comisión variable (*performance fee*):** La estructura del *performance fee* bajo el IMA vigente se mantendrá, con las siguientes

modificaciones: el tipo aplicable se reducirá del **20% al 10%**; no incluirá *catch-up*; el índice de referencia o *hurdle rate* aplicable se fijará en un **8,5%** a partir de 2022; el 80% del *performance fee* se calculará en función del crecimiento del NAV por acción y el 20% restante se calculará en función de la evolución del precio de la acción de la Sociedad; se liquidará anualmente; estará limitado a un importe máximo de 1,5 veces el *base fee* anual; y se abonará, a elección de la Sociedad, en efectivo o en acciones propias valoradas a su precio de cierre en una fecha predeterminada.

- **Comisión adicional variable por actuaciones especiales:** Para aquellos supuestos en los que la Sociedad acometa desarrollos de nuevos activos o tareas de ampliación sobre sus actuales activos, se incorpora una comisión adicional variable que será un porcentaje del coste total (CAPEX excluyendo el terreno). El porcentaje aplicable será de un 4% sobre los costes totales por debajo de o hasta 40 millones de euros; y 3% de los costes totales superiores a 40 millones de euros. Las reformas de activos no darán lugar a comisión variable y estarán cubiertas por el *base fee*.
- **Exclusividad:** El compromiso de exclusividad del actual IMA se someterá a revisión para incluir un pacto de no competencia que dependerá de la zona de influencia de los activos de la Sociedad; y un derecho de adquisición preferente para la Sociedad en relación con posibles adquisiciones de activos en España.

16.06.2021

Cambio de domicilio social

El pasado mes de junio la Compañía, junto a su Gestor único, trasladó su sede oficial a unas **oficinas totalmente renovadas** situadas en la calle María de Molina. **Continuando con la apuesta constante por la sostenibilidad y la lucha contra el cambio climático**, algunos de los avances más relevantes que han sido implantados en la nueva sede han sido:

- Uso de luz natural.
- Instalación de un sistema de climatización y limpieza de aire en circuito cerrado.
- Control de la calidad del aire interior de manera continua y tratamiento mediante filtros catalizadores (SFEG).

Adicionalmente, en el traslado se potenció la reutilización del mobiliario existente con el **objetivo de reducir la generación de residuos** y optimizar el uso de recursos, logrando el reciclado de la mayoría de los elementos.

JULIO

15.07.2021

Emisión de Bonos Verdes

Con fecha 15 de julio de 2021, Lar España completó con éxito el **proceso de colocación de una emisión de bonos verdes senior no garantizados**

La agencia de calificación Fitch asignó un *investment grade rating* o calificación BBB tanto a Lar España como a su emisión de bonos verdes.

con vencimiento en julio de 2026. El importe máximo prefijado fue de **400 millones**, el cual fue sobresuscrito en más de cuatro veces.

El cupón anual fue fijado en el **1,75% a tipo fijo**, frente al 2,9% de interés del bono emitido en 2015. **La agencia de calificación Fitch ha asignado un *investment grade rating* o calificación BBB tanto a Lar España como a su emisión de bonos verdes.**

La emisión del bono verde fue dirigida por Morgan Stanley Europe, que actuó como coordinador global y asesor de la estructura sostenible. JP Morgan actuó también como banco colocador de la emisión, que se ha colocado entre inversores cualificados y **cotizará en el mercado Euro MTF de la Bolsa de Luxemburgo.**

	Rating	Perspectiva
FitchRatings	BBB	Estable

Con ello, Lar España tenía la intención de utilizar una cantidad equivalente a los fondos obtenidos por la emisión del bono verde para refinanciar, total o parcialmente, una selección de sus activos inmobiliarios, con objeto de **reducir sus emisiones de carbono, convertirlos en activos respetuosos con el medio ambiente** y que éstos cumplan con los criterios de los 2021 Green Bond Principles emitidos por la ICMA (International Capital Markets Association).

Además, ha permitido consolidar un nivel de liquidez muy robusto, con una deuda extendida en el tiempo en niveles de alrededor del 40% del valor de los activos, **equilibrando la estructura de su deuda entre garantizada y no garantizada** y manteniendo las referencias de intereses a tipo mayoritariamente fijo y en divisa euro, reforzando así la capacidad para abonar un dividendo recurrente.

En paralelo, la Compañía lanzó una oferta pública de recompra de los bonos simples senior garantizados emitidos en febrero de 2015 por importe total de 140 millones de euros, con vencimiento en 2022 y que se negocian en el mercado Euronext Dublín de la Bolsa de Irlanda. Dicha oferta de recompra fue dirigida por Morgan Stanley Europe como *dealer manager* único de la operación.

Para **José Luis del Valle**, presidente del Consejo de Administración de la Compañía, “habernos anticipado significativamente al vencimiento de la deuda y obtener una elevadísima demanda entre inversores institucionales públicos y privados de primer nivel, **certifica la excelente acogida y la confianza internacional en el proyecto diferencial de retail que representa Lar España Real Estate**. Nos sentimos muy orgullosos del reconocimiento obtenido de los inversores, que han manifestado

con claridad su confianza en la fortaleza de balance, en la capacidad de generar ingresos recurrentes y en la rentabilidad de nuestra política de gestión y reparto de dividendos”.

Para Del Valle, “el bono verde se ha gestionado de forma modélica y en tiempo récord, habiendo contado además con el importante aval de **la calificación *investment grade* BBB estable de Fitch y la *second party opinion* de ISS**. La operación fortalece sustancialmente nuestra estructura de balance, reduce significativamente el coste de nuestra financiación y nos permite mantenernos fieles a nuestra política proactiva de **máxima calidad y transparencia, de rentabilidad para el accionista** y de valor añadido para todos nuestros *stakeholders* y para la sociedad. Nos sitúa además en una posición protagonista ante la ilusionante recuperación que el sector ya ha puesto en marcha”.

OCTUBRE

26.10.2021

Segunda Emisión de Bonos Verdes

En el mes de noviembre de 2021 Lar España **realizó exitosamente la colocación de una nueva emisión de bonos verdes senior no garantizados con vencimiento a 7 años**. El importe máximo prefijado fue de **300 millones**, recibiendo peticiones de suscripción por **casi 5 veces la cantidad ofertada**. El importe nominal agregado se encontraba en línea con el saldo vivo de la deuda garantizada de Lar España, que ha sido refinanciada en su totalidad, marcando el final de la **transición** de la Sociedad de una estrategia **de financiación garantizada a una no garantizada, culminando así el proceso de refinanciación de la deuda de la Compañía**.

La operación se cerró con un **cupón anual fijo de 1,843% desde su emisión calculado por referencia a su importe nominal**. Esta emisión, junto con la llevada a cabo en julio de este mismo año, han logrado **reducir el coste medio de la deuda desde el 2,2% hasta el 1,8%**. La **agencia de calificación Fitch ratificó el rating BBB** para esta nueva emisión.

En esta ocasión la emisión fue dirigida por Morgan Stanley Europe, que actuó como coordinador global y asesor de la estructura sostenible (al igual que en la primera emisión), actuando además como banco colocador de la emisión, que se ha colocado entre inversores cualificados y **cotizará en el mercado Euro MTF de la Bolsa de Luxemburgo**.

Gracias a esta refinanciación, la **totalidad de la deuda de Lar España ha pasado a ser no garantizada, manteniendo las referencias de intereses a tipo totalmente fijo y ampliando el periodo medio de vencimiento de la deuda de 2,6 años a 6 años**.

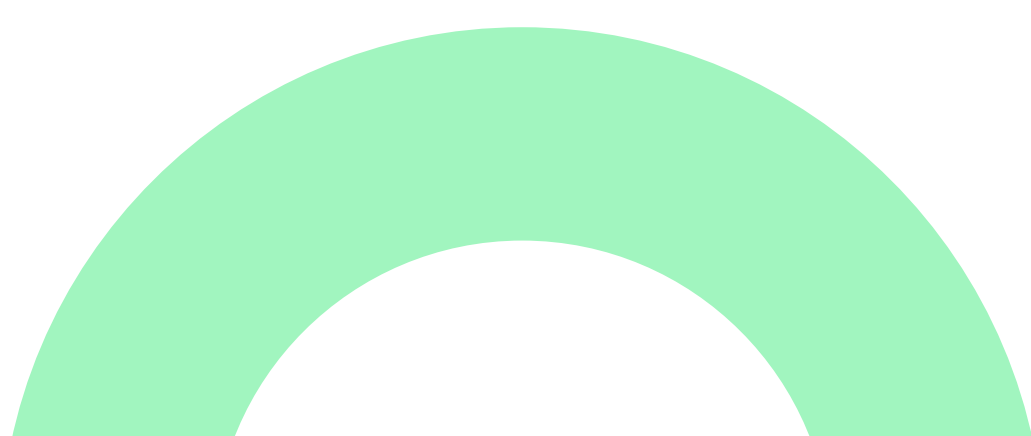
De nuevo, la Compañía tiene intención de destinar una cantidad equivalente a los fondos obtenidos a **reducir sus emisiones de carbono, convertir los activos refinanciados en activos respetuosos con el medio ambiente** y que éstos cumplan con los criterios de los 2021 Green Bond Principles emitidos por la ICMA (International Capital Markets Association).

15.10.2021

Finalización del programa de recompra de acciones

Lar España informó que, con fecha 14 de octubre de 2021 **concluyó la vigencia del mencionado Programa de Recompra**, dándose éste por terminado en esa fecha. Al amparo del Programa de Recompra, la Sociedad adquirió un total de **3.940.761 acciones propias, representativas del 4,50% del capital social actual de Lar España**. La adquisición de acciones propias al amparo del Programa de Recompra fue efectuada y comunicada de forma periódica de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2 y 2.3 del Reglamento Delegado (UE) 2016/1052 y efectuada de acuerdo con los términos y condiciones previstos en dicho Reglamento.

El Programa de Recompra fue implantado por JB Capital Markets, S.V., S.A.U., que actuó como intermediario financiero. Asimismo, se informó de la reactivación del contrato de liquidez para la gestión de su autocartera, suscrito con fecha 5 de julio de 2017 y comunicado al mercado con fecha 10 de julio de 2017 mediante hecho relevante con número de registro 254421, que continuaba suspendido con motivo de la prórroga del Programa de Recompra, en los términos reflejados en la comunicación de otra información relevante de fecha 14 de abril de 2021 (número de registro 8633).



DICIEMBRE

20.12.2021

Inscripción de la reducción de capital de Lar España

Lar España informó el pasado 15 de diciembre de 2021 de la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la escritura pública relativa a la **reducción de capital de la Sociedad por un importe nominal de 7.881.522 euros, mediante la amortización de 3.940.761 acciones propias de dos euros de valor nominal cada una, adquiridas al amparo del finalizado programa de recompra de acciones.**

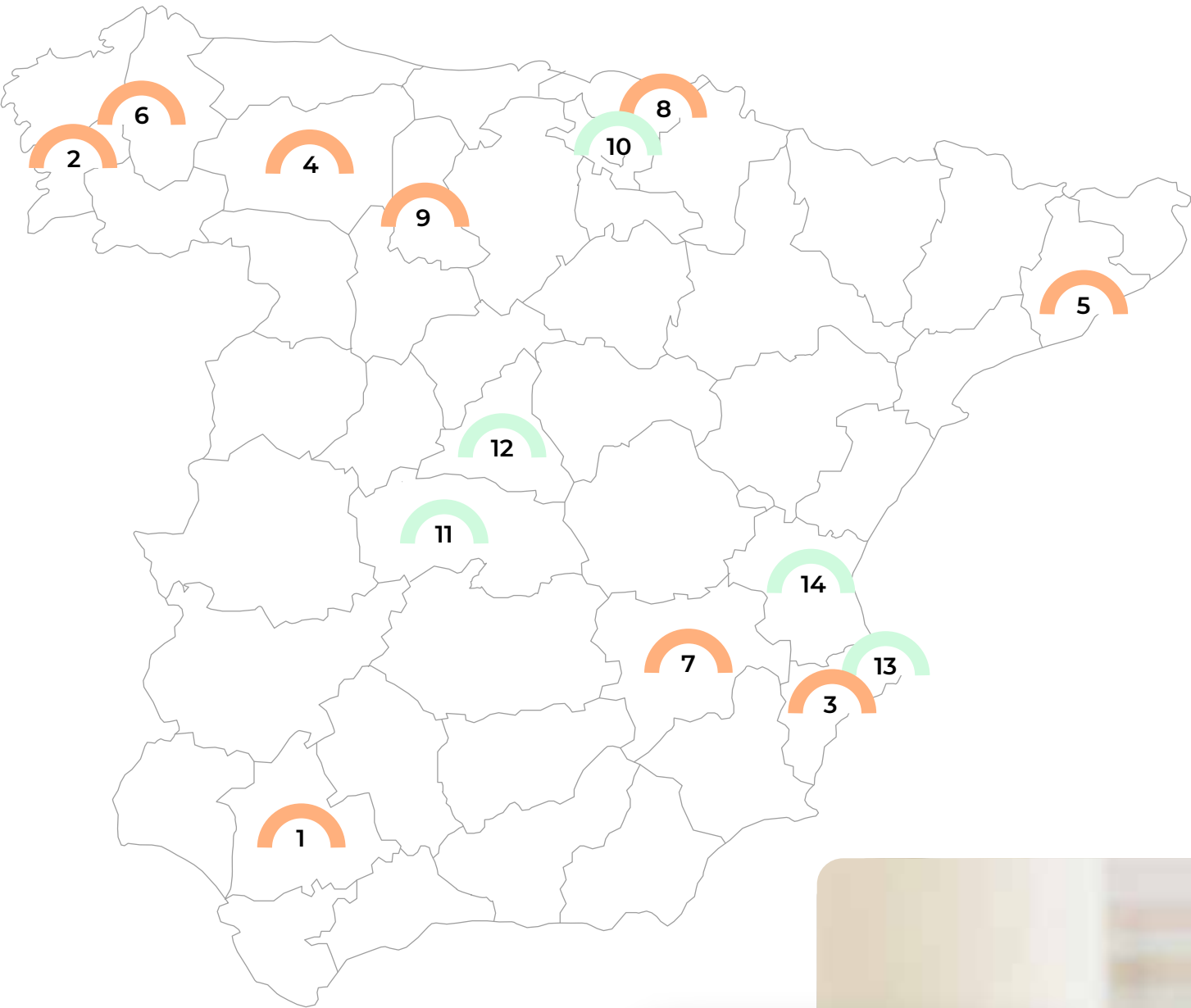
En consecuencia, el capital social de Lar España ha quedado fijado en 167.385.938 euros, representados mediante **83.692.969 acciones nominativas** de dos euros de valor nominal cada una, quedando modificado en este sentido el artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad, relativo al capital y las acciones de Lar España.





Centro Comercial
Ànec Blau (Barcelona)

2.3
Cartera de activos a 31 de diciembre
de 2021



GAV
1.424
millones de euros





Centros Comerciales

- 1. Lagoh (Sevilla)
- 2. Gran Vía (Vigo)
- 3. Portal de la Marina + Hipermercado (Alicante)
- 4. El Rosal (León)
- 5. Ànec Blau (Barcelona)
- 6. As Termas + Gasolinera (Lugo)
- 7. Albacenter + Hipermercado y Locales Comerciales (Albacete)
- 8. Txingudi (Guipúzcoa)
- 9. Las Huertas (Palencia)



Parques Comerciales

- 10. Megapark + Megapark Ocio (Vizcaya)
- 11. Parque Abadía y Galería Comercial (Toledo)
- 12. Rivas Futura (Madrid)
- 13. Vistahermosa (Alicante)
- 14. VidaNova Parc (Valencia)



Lagoh | Centro comercial



Características del activo		
Ubicación	Sevilla	
SBA	69.734 m²	
Fecha adquisición	1 de marzo de 2016	
Precio de adquisición suelo	38,5 millones de euros	
WAULT	2,8 años	

Gran Vía | Centro comercial



Características del activo		
Ubicación	Vigo	
SBA	41.447 m²	
Fecha adquisición	15 de septiembre de 2016	
Precio de adquisición	141,0 millones de euros	
WAULT	2,4 años	

Portal de la Marina + Hipermercado | Centro comercial



Características del activo		
Ubicación	Alicante	
SBA	40.309 m²	
Fecha adquisición	30 de octubre de 2014/ 30 de marzo de 2016/ 9 de junio de 2015	
Precio de adquisición	89,2 millones de euros	
WAULT	2,2 años	

El Rosal | Centro comercial



Características del activo		
Ubicación	León	
SBA	50.996 m²	
Fecha adquisición	7 de julio de 2015	
Precio de adquisición	87,5 millones de euros	
WAULT	1,6 años	

Ànec Blau | Centro comercial



Características del activo	
Ubicación	Barcelona
SBA	29.084 m²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
WAULT	3,6 años

As Termas + Gasolinera | Centro comercial



Características del activo	
Ubicación	Lugo
SBA	35.143 m²
Fecha adquisición	15 de abril de 2015/ 28 de julio de 2015
Precio de adquisición	68,8 millones de euros
WAULT	2,7 años

Albacenter, Hiper y L.C. | Centro comercial



Características del activo	
Ubicación	Albacete
SBA	27.169 m²
Fecha adquisición	30 de julio de 2014/ 19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	39,9 millones de euros
WAULT	2,7 años

Txingudi | Centro comercial



Características del activo	
Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
SBA	10.712 m²
Fecha adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
WAULT	2,0 años

Las Huertas | Centro comercial



Características del activo	
Ubicación	Palencia
SBA	6.267 m²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
WAULT	1,9 años

Megapark + Megapark Ocio | Parque comercial



Características del activo	
Ubicación	Barakaldo (Bilbao)
SBA	81.577 m²
Fecha adquisición	19 de octubre de 2015/ 27 de octubre de 2017
Precio de adquisición	178,7 millones de euros
WAULT	3,4 años

Parque Abadía + Galería Comercial | Parque comercial



Características del activo	
Ubicación	Toledo
SBA	43.109 m²
Fecha adquisición	27 de marzo de 2017/ 20 de febrero de 2018
Precio de adquisición	77,1 millones de euros
WAULT	2,0 años

Rivas Futura | Parque comercial



Características del activo	
Ubicación	Madrid
SBA	36.447 m²
Fecha adquisición	6 de febrero de 2018
Precio de adquisición	61,6 millones de euros
WAULT	2,8 años

Vistahermosa | Parque comercial



Características del activo	
Ubicación	Alicante
SBA	33.763 m²
Fecha adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
WAULT	3,5 años

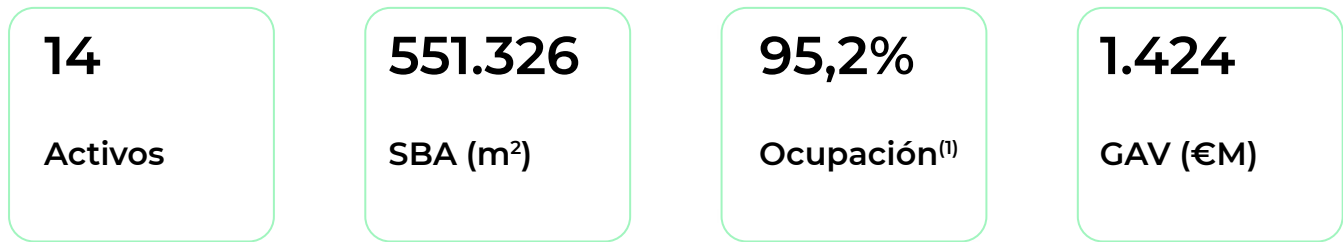
VidaNova Parc | Parque comercial



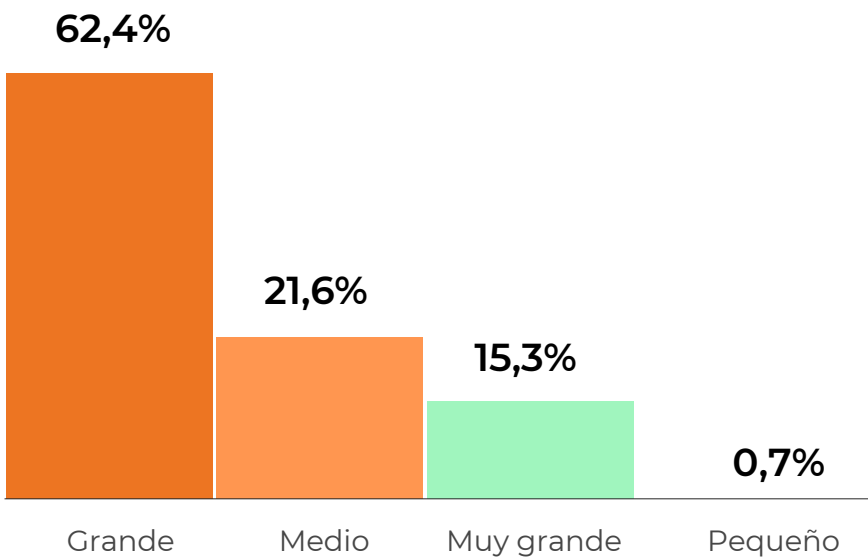
Características del activo	
Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	45.568 m²
Fecha adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición suelo	12,6 millones de euros
WAULT	2,5 años

Nuestro portfolio *retail* de un vistazo

Centros y parques comerciales *prime* dominantes en su área de influencia:



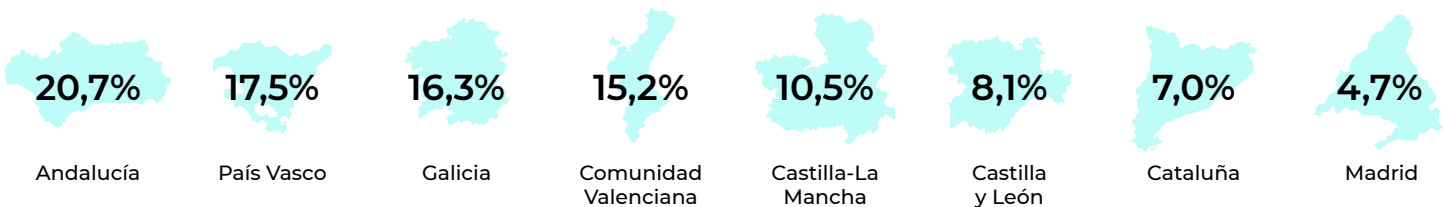
Por tamaño^(*) (GAV)



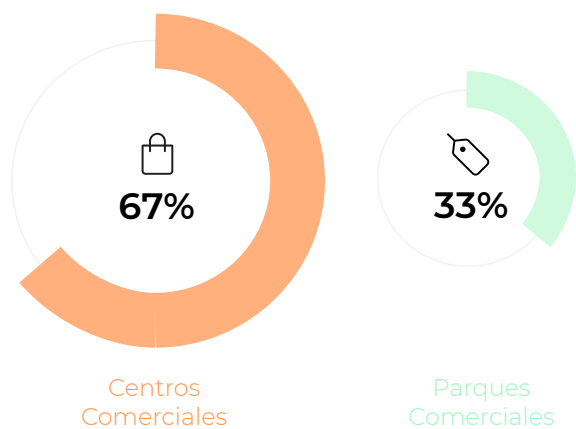
78%
de nuestro
portfolio *retail* está
clasificado como
grande o muy
grande.

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

Por geografía (GAV)



Por tipología de activo (GAV)



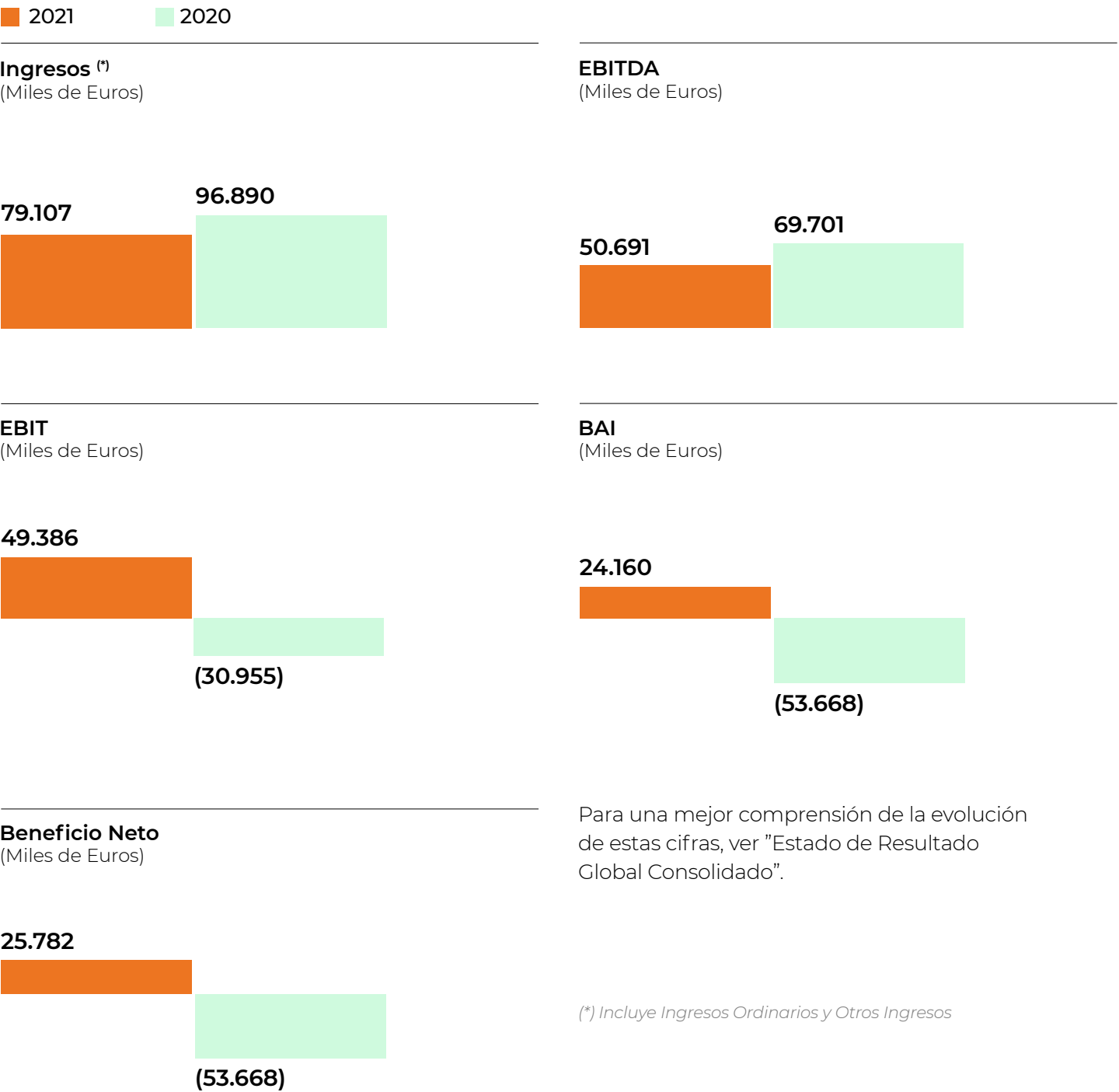
(1) Ratio calculado bajo estándares EPRA.



Centro Comercial
Ànec Blau (Barcelona)

2.4 Principales Magnitudes

Durante el 2021 Lar España ha alcanzado una cifra de ingresos de **79.107 miles de euros** y un EBITDA de **50.691 miles de euros**, siendo las cifras más relevantes las siguientes:





Otras magnitudes financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

31/12/2021 31/12/2020

Fondo de maniobra
(Miles de Euros)



Ratio de liquidez
(%)



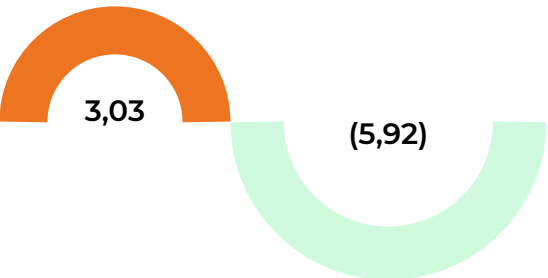
Ratio de solvencia
(%)



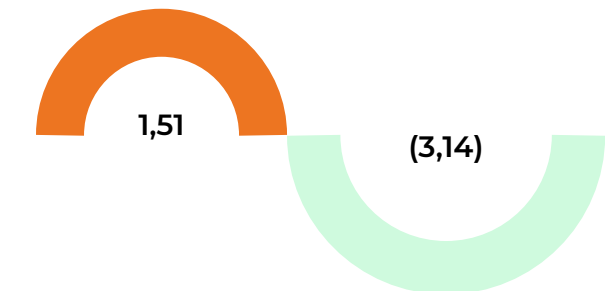
LTV Neto
(%)



ROE
(%)



ROA
(%)



A 31 de diciembre de 2021, el **ROE (“Return on Equity”)**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, se ha situado en **3,03%** (-5,92% a 31 de diciembre de 2020),

y el **ROA (“Return on Assets”)**, que mide la eficiencia de los activos totales con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos para generar renta, se ha situado en **1,51%** (-3,14% a 31 de diciembre de 2020).

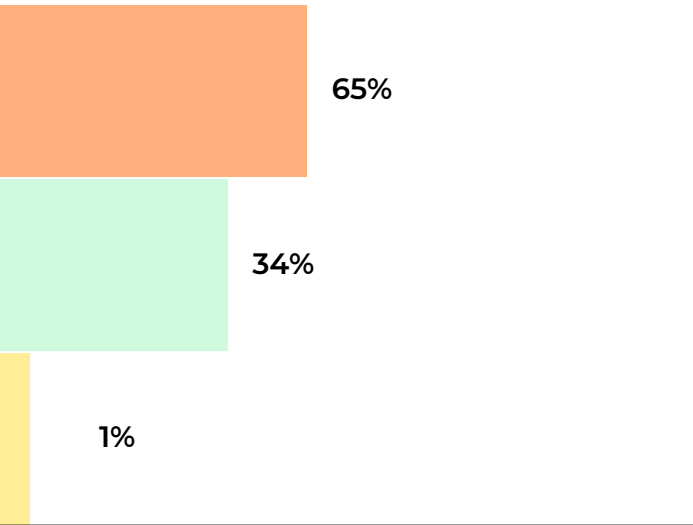
2.5 Evolución de negocio

a. Distribución de los ingresos

Los **ingresos ordinarios** durante el 2021 han alcanzado los **76.271 miles de euros** (93.324 miles de euros en el 2020).

El peso relativo de los ingresos ordinarios por tipo de activo a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

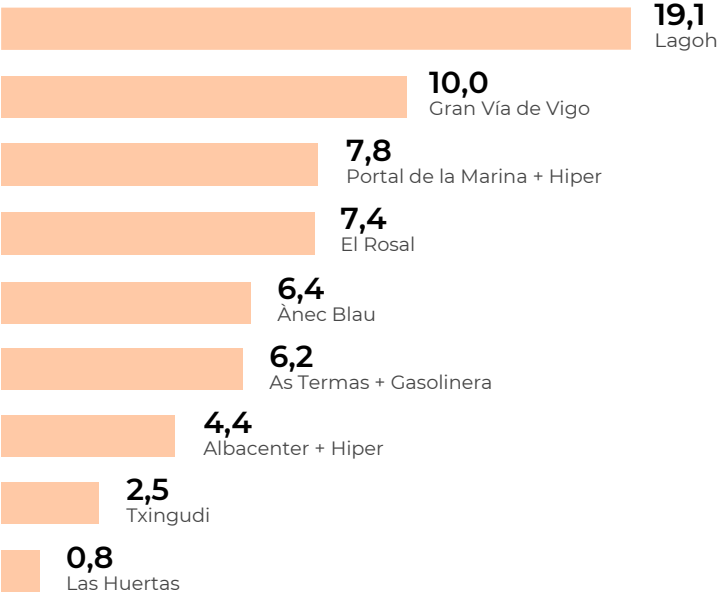
Ingresos ordinarios por tipo de activo a 2021 (%)



- Centros Comerciales
- Parques Comerciales
- Otros *Retail*

El detalle de los **ingresos por tipología** de activo en el 2021 es el siguiente:

Ingresos por Centro Comercial (%)



Ingresos por Parque Comercial (%)



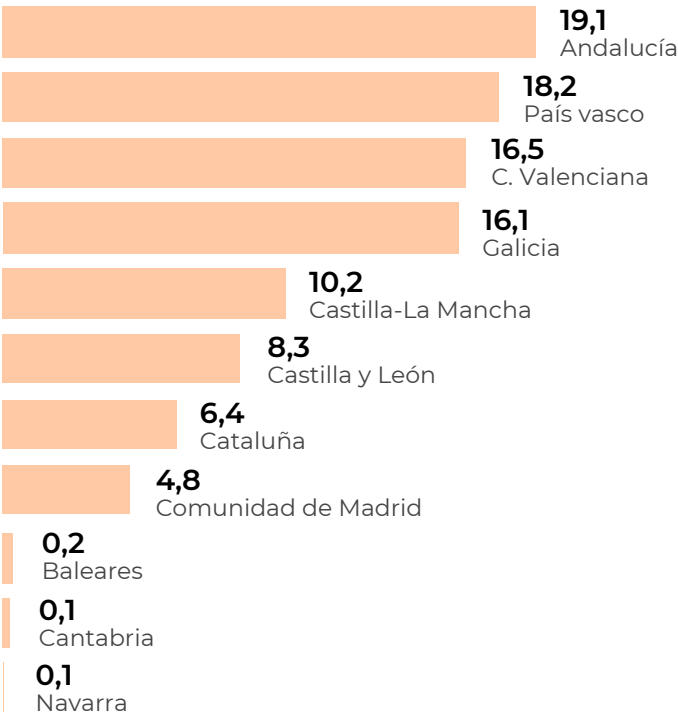
Ingresos por Otros *Retail* (%)





A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos ordinarios** del 2021:

Ingresos por área geográfica (%)



Cerca del 40% de los ingresos se han registrado en el País Vasco y Andalucía, siendo Lagoh el centro comercial con mayores ingresos durante el año 2021.

A continuación se indican los **diez arrendatarios** que han generado más rentas durante el año 2021:

	% Total de rentas	% Acumulado
1. INDITEX	9,35%	9,35%
2. Carrefour	4,58%	13,93%
3. Media Markt	4,21%	18,14%
4. LEROY MERLIN	3,06%	21,20%
5. DECATHLON	2,69%	23,89%
6. CORTEFIEL	2,63%	26,52%
7. Conforama	2,34%	28,86%
8. MERCADONA	2,25%	31,11%
9. El Corte Inglés	2,14%	33,25%
10. C&A	2,11%	35,36%

b. Rentas Brutas Anualizadas

A continuación se presenta la **renta bruta anualizada**^(*) de los activos de Lar España, así como la renta bruta anualizada por metro cuadrado ocupado, a 31 de diciembre de 2021.

	Rentas Brutas Anualizadas (miles de euros)	SBA ocupada (m²)	Renta bruta (€/m²/mes)
CENTROS COMERCIALES	62.351	295.959	17,6
PARQUES COMERCIALES	31.930	233.919	11,4
TOTAL LAR ESPAÑA	94.281	529.878	14,8

Renta bruta anualizada / metro cuadrado ocupado por tipo de activo (€/m²/mes)

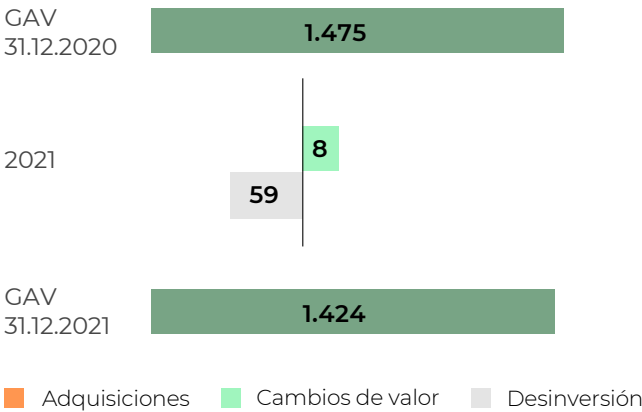


(*) La renta bruta anualizada se ha calculado tomando como base el EPRA NIY de cada activo.
Renta bruta anualizada = rendimiento anual de la inversión inmobiliaria + efecto de arrendamientos con carencia o bonificados.

C. Valor de la cartera a 31.12.2021

A 31 de diciembre de 2021 el valor de mercado de la cartera de activos de Lar España asciende a **1.424 millones de euros**:

Reconciliación GAV a 31.12.2021
(Millones de euros)



Durante el año 2021 Lar España ha llevado a cabo la desinversión de la cartera de 22 supermercados Eroski, no habiendo realizado nuevas adquisiciones en el periodo.

La referida venta se formalizó en escritura pública de fecha 23 de febrero de 2021 por un precio total de **59 millones de euros**. Este precio representó una **plusvalía del 24%** respecto del precio de adquisición desembolsado por Lar España en marzo de 2017 y un **incremento del 2,2%** sobre el valor de la última tasación de este activo realizada en junio de 2020.

La **revalorización positiva** por valor de **8 millones de euros**, corresponde a información basada en valoraciones llevadas a cabo por valoradores independientes a 31 de diciembre de 2021.

Cambios de valor LfL portfolio a 31 de diciembre de 2021 (*)



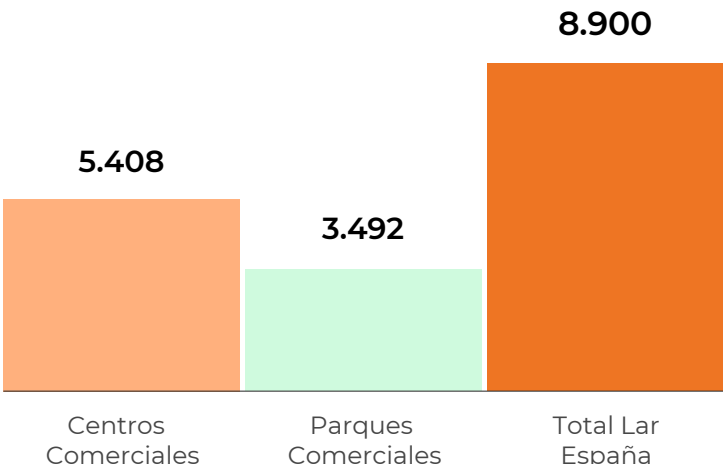
(*) Las cifras excluyendo el CAPEX invertido serían: +16,3%, -0,1% y +0,4% respectivamente.

d.
CAPEX

La Compañía ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar valor se han invertido cerca de **9 millones de euros** durante el 2021.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:

Inversión CAPEX
(Miles de euros)



Los activos Ànec Blau y Rivas Futura lideran la inversión realizada con **2,9 millones de euros** en conjunto, debido a las mejoras implementadas durante el año.



e. Vencimiento de los contratos y WAULT

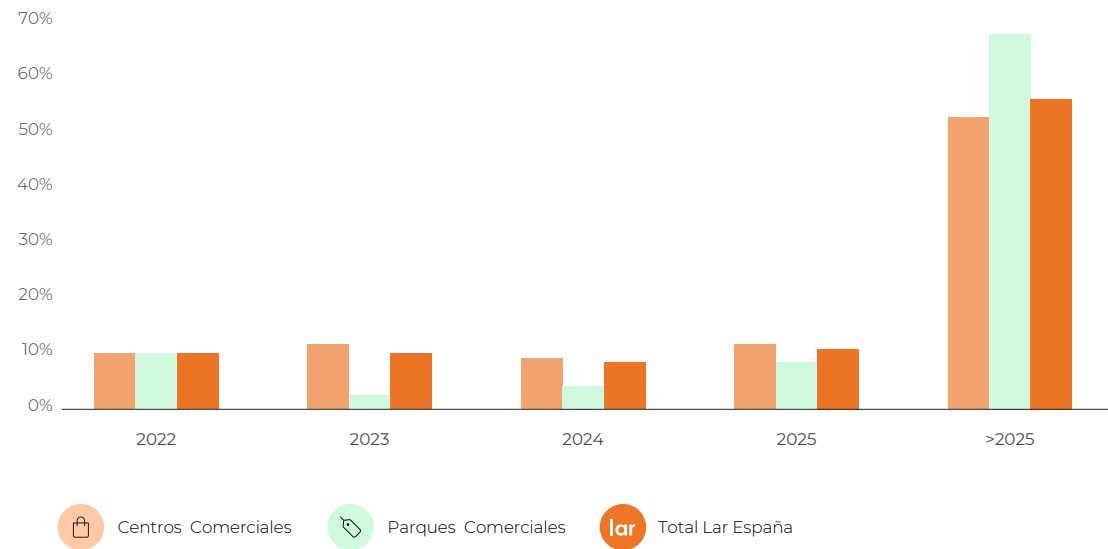
Continuamos con nuestra gestión proactiva de la cartera, que nos permite contar con una **base de arrendatarios sólida y diversificada**.

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

Asimismo, a lo largo del año se han firmado contratos de larga duración con inquilinos y se han renegociado los contratos en vigor de acuerdo a la situación actual.

Cabe destacar que **el 70% de los contratos** en vigor a 31 de diciembre de 2021 de todo el portfolio de Lar España tienen un vencimiento más allá del año 2024.

Vencimiento de los contratos por año
(Fin de contrato) (%)



Más de 1.000 contratos en vigor

De esta manera el **WAULT^(*)** (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 31 de diciembre de 2021 de la cartera de Lar España es de **2,7 años**. A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:

Lar España

Lar

2,7

Centros Comerciales

2,5

Parques Comerciales

3,0

(*) Calculado como número de años de vigencia de los contratos desde la fecha actual y hasta el primer break option, ponderado por la renta bruta de cada contrato. En el apartado 2.3 "Cartera de activos a 31 de diciembre de 2021" se muestra el WAULT de cada activo.

f. Ocupación física (m²)

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 31 de diciembre de 2021 asciende a **551.326 m²**, situándose la ocupación en un **96,1%**.

A continuación se muestra el % de ocupación física por unidad de negocio a 31 de diciembre de 2021:

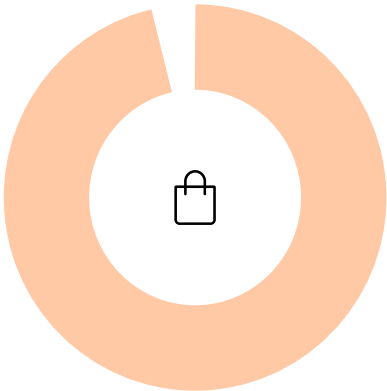
96,1%
Ocupación física (m²)

551.326 m²
SBA total

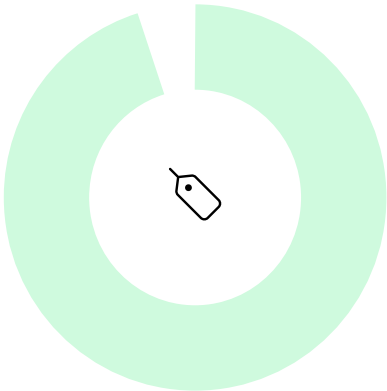
Total Lar España
96,1%



Centros Comerciales
95,2%



Parques Comerciales
97,3%



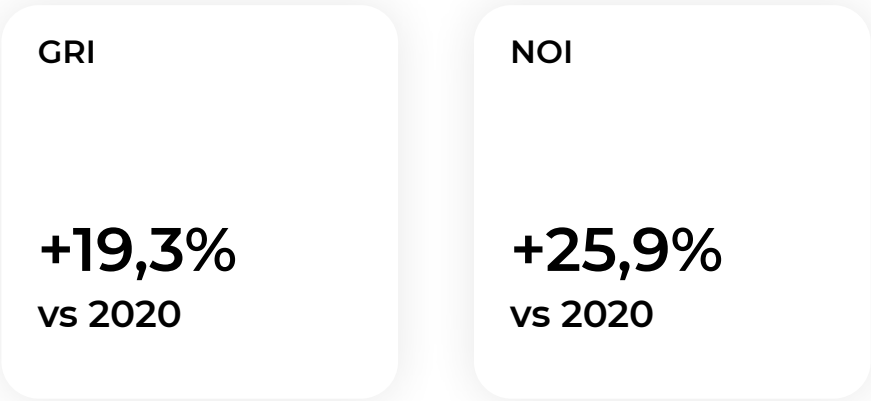


Centro Comercial
Ànec Blau (Barcelona)

9. Principales hitos

Durante el año 2021 Lar España ha continuado con su gestión activa de la cartera, logrando los siguientes resultados operativos:

Evolución principales indicadores



Evolución principales indicadores LfL (*)



(*) Like for Like (excluyendo el portfolio de 22 supermercados Eroski desinvertido en febrero de 2021).

Indicadores de la actividad comercial

Durante el año 2021 se han alcanzado unas ventas declaradas en los Centros y Parques Comerciales por un total de **892,8⁽¹⁾ millones de euros**, apoyadas por el incremento del número de visitas (afluencia de **74,4 millones**).

Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, se han cerrado **94 operaciones** entre renovaciones, sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios de la cartera, suponiendo una tasa de rotación de inquilinos del portfolio del **5%**.

Rotados

27.280 m²

Renta negociada

5,7 millones de euros

Operaciones

94

Incremento de rentas

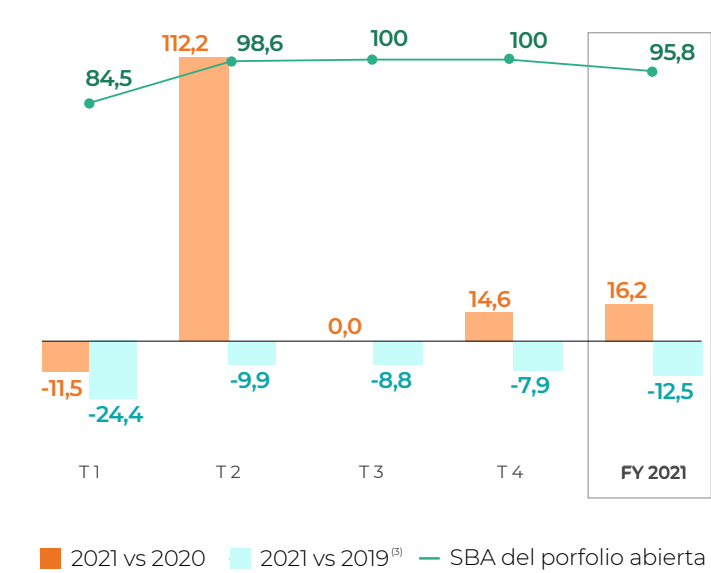
+3,9%⁽²⁾

	Renovaciones	Reubicaciones y Sustituciones	Nuevos Arrendatarios	Total
Número de operaciones	51	23	20	94
m²	11.245	4.731	11.304	27.280

Visitas 2021

74,4 Millones de visitas
+16,2% vs 2020

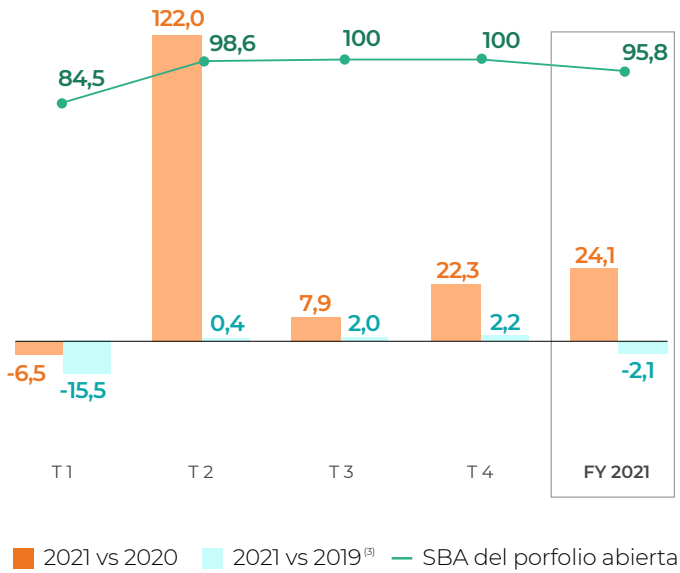
Evolución trimestral de las cifras de visitas en los centros y parques comerciales del portfolio (%)



Ventas 2021

892,8⁽¹⁾ Millones de euros
+24,1% vs 2020

Evolución trimestral de las cifras de ventas en los centros y parques comerciales del portfolio (%)



(1) Ventas declaradas. / (2) Excluyendo 4 operaciones no comparables. / (3) Like for Like 2021 vs 2019 (excluyendo el centro comercial Lagoh).

Operaciones destacadas

A continuación se muestran algunas de las operaciones principales del periodo comprendido entre el 1 de julio y el 31 de diciembre:



Operaciones destacadas

Renovaciones



Casa (494 m²)

Reubicaciones/Sustituciones



Mango (630 m²)

Bimba y Lola (150 m²)

Más de 812.000€ de renta anual negociada

11 Operaciones

2.038 m²



Operaciones destacadas

Renovaciones



Leroy Merlin (3.803 m²)

Reubicaciones/Sustituciones



Stradivarius (597 m²)

Décimas (368 m²)

Más de 666.000€ de renta anual negociada

6 Operaciones

4.897 m²



Operaciones destacadas

Nuevos arrendatarios



Fitness Park (2.702 m²)

Reubicaciones/Sustituciones



Barbour (158 m²)

Renovaciones



Dockers (157 m²)

Puma (556 m²)

Más de 632.000€ de renta anual negociada

8 Operaciones

5.220 m²



Operaciones destacadas

Nuevos arrendatarios



Toys R Us (796 m²) en Albacenter

Basic Fit (1.285 m²) en Vidanova

Reubicaciones/Sustituciones



Aliexpress (337 m²) en Lagoh

Bimba y Lola (146 m²) en Portal de la Marina

Más de 1.789.000€ de renta anual negociada

34 Operaciones

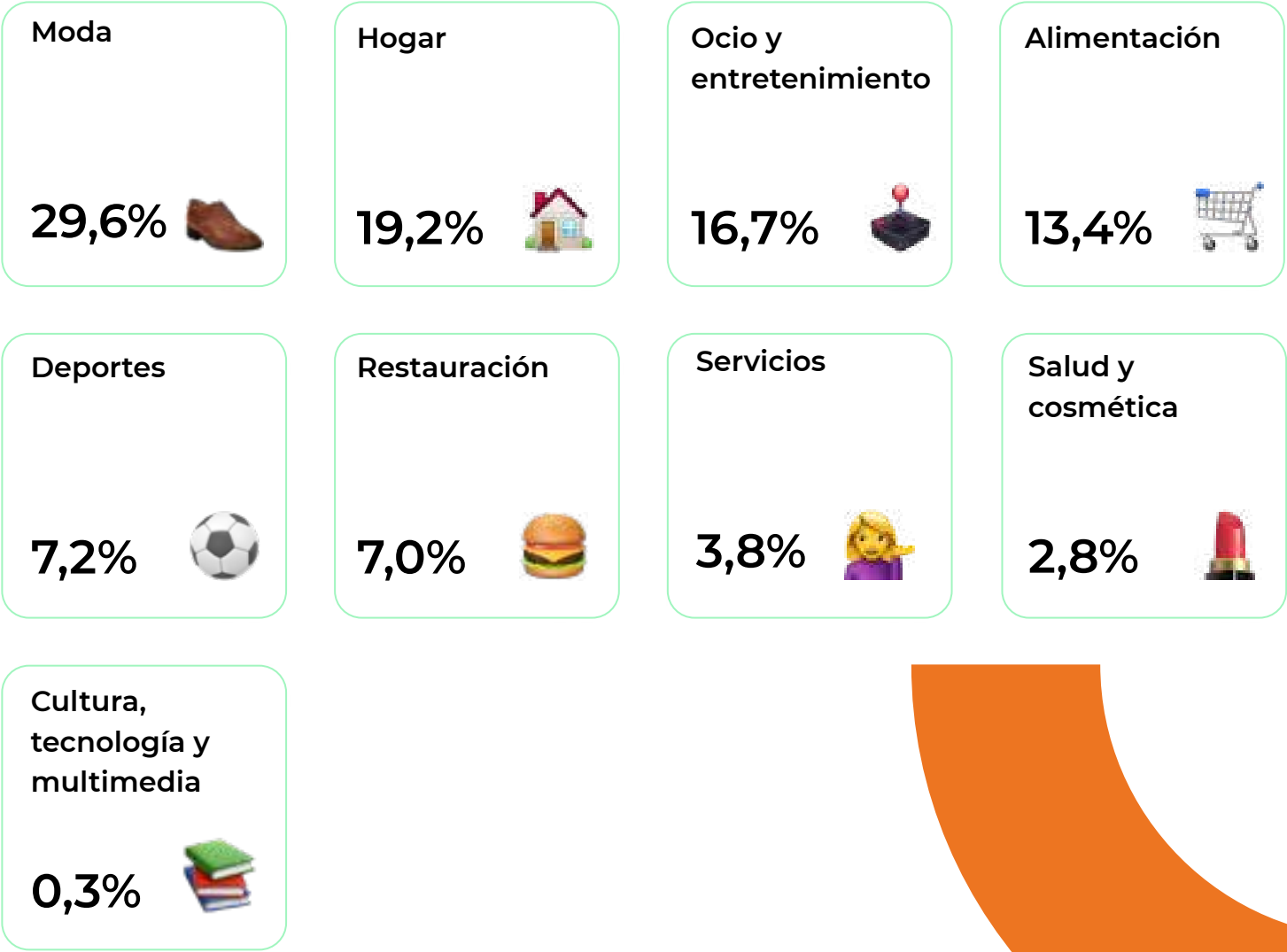
7.425 m²

Tasa de
esfuerzo

8,4%

Mix de arrendatarios de *retail*

A continuación se muestra el **mix de arrendatarios** del portfolio de *retail* de Lar España a 31 de diciembre de 2021 de acuerdo a la superficie arrendada. Los sectores de alimentación y salud acumulan **más del 15%** de la oferta comercial de nuestras superficies comerciales.



3

ESG

3.1

Comprometidos con el Medioambiente

p. 52

3.2

Contribuyendo a la Sociedad

p. 58

3.3

Líderes en Gobierno Corporativo

p. 72





ESG (Environmental, Social and Governance)

Lar España es consciente de la capacidad de impacto que tiene su actividad empresarial en la sociedad y se propone como objetivo mejorar la calidad de vida de las personas, potenciando el **progreso socioeconómico** mediante sus operaciones y toma de decisiones de una **manera ética, responsable y sostenible**, generando impacto positivo tanto para la sociedad como para el medioambiente y obteniendo a su vez un retorno financiero para los inversores.

Para poder alcanzar los objetivos planteados dispone de una **Política de Sostenibilidad/ESG** que persigue consagrar los principios, compromisos, objetivos, estrategia y valores de la Compañía. Adicionalmente, de acuerdo a estos principios, Lar España desarrolló un **Plan Director de ESG** para establecer las líneas de actuación que permitan alcanzar los objetivos establecidos siguiendo los estándares generales y sectoriales más exigentes. De este modo, la Compañía trabaja de manera transparente y proactiva para promover el diálogo activo con el amplio espectro de grupos de interés con los que se relaciona en aspectos de **carácter económico, social y ambiental**.

Lar España ha continuado apostando por su enfoque en la **creación de valor compartido**, realizando inversiones que promuevan la sostenibilidad en diversos aspectos, mejorando el desempeño de los activos día a día. Así, la Compañía entiende la inversión corporativa y el **compromiso con el medioambiente como necesario** y no como una obligación, lo que le permite aprovechar oportunidades como mejoras en eficiencia energética, desarrollo de nuevas herramientas digitales y colaboración con proveedores que garantizan los mejores servicios.





Centro Comercial
Portal de la Marina (Alicante)



3.1 Comprometidos con el Medioambiente

Lar España fomenta la **gestión responsable de los activos y la reducción de su impacto en el entorno**, salvaguardando al mismo tiempo la viabilidad económica y el rendimiento financiero de sus inversiones, lo que se traduce en la obtención de certificaciones que acreditan la idoneidad de su gestión. De este modo, el **100% de los activos** inmobiliarios de la cartera de Lar España, tienen implementadas acciones de sostenibilidad ambientales y/o sociales.

Certificaciones medioambientales BREEAM

La Compañía ha continuado con su compromiso de participar en esquemas de evaluación y certificación para garantizar que todas las propiedades operan de la manera más sostenible posible. Durante el año 2021 se ha continuado con el **Plan de Renovación de las certificaciones** habiendo renovado **8 certificaciones**, 7 de ellas con una **calificación superior a la previamente obtenida**.

100% de los centros comerciales certificados en BREEAM, con una calificación de “Excelente”, “Muy Bueno” o “Bueno”.

Adicionalmente, Lar España ha continuado con el plan de certificación para los **parques de medianas**, con el **objetivo de contar con el 100% del portfolio certificado en BREEAM durante los primeros meses de 2022**. En esta línea durante 2021 se obtuvo un **nuevo certificado en Parque Abadía con calificación “Muy Bueno”** en las dos categorías.



Centros Comerciales:

- 3 Certificados como **“Excelente”**
- 4 Certificados como **“Muy Bueno”**
- 2 Certificados como **“Bueno”**



Parques Comerciales:

- 3 Certificados como **“Muy Bueno”**
- Nuevo Certificado** en Parque Abadía. Rivas Futura y Vidanova Parc **en proceso de certificación**.





Certificaciones BREEAM

	Listado de activos	SITUACIÓN ACTUAL			CERTIFICACIÓN ANTERIOR		
		Calificación ⁽¹⁾	Tipo de Certificación	Estado	Calificación ⁽¹⁾	Tipo de Certificación	Estado
Centros Comerciales	Lagoh	Muy Bueno	Nueva Construcción (P) ⁽²⁾	Certificado			
	Gran Vía	P1: Excelente P2: Excelente	Uso	Certificado	P1: Muy Bueno P2: Muy Bueno	Uso	Certificado
	Portal de la Marina	P1: Muy Bueno P2: Excelente	Uso	Certificado	P1: Muy Bueno P2: Muy Bueno	Uso	Certificado
	El Rosal	P1: Excelente P2: Excelente	Uso	Certificado	P1: Muy Bueno P2: Muy Bueno	Uso	Certificado
	Ànec Blau	P1: Muy Bueno P2: Excelente	Uso	Certificado	P1: Muy Bueno P2: Muy Bueno	Uso	Certificado
	As Termas	P1: Excelente P2: Excepcional	Uso	Certificado	P1: Muy Bueno P2: Muy Bueno	Uso	Certificado
	Albacenter	P1: Muy Bueno P2: Excelente	Uso	Certificado	P1: Muy Bueno P2: Muy Bueno	Uso	Certificado
	Txingudi	P1: Bueno P2: Bueno	Uso	En Renovación	P1: Bueno P2: Bueno	Uso	Certificado
	Las Huertas	P1: Bueno P2: Bueno	Uso	En Renovación	P1: Bueno P2: Bueno	Uso	Certificado

	Listado de activos	Calificación ⁽¹⁾	Tipo de Certificación	Estado	Calificación ⁽¹⁾	Tipo de Certificación	Estado
Parques Comerciales	Megapark ⁽³⁾	P1: Muy Bueno P2: Excelente	Uso	Certificado	P1: Muy Bueno P2: Muy Bueno	Uso	Certificado
	Parque Abadía	P1: Muy Bueno P2: Muy Bueno	Uso	Certificado			
	Rivas Futura	En proceso		En trámite			
	VidaNova Parc	En proceso		En trámite			
	Vistahermosa	P1: Muy Bueno P2: Muy Bueno	Uso	Certificado	P1: Muy Bueno P2: Muy Bueno	Uso	Certificado

(1) P1: corresponde a la primera parte del certificado BREEAM relativo a las características de diseño del activo. P2: corresponde a la calificación obtenida de acuerdo a la gestión realizada del activo.

(2) El tipo de certificación BREEAM en Nueva Construcción es (P = Provisional), hasta la recepción definitiva de obras e instalaciones y (D = Definitiva) una vez concluido ese proceso.

(3) Las certificaciones corresponden a áreas del activo sobre las que Lar España tiene control operacional.

Automatización de datos en centros comerciales

La plataforma de automatización de datos diseñada para el análisis y visualización dinámica de los datos relativos al uso de recursos en sus activos (agua y energía) y a la mitigación de su impacto medioambiental (residuos y emisiones GEI), ha estado operativa desde el 1 de enero de 2021, permitiendo el **seguimiento y análisis de los datos obtenidos y su comparación con los relativos a periodos anteriores**.

Con ello, se ha logrado una mayor fiabilidad de los datos obtenidos, **incrementando la periodicidad y homogeneidad** en su obtención, algo que ha permitido la optimización de los procesos y recursos. Además, se ha dotado a los departamentos involucrados con una mayor potencia de análisis y capacidad de reacción a la hora de implantar medidas correctivas cuando son necesarias.

Gracias a ello, en los próximos meses se procederá a la elaboración de **planes de acción** para mejorar el rendimiento de los activos, cuyo seguimiento podrá llevarse a cabo a través de la aplicación.



Certificaciones ambientales ISO 14001 & 45001

Tras la obtención de la certificación **ISO 14001** en los activos As Termas y Megapark, y de la certificación **ISO 45001** adicionalmente en el caso de este último, la Compañía está trabajando en la extensión de la **certificación a todo el portfolio durante el año 2022**.

La obtención de la certificación ISO 14001 corrobora la aplicación de un **sistema de gestión ambiental eficaz**, con el establecimiento de metas y objetivos fijados, revisados y aprobados por parte de la Dirección, así como que los activos disponen de procedimientos y protocolos ambientales acordes con la actividad, y que se realiza la gestión de las incidencias y conformidades. De este modo, asegura la **protección del medioambiente** a través de la gestión de los riesgos medioambientales que puedan surgir con el desarrollo de la actividad empresarial. Todo ello facilita el cumplimiento de los objetivos estratégicos marcados por la empresa.

Por otro lado, la ISO 45001 es la norma internacional para sistemas de **gestión de seguridad y salud en el trabajo**, destinada a proteger a los trabajadores y visitantes de accidentes y enfermedades laborales. Con esta certificación, **Lar España muestra su compromiso con la seguridad y la salud de los empleados**.

La incorporación de cuestiones ambientales y sociales en la gestión y organización de la empresa a lo largo de la cadena de valor, desde la alta dirección hasta los empleados, facilita en gran medida el cumplimiento de los objetivos estratégicos establecidos en estos ámbitos.



Promoviendo los principios de la Economía Circular de acuerdo a los principios de reducción y reutilización.

Implantación de un Plan de Gestión de Residuos

Durante el año 2021 se ha iniciado el proceso de implantación del **Plan de Gestión de Residuos** con la finalidad de obtener un mayor control y seguimiento de los datos, prevenir la contaminación y hacer un uso sostenible de los recursos, promoviendo los principios de la **Economía Circular** de acuerdo a los principios de **reducción y reutilización**. Además, se consolidó el procedimiento para identificar la tipología de residuos, los puntos de recogida y generación y las diferentes rutas de eliminación.

Una vez finalizado el proceso de identificación, Lar España está trabajando en la optimización de la recogida, transporte y tratamiento de los residuos que son generados en los activos a través de las siguientes acciones:

- Establecimiento de los alcances de control que la Compañía tiene sobre los residuos generados por su actividad, implantando cláusulas contractuales y determinando las **responsabilidades de las personas encargadas de realizar el control** de los datos.
- **Identificación de los diferentes tipos de residuos.** Obtención de los **indicadores clave de desempeño (KPI)** que se incluyen en el reporte de información relativa a la gestión de los residuos, así como su seguimiento.
- Implantación de las medidas para la obtención de información (**protocolos de medición y estimación de los datos, pautas de recolección**).
- **Difusión y formación a los responsables** de los centros comerciales sobre los **nuevos protocolos, procedimientos y mecanismos**.

La Compañía está evaluando diferentes propuestas para unificar la gestión de residuos de los activos, siendo además consciente del impacto de los residuos en la **Huella de Carbono de la organización**.

Implantación de un Plan de Eficiencia Energética

La Compañía cuenta con un Plan de Eficiencia Energética **alineado con las expectativas nacionales e internacionales** que recoge una serie de objetivos y medidas sobre los que, tras la puesta en marcha de la plataforma automatizada de datos, realiza un seguimiento constante. De este modo, las medidas adoptadas ahora se encuentran incorporadas y alineadas con la estrategia corporativa en todos los activos del portfolio.

Con ello Lar España espera lograr:

- Una **mejor eficiencia energética** de la cartera.
- Facilitar la obtención de **certificaciones** como garantía de su compromiso con el medio ambiente.
- **Reducción de costes**.

Lar España está trabajando paralelamente en la realización de **auditorías de eficiencia energética y en el establecimiento de un sistema submetering remoto** que permitan disponer de información actualizada del estado de los activos, estableciendo así planes de acción y objetivos de reducción en cada uno de ellos.

De este modo, Lar España seguirá siendo un ejemplo y referente dentro del sector y para la sociedad en general, **yendo más allá de los beneficios puramente económicos que suponen una mejor gestión de la energía y su desempeño**.

Energía renovable

La Compañía ha culminado la realización de un **estudio completo a nivel portfolio**, en colaboración con KPMG, para analizar y seleccionar las mejores estrategias a implantar, revisar y negociar los contratos y realizar el seguimiento y estudio de avance **de la instalación de placas fotovoltaicas en los activos del portfolio**.

Durante los próximos meses se procederá a analizar las diferentes posibilidades de instalación en cada uno de los activos.

Huella de Carbono

Tras la inscripción de la Huella de Carbono de la Compañía relativa a los **años 2018 y 2019 en el Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITERD)**, dentro de la estrategia nacional enmarcada en la de la Unión Europea, Lar España **procedió a registrar los datos de su actividad correspondientes al año 2020**.

Una vez queden registrados los datos correspondientes al año 2021 durante los próximos meses, **la Compañía completará los cuatro años consecutivos de inscripción de la Huella de Carbono** en el MITERD, pudiendo optar a la obtención del sello "Reduzco".



Dentro del proceso de registro, la Compañía ha presentado al Ministerio su Plan de Reducción de Emisiones como un paso más hacia el objetivo de **neutralidad en carbono y una afirmación más del compromiso que la Compañía quiere mostrar hacia la actividad empresarial responsable y sostenible**.

Adicionalmente, durante el año 2021 Lar España ha trabajado en un **plan de acción a largo plazo** con el objetivo de definir la estrategia a seguir para lograr avances en la reducción de emisiones. Entre las acciones propuestas se encuentran las siguientes actuaciones:

1. Continuación con la política de obtención de energía eléctrica con garantía de origen renovable en todos sus activos estratégicos.
2. Avances en la implantación de sistemas alimentados con energía renovable.
3. Aplicación de los estudios técnico-económicos para la implantación de energía solar fotovoltaica en los activos estratégicos, promoviendo instalaciones de generación de energía renovable para autoconsumo.
4. Culminación y puesta en marcha de un sistema propio de automatización del control del consumo energético mediante medición telemática.
5. Implementación de programas de mantenimiento predictivo y proactividad en los protocolos de inspección de equipos de aire acondicionado para evitar fugas de líquidos refrigerantes.
6. Programa de renovación progresiva de los equipos con máquinas más eficientes y con menor impacto en las emisiones de GEI.



Continuando con la apuesta constante de Lar España por la sostenibilidad y la lucha contra el cambio climático.

Movilidad Sostenible

La **movilidad sostenible** es un concepto nacido para contrarrestar los problemas medioambientales y sociales asociados a la movilidad urbana de los ciudadanos, algo sobre lo que Lar España está centrando sus esfuerzos al considerarlo un factor de valor añadido para los activos del portfolio. De este modo, se están estudiando las diferentes alternativas en cada uno de los activos con el objetivo de implementar diferentes soluciones de movilidad sostenible.

Los principales proyectos que se están llevando a cabo son:

- Puntos de recarga de coches eléctricos.
- Transporte compartido.
- Pasarelas, mejora del acceso peatonal a los Centros Comerciales y en las proximidades.
- Campaña de fomento del uso del transporte público, paradas de bus y taxis.
- Aparcamiento y vías de acceso para bicicletas, scooters y motocicletas, así como estacionamientos designados para familias y vehículos de emergencia cerca de las entradas principales y dispositivos de estacionamiento guiado.

Actualmente de los 14 activos del portfolio de Lar España, **13 cuentan con puntos de recarga de vehículos eléctricos**, es decir, **más del 90% del portfolio de Lar España** dispone de unidades de recarga eléctrica a 31 de diciembre de 2021. De este modo, un total de 155 puntos de recarga de vehículos eléctricos se encuentran instalados en los activos de Lar España, encontrándose 75 pendientes de instalación, haciendo **un total de 230 puntos de recarga**.

Cláusulas verdes de arrendamiento

Para garantizar el cumplimiento de los compromisos de Lar España con los Principios de Responsabilidad Social Empresarial entre proveedores e inquilinos, la Compañía ha incluido cláusulas específicas que están siendo anexadas **a los nuevos contratos, firmando estipulaciones relacionadas con el compromiso social y ambiental y su aplicación**.

A 31 de diciembre de 2021 cerca del **5% de los contratos firmados en todo el portfolio de Lar España ya incluyen este tipo de cláusulas**, cifra que continuará aumentando de acuerdo a la progresiva renovación de los diferentes contratos del portfolio.

Adicionalmente, la Compañía ha puesto a disposición de sus arrendatarios y proveedores, en la sección de ESG de su página web corporativa, un documento que recoge las principales prácticas o estipulaciones **Best Efforts**, con el objetivo de lograr una gestión más eficiente y sostenible.

3.2 Contribuyendo a la Sociedad

Uno de los objetivos prioritarios que Lar España busca a través de su actividad es tener un **impacto social positivo en las comunidades donde opera**, promoviendo el **diálogo activo** con un amplio espectro de grupos de interés con los que se relaciona. Sus prioridades actuales son: avanzar en la mejora de la calidad del aire interior de sus activos, implementar las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad de todos sus clientes, alinear su estrategia con organismos internacionales como las Naciones Unidas y Agenda 2030 e interactuar con las organizaciones locales y ONGs para **lograr crear valor compartido**.

Mejora de la calidad del aire

Tras las acciones realizadas en 2020 que incluyeron el estudio de **nuevas tecnologías para mejorar la calidad del aire de nuestros activos y la monitorización de los datos**, durante el año 2021 se ha continuado avanzando a través de las siguientes acciones:

- Estudio de la **implantación de nuevos softwares de datos** que permitan una mayor monitorización de la calidad del aire interior e incrementen la capacidad de reacción de los equipos implicados en la gestión de los activos. Con ello adicionalmente se busca lograr una optimización de la gestión operativa de los equipos de climatización, **aumentando la eficiencia energética de los edificios**.

- Integración de los resultados de la calidad del aire de los activos de Lar España en la plataforma de automatización de datos, logrando aunar en una misma aplicación toda la información relativa a ESG de los activos del portfolio.

Esta tecnología permite el análisis simultáneo de diversos datos en relación con la **calidad del aire interior, las condiciones climáticas exteriores, el consumo eléctrico en climatización y las afluencias**.



Accesibilidad

Lar España ha continuado trabajando en la obtención de los sellos de Accesibilidad Universal de acuerdo al **cumplimiento de la norma UNE 17001**, demostrando así su compromiso con la inclusión.

La Compañía está firmemente comprometida con el fomento de la integración social y está trabajando para lograr y mantener altos estándares de accesibilidad a través del **diseño centrado en las personas**. Por ello, cabe destacar que su objetivo principal es obtener el sello de Accesibilidad Universal para todos y cada uno de sus activos.

En la actualidad, el **100% del portfolio** ha sido auditado habiendo obtenido los sellos de Accesibilidad Universal por parte de AENOR, acordes a la certificación UNE 17001, en los siguientes activos: **Lagoh, El Rosal, Rivas Futura, As Termas, Vistahermosa y VidaNova Parc**.

El parque comercial Rivas Futura ha logrado el sello de Accesibilidad Universal por parte de AENOR.

Objetivos de Desarrollo Sostenible

En el año 2021 Lar España renovó su adhesión al Pacto Mundial de las Naciones Unidas, mostrando así su compromiso por alinear la **estrategia de sostenibilidad con la Agenda 2030 de las Naciones Unidas**, con el objetivo de:

- Alinear estrategias y operaciones con los **Principios Universales** en materia de derechos humanos, trabajo, medio ambiente y anticorrupción.
- Adoptar medidas en apoyo de los objetivos de las Naciones Unidas, incorporados actualmente en los **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)**.
- Medir el **impacto de la organización** en la Sociedad.
- Comunicar **los avances en estos aspectos**.

La Compañía, junto con un equipo consultor experto, han desarrollado un **Plan de Contribución** a nivel corporativo para **alinear la contribución a los ODS** identificados como prioritarios, así como llevar a cabo un proceso de seguimiento y medición del impacto positivo generado con las acciones implementadas.

Adicionalmente, la Compañía ha realizado ya avances en las siguientes acciones como muestra de su compromiso:

1. **Identificación de los ODS prioritarios para Lar España:**

- Promoción de la igualdad de género (ODS 5).
- Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos (ODS 6).
- Garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todos (ODS 7).
- Creación de un impacto positivo en el empleo mediante la contratación de proveedores locales (ODS 8).
- Construcción de infraestructuras resilientes, promoviendo la industrialización inclusiva y sostenible y fomentando la innovación (ODS 9).
- Fomento de la producción y el consumo responsable contribuyendo a la difusión de la economía circular (ODS 12).
- Participación activa en la lucha contra el cambio climático, reduciendo significativamente las emisiones GEI de su organización (ODS 13).

- Promoción de sociedades justas, pacíficas e inclusivas (ODS 16).
- Promoción de alianzas para la realización de iniciativas conjuntas en favor del desarrollo sostenible (ODS 17).

2. **Promoción de la difusión y sensibilización para la adopción de los ODS** en el gobierno y en la definición de las políticas corporativas, así como entre los distintos equipos encargados de su aplicación tanto de forma directa como indirecta.

3. **Seguimiento de las acciones** realizadas dentro de la actividad de la Compañía para contribuir a cada uno de los ODS identificados. Además de una **definición de una estrategia clara de contribución**, todos los equipos contarán, gracias al nuevo Plan de Acción elaborado, con un marco de actuación y una serie de KPIs y herramientas definidos.





Iniciativas realizadas en nuestros centros y parques comerciales

Lar España ha llevado a cabo numerosas campañas de ayuda social promovidas desde sus centros y parques comerciales, mostrando su **compromiso con las comunidades donde opera, con entidades públicas y con las organizaciones sin ánimo de lucro.**

Los centros y parques comerciales del portfolio nunca han perdido de vista su impacto en el entorno en el que operan buscando siempre tener un efecto positivo en las comunidades locales a través de su actividad, **generando valor compartido.**

A continuación, se enumeran algunas de las iniciativas sociales realizadas durante el año:

Galaxia Diversión en Megapark

Con motivo de dar a conocer la reforma de la zona de restauración y ocio del centro se puso en marcha una importante campaña de comunicación llamada “Galaxia Diversión”. Dentro de las diferentes acciones tácticas, eventos y actividades familiares, hubo dos que estaban directamente relacionadas con el **impulso del arte local y el reciclaje**.



Contacto con las comunidades – Cultura

Desde los activos se llevan a cabo iniciativas con el objetivo de promover la cultura en las comunidades en las que la Compañía opera.

Cultura en Gran Vía y Parque Abadía

Con el objetivo de **promover la cultura**, se celebró el primer espectáculo musical del ciclo **Gran Vía Music Days**, en el centro comercial Gran Vía, mientras que en Parque Abadía se patrocinó el **concierto benéfico en favor de AFANION**, Asociación de Familias de Niños con Cáncer de Castilla-La Mancha, que se constituyó el 19 de diciembre de 1995 con el objetivo de mejorar la calidad de vida de este colectivo.



Iniciativas relacionadas con la recogida de ropa

Contenedor recogida de ropa usada

Desde el mes de marzo el parque comercial Megapark cuenta con un **contenedor de ropa usada** en buen estado para que nuestros clientes puedan dar una segunda vida a aquellas prendas que ya no usan.

El contenedor es gestionado por la **ONG Koopera** que trabaja en la inclusión de las personas vulnerables dentro de la red de entidades vinculadas a Cáritas.





Contacto con las comunidades – Deporte y estilo de vida saludable

Uno de los objetivos sociales a nivel Compañía es promover y patrocinar un **estilo de vida saludable** en el que el deporte ocupe un lugar central, para lograr un **impacto positivo en las comunidades donde opera**.

Talento y deporte por una buena causa

Con motivo del **10º aniversario de ASDENT**, asociación que investiga una cura para la enfermedad de Dent, una enfermedad catalogada como minoritaria, Ànec Blau decidió celebrar dos eventos de gran notoriedad por los que se consiguieron importantes donativos.

Además, el centro comercial donó **4.000€ a la asociación** que van directos a la investigación realizada en el **Hospital Vall d'Hebron de Barcelona**.



Kilómetros solidarios

Acción de ESG en el centro comercial Portal de la Marina, con el objetivo de donar los fondos necesarios al **Hospital de Dénia**, en concreto **a la sección de Salud Mental**.



Masterclass Spinning

En Lagoh se organizó una *masterclass* de *spinning* en colaboración con Mediamarkt con sorteos de artículos deportivos tras cada sesión, **promoviendo un estilo de vida saludable, con el deporte como eje central**.





Carrera "La nocturna de Toledo"

Desde el parque comercial Parque Abadía y siguiendo con la promoción del deporte en los centros y parques comerciales del portfolio se organizó la **carrera solidaria en beneficio de la fundación "Niemann Pick"**.



Carrera AECC

Desde Huertas se cedió un espacio para realizar la recogida de las inscripciones de la **Carrera contra el Cáncer**. Adicionalmente, se repartieron vales regalo en Décimas, Sprinter y Carrefour para el sorteo entre los corredores.



Colaboraciones con ONGs y Asociaciones sin ánimo de lucro

Colaboración Asociación Down de Vigo

A comienzos de diciembre, se celebró un acto de encendido de luces muy especial en el centro comercial Gran Vía. Para este acto se contó con miembros de la **Asociación Down Vigo** para que fueran los encargados de accionar el pulsador que daría luz al árbol de la planta central y al resto de iluminación.



Cesión de espacios solidarios

Desde los centros y parques comerciales de Lar España se han puesto a **disposición de asociaciones solidarias y ONGs** espacios gratuitos y acondicionados en los **puntos con mayor visibilidad y tráfico de visitantes**, con el objetivo de dar a conocer su labor.

Gran Vía:

Se trata de una iniciativa en la que se ha colaborado con **Bicos de Papel y FEGEREC** (Federación Gallega de Enfermedades Raras y Crónicas). Además, las iniciativas son difundidas a través de las redes sociales del centro comercial.



Albacenter:

1. UNICEF

La campaña **“Ahora no podemos parar”** contra **la mortalidad infantil** se basa en la necesidad de seguir trabajando por la supervivencia infantil con programas que mejoran la nutrición y la salud, aseguran el acceso a agua potable y saneamiento, y promueven hábitos saludables para prevenir y tratar las principales causas de mortalidad infantil, que incluyen la neumonía, la diarrea y la malaria.

2. CRUZ ROJA

La campaña **'El juguete educativo' de Cruz Roja Juventud** vuelve a organizarse con el objetivo de promover el uso de juegos y juguetes como herramienta educativa y de transmisión de valores en el contexto escolar y familiar.

Estos juegos se entregarán a lo largo de los próximos meses a las familias **de 300 niños y niñas en situación de vulnerabilidad**.

3. LASSUS

Es una asociación de autoayuda que **promueve potenciar la salud mental** de las personas que padecen trastornos depresivos, de ansiedad o estrés, mediante la ayuda psicológica individual a enfermos y familias, facilitando al máximo la integración familiar y social del enfermo y previniendo trastornos depresivos mediante actos divulgativos: conferencias, charlas, jornadas, talleres, etc.



4. ACEPAIN

Asociación Costuras En la Piel en Apoyo a la Investigación del cáncer que tiene como objetivo la identificación de vulnerabilidades terapéuticas en cáncer de mama, identificación de nuevas terapias en cáncer de ovario y nuevas dianas terapéuticas en cáncer de colon, entre otros. A través de estas campañas solidarias (donativos, ventas de calendarios, agendas...) se recaudan fondos que van destinados al laboratorio de Oncología Traslacional.

5. WWF España

Campaña para **concienciar sobre la necesidad de adoptar medidas frente al cambio climático y las emisiones contaminantes**, así como **ahorrar energía y reducir la contaminación lumínica**.

6. Salud mental infanto-juvenil

La **Unidad de Salud Mental Infanto-Juvenil de Albacete**, ubicada en el Perpetuo Socorro, atiende a niños y adolescentes menores de 18 años con problemas de salud mental poniendo a su disposición un equipo multidisciplinar (psiquiatras, psicólogos clínicos, trabajadores sociales, enfermeras y auxiliar clínico).



Parque Abadía:

1. AECC

Cesión gratuita del *stand* informativo en el parque comercial para la campaña **"Mucho x Vivir"** con Asociación Española de Centros Comerciales, con el objetivo de **luchar contra el cáncer de mama**.



2. ACNUR

Cesión gratuita del *stand* informativo para la **campaña nacional de apadrinamientos con ACNUR**.



3. OMIC

Cesión gratuita del *stand* informativo para la campaña **Arbitraje de Consumo OMIC**.



4. Asociación REDMADRE

Recogida solidaria de material infantil con la **Asociación REDMADRE**.



5. Asociación Down Toledo

Venta solidaria de calendarios de la **Asociación Down Toledo**.



Las Huertas:

ASPAYM

Con motivo de la celebración del **Mes de la Infancia**, se organizó una actividad infantil para promover la sensibilización entre los niños a través de un taller que ofrece a los participantes la oportunidad de experimentar en su propia piel las barreras con las que se pueden encontrar las personas con discapacidad.

Iniciativas relacionadas con la recogida de juguetes

Desde los centros y parques comerciales del portfolio se apuesta por la realización de **actividades para familias con talleres formativos y diferentes actividades de entretenimiento**, dirigidas por profesionales y englobadas dentro del proyecto "Hola Familia".

Recogida de Juguetes – Cruz Roja:

Se ha **colaborado con la Cruz Roja** en distintos activos del portfolio para llevar a cabo una **campaña solidaria de recogida de juguetes para niños** sin recursos durante los meses de Navidad.

En **Ànec Blau**, como en anteriores ocasiones se celebró el evento solidario **"Ningún niño sin juguete"** en **colaboración con la Cruz Roja de Castelldefels**.

También en **El Rosal**, donde la recogida es a favor de la asociación **Cruz Roja Palencia**, se repartirán juguetes entre las familias necesitadas dentro del programa de ayuda de la asociación.



As Termas y las Huertas fueron otros de los activos del portfolio en los que se llevaron a cabo acciones solidarias con el mismo enfoque.

Recogida de Juguetes – Tronquet:

Portal de la Marina **cede su espacio solidario** a la organización sin ánimo de lucro **Tronquet**, que organiza la recogida de juegos y dibujos para llevarlos a los colegios de Marruecos.

Recogida de Juguetes – Kampaoh:

Para potenciar el **carácter solidario** de esta acción, se llegó a un acuerdo con **Madre Coraje**, por el cual todo el que quisiera podía traer un juguete en buen estado que era donado a dicha asociación.

Recogida de Juguetes – Hospital Universitario de Cruces:

En el parque comercial Megapark se ha continuado con la acción iniciada en 2016 de **donación de regalos** a la planta de Pediatría del Hospital Universitario de Cruces en Barakaldo.

Adicionalmente, se realizó una recogida solidaria de juguetes y material escolar a través de un punto de entrega situado en la galería del centro. Se trata de una acción en colaboración con la **ONG Koopera y Cáritas Bizkaia**, que se han encargado de hacer la selección y posterior entrega a familias desfavorecidas de Vizcaya.





Acciones Innovación 2021

1. CLICK&SHOP

Los **centros y parques comerciales han sido capaces de adaptarse** a los controles de aforo, a los requisitos de distancia social, a la comunicación continua con los consumidores y a las medidas de higiene en un tiempo récord. Muestra de ello ha sido la implantación del nuevo servicio *Click&Shop* para los centros El Rosal, Ànec Blau, Portal de la Marina, Lagoh, Gran Vía, Albacenter y As Termas.

Se trata de una nueva **sección en la página web de los centros comerciales en la que los clientes pueden comprar directamente** en las distintas tiendas presentes en el activo con solo un clic.

Este nuevo escaparate digital de productos consolida la estrategia por apoyar las ventas de nuestros operadores **apostando por la omnicanalidad y adaptándonos a las nuevas tendencias del mercado.**



2. GASTROFAN

Se trata de un evento transversal para los centros comerciales El Rosal, Ànec Blau, Portal de la Marina, Lagoh, Gran Vía, Albacenter y As Termas **cuyo objetivo es apoyar al sector de restauración**, tras haber resultado muy impactado por las diversas medidas impulsadas por la pandemia, y **favorecer así el consumo** y afluencias en los distintos establecimientos.

Consiste en una semana de iniciativas, con acciones como talleres de cocina, sorteos en redes sociales y acciones promocionales.



3. ANIVERSARIO CLUB DISFRUTONES

Con motivo del **primer aniversario del Club Disfrutones** se celebró una campaña especial en los centros comerciales El Rosal, Ànec Blau, Portal de la Marina, Lagoh, Gran Vía, Albacenter y As Termas.

Durante cerca de un mes hubo **descuentos especiales, sorteos y una acción de “Member get Member”** vinculada con restauración y ocio y en la que se regalaron diferentes vales.





Centro Comercial
Lagoh (Sevilla)

3.3 Líderes en Gobierno Corporativo



Lar España ha continuado trabajando para mantener los más altos estándares en materia de **transparencia, ética y cumplimiento normativo**, garantizando el buen gobierno tanto de la empresa como de sus órganos de gobierno.

De este modo, la compañía ha seguido trabajando en mejorar la composición y funcionamiento de sus órganos de gobierno conforme a las mejoras prácticas de buen gobierno corporativo a nivel nacional e internacional. En este contexto, **en 2021 la Sociedad cumple con todas las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas.**

Además, trabaja constantemente en favorecer las tareas en estos ámbitos y en realizar una adecuada gestión de los riesgos.

Comité ESG

Durante 2021 el **Comité de ESG**, creado en 2020, ha continuado con la celebración de sesiones con el objetivo de potenciar la sostenibilidad desde los principales órganos de gobierno de la Compañía e implicar a diversos departamentos. Formado por un equipo directivo superior y transversal tiene como finalidad apoyar el compromiso de la Compañía en cuestiones relacionadas con:

- Iniciativas ambientales
- Salud y seguridad en los activos
- Medidas de responsabilidad social de las empresas
- Medidas de sostenibilidad
- Otras cuestiones de orden público

Durante el año 2021 se han celebrado 3 reuniones en las cuales los miembros han seguido colaborando, definiendo unos **objetivos claros y manteniendo un diálogo abierto**, con la finalidad de continuar con la implantación de la estrategia de ESG de la Compañía.

Contar con un equipo transversal permite **evaluar las diferentes propuestas** teniendo en cuenta los distintos puntos de vista de cada departamento, logrando que los proyectos finalmente aprobados sean **mucho más viables** y contando con la colaboración de todos los equipos. Adicionalmente, se lleva a cabo un **seguimiento periódico de todos los proyectos** por parte de todos los departamentos que participan igualmente en el proceso de **diseño y análisis**.

Actualización reglamentos y políticas corporativas

Desde la perspectiva de Buen Gobierno y en el marco de continua mejora de sus reglamentos y políticas internas, en 2021 **Lar España ha revisado y modificado sus Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas**, con el objetivo de adecuarlos a las últimas novedades legales y mejores prácticas de buen gobierno corporativo. Asimismo, la Compañía sometió a la aprobación de la Junta General de Accionistas de 2021 **una nueva política de remuneraciones del Consejo**, que fue ampliamente respaldada por los accionistas de la compañía (con más del 93% de los votos a favor).

En el segundo semestre del año la Sociedad también ha aprobado una **nueva versión del Reglamento del Consejo, El Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control y el Reglamento de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad**, con el objetivo de seguir siempre a la vanguardia de las mejores prácticas de buen gobierno y adecuar sus textos corporativos a las últimas reformas legales, en particular la modificación de la Ley de Sociedades de Capital operada por la Ley 5/2021. Adicionalmente y en coherencia con esta reforma, la Sociedad elaboró y aprobó un **protocolo interno de Operaciones Vinculadas**.

EPRA Awards



Lar España tiene por objeto cumplir las **normas internacionales más estrictas en materia de transparencia, comparabilidad y compromiso**. En consecuencia, es miembro de la *European Public Real Estate Association* (EPRA), asociación internacional líder cuyo objetivo es facilitar información financiera comparable entre empresas inmobiliarias que cotizan en bolsa, y reporta la información financiera y no financiera anual de acuerdo con los estándares internacionales GRI.



Como muestra de ello, en septiembre de 2021 y por **séptimo año consecutivo**, Lar España recibió el **EPRA Gold Award** que reconoce la **calidad de la información financiera** puesta a disposición de sus principales grupos de interés. Con ello se pone de manifiesto el reconocimiento internacional a la calidad de la información reportada y puesta a disposición de sus accionistas.

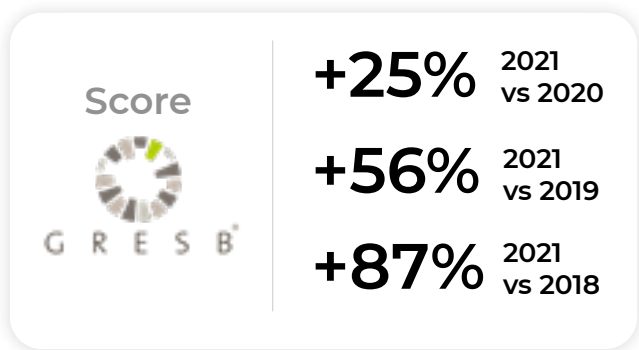
En lo que concierne a la **información publicada sobre ESG**, Lar España ha obtenido por **cuarto año consecutivo** la máxima distinción por parte de EPRA, logrando el **Gold Award**. Este reconocimiento supone un avance más en materia de transparencia en este ámbito.

MSCI

Lar España colabora con MSCI-IPD y está presente en su índice inmobiliario anual – Índice IPD de inversión inmobiliaria en España (IPD *Spain Annual Property Index*), que facilita información y visibilidad adicional dentro del sector inmobiliario.



Como resultado de los numerosos esfuerzos realizados en materia de buen gobierno, sostenibilidad y en el ámbito social, la Compañía ha obtenido una **calificación BBB** en el índice internacional^(*). Con ello, se ponen de manifiesto los diferentes avances realizados en este campo y la apuesta por una estrategia en la Compañía en línea con los estándares de ESG internacionales.



GRESB

Por **cuarto año consecutivo**, Lar España ha participado en la evaluación **GRESB (Global Sustainability Real Estate Benchmark)** que se ha convertido en el estándar para evaluar el compromiso con el medio ambiente, social y de buen gobierno (ESG) en el sector inmobiliario.

La calificación obtenida supone un **incremento del 25%** respecto a la obtenida el año anterior, un porcentaje que se **eleva a más del 50%** si la puntuación es comparada con la obtenida en el año 2019 y **cerca de un +90%** si se compara con el primer año que Lar España participó en este índice, 2018.

(*) El uso por parte de Lar España de cualquier dato de MSCI ESG Research LLC o sus afiliadas ("MSCI"), y el uso de logotipos, marcas registradas, marcas de servicio o nombres de índices de MSCI, no constituye un patrocinio, respaldo, recomendación o promoción de Lar España por MSCI. Los servicios y datos de MSCI son propiedad de MSCI o de sus proveedores de información, y se proporcionan "tal cual" y sin garantía. Los nombres y logotipos de MSCI son marcas comerciales o marcas de servicio de MSCI.

Este incremento demuestra el compromiso que Lar España ha mantenido con la sostenibilidad, con la sociedad y con las mejores prácticas de buen gobierno, reflejando al mismo tiempo los avances que ha realizado en estos ámbitos.

Emisión de Bonos Verdes

Lar España ha realizado con **éxito la emisión de dos bonos verdes senior no garantizados por un importe conjunto total de 700 millones de euros**. Dentro del contexto de la emisión, la Compañía ISS-ESG realizó la **revisión independiente sobre la estrategia de sostenibilidad** de la Compañía sobre la base de los 2021 *Green Bond Principles* emitidos por el ICMA (*International Capital Markets Association*).

Adicionalmente, **la agencia de calificación Fitch asignó una calificación *investment grade* o calificación BBB** tanto a Lar España como a las emisiones de bonos verdes.

Dichas emisiones fueron lideradas por Morgan Stanley Europe, actuando como coordinador global y asesorando sobre la estructura sostenible de la operación. Los títulos de deuda fueron finalmente colocados entre inversores cualificados y **cotizan en el mercado de MTF Euro de la Bolsa de Valores de Luxemburgo**.

Lar España ha empleado los fondos para refinanciar total o parcialmente una selección de activos inmobiliarios con el **fin de reducir las emisiones de carbono asegurando que los activos son respetuosos con el medio ambiente**.

Informe Reporta

Una muestra más de la apuesta de la Compañía por la transparencia son los resultados obtenidos en el Informe Reporta, estudio que analiza la calidad de la información de las compañías cotizadas españolas puesta a disposición de los *stakeholders* evaluando cuatro aspectos fundamentales: **relevancia, compromiso, transparencia y accesibilidad de la información**.

En dicho *ranking*, Lar España ha alcanzado el **puesto 24 de 116 empresas**, lo que supone un ascenso del 11% respecto a la información reportada en 2020 en el *ranking* general, incremento que se eleva al 17% en el sector financiero e inmobiliario donde ha obtenido el puesto 5 de 25 empresas.

De este modo, la Compañía continúa **situándose por encima de la media de las empresas del IBEX35** y muy cerca del **Top 10 de compañías** dentro de este índice.

Índice Global FTSE4Good

Durante el año 2021, el *FTSE Russell Global Index* **mantuvo a Lar España como constituyente** en su índice FTSE4Good, basado en los resultados obtenidos en la evaluación independiente de sus criterios ESG por FTSE Russell. Con ello, **confirma el cumplimiento por parte de Lar España de los requisitos para ser un componente del índice**, habiendo demostrado sus sólidas prácticas ambientales, sociales y de gobernanza.

El índice FTSE4Good mide el **rendimiento de las prácticas ESG** de las empresas mediante la evaluación de la información proporcionada a sus partes interesadas. Las empresas deben cumplir una variedad de criterios ambientales, sociales y de gobernanza para cumplir con los requisitos de inclusión.

El índice ha sido diseñado para identificar a las **empresas españolas con las principales prácticas de responsabilidad corporativa, ESG**, que se utilizan como referencia por una amplia variedad de inversores y participantes en el mercado al evaluar las inversiones responsables.



Actualización del Mapa de Riesgos

Durante el año 2021, Lar España ha continuado realizando progresos en la identificación y mitigación de los principales riesgos, mediante una continua evaluación del entorno actual y futuro previsto, y actualizando la matriz de controles generales a nivel entidad.

Desde el año 2015 la Compañía tiene implantado un **Sistema Integrado de Gestión de Riesgos, de carácter integral y continuo**, con el fin de asegurar que se encuentran identificados, evaluados, gestionados y controlados correctamente y de forma sistemática, de manera que contribuya al cumplimiento de las estrategias y objetivos de la Compañía.

IBEX Gender Equality Index

Lar España ha sido incluida dentro de las 30 compañías que forman parte del índice **IBEX Gender Equality, como muestra del compromiso de la compañía en cuestiones de diversidad.**

4

Estados Financieros Consolidados

4.1

Chart Societario
31.12.2021

p. 78

4.2

Estado de
Resultado Global
Consolidado

p. 80

4.3

Estado de
Situación
Financiera
Consolidado

p. 84

4.4

Emisión Bonos
Verdes

p. 90

4.5

Estado de Flujos
de Efectivo
Consolidado

p. 94

4.6

Honorarios de
Grupo Lar como
gestor de Lar
España

p. 96

4.7

Propuesta de
Distribución a los
Accionistas

p. 98

4.8

Retorno al
Accionista

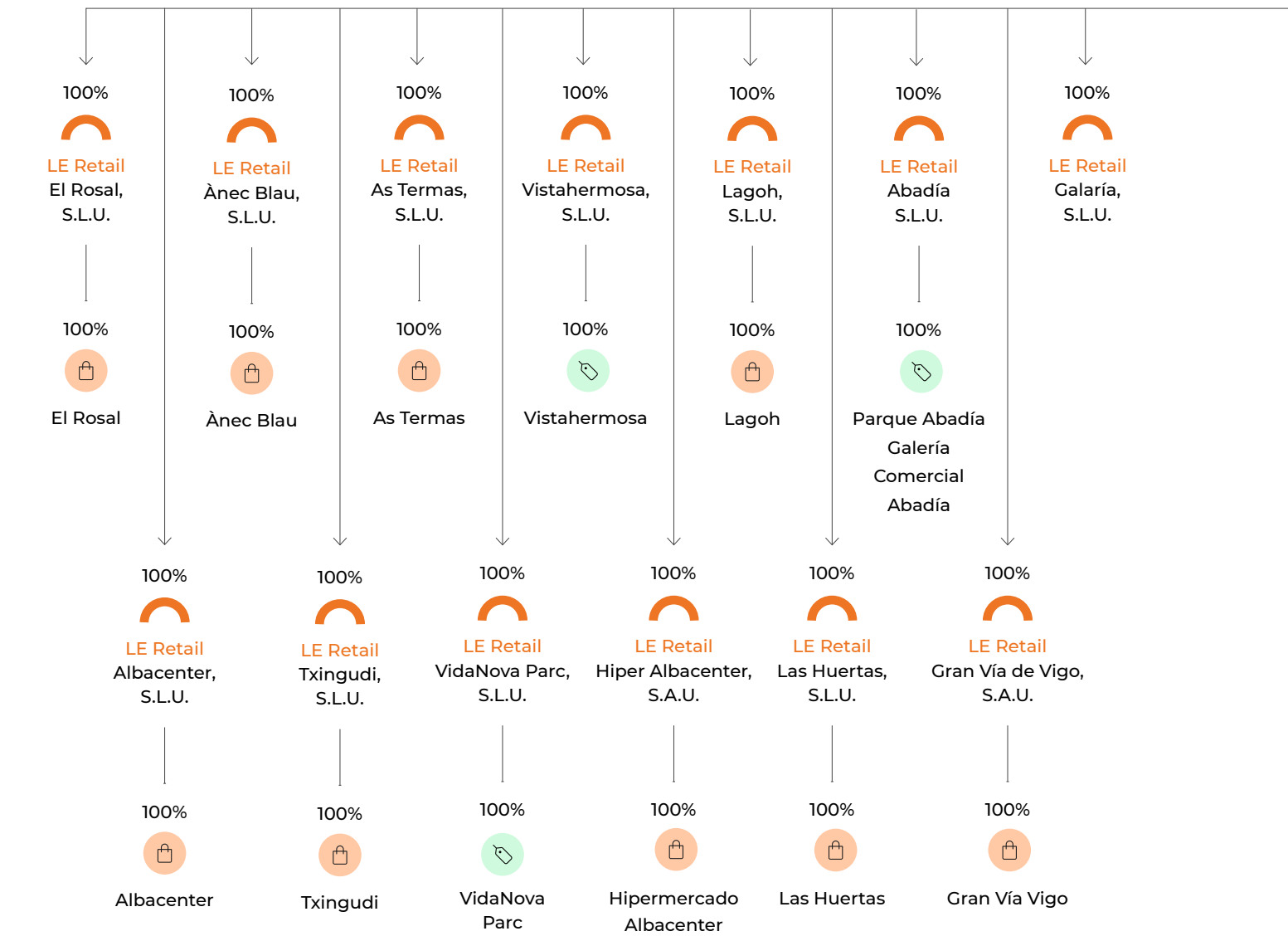
p. 99





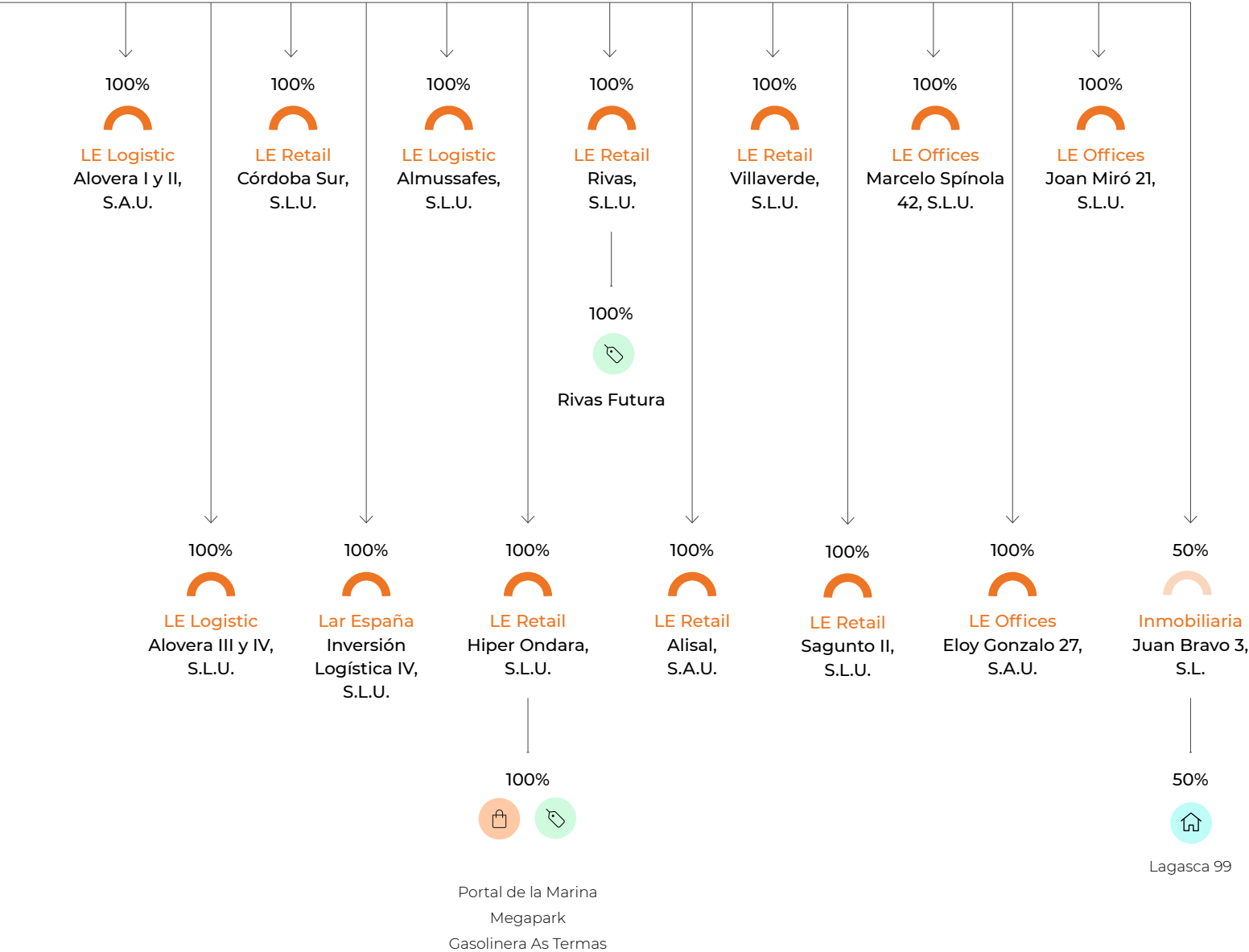
4.1
Chart Societario 31.12.2021

El **perímetro de consolidación** del Grupo a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:



Sociedad

Integración Global Método de la Participación (puesta en equivalencia)



Tipología de activo

- Centros Comerciales
- Parques Comerciales
- Residencial

4.2

Estado de Resultado Global Consolidado

25.782

miles de euros

Resultado del ejercicio

TOTAL (Miles de euros)	2021	2020
Ingresos ordinarios	76.271	93.324
Otros ingresos	2.836	3.566
Gastos por retribuciones a los empleados	(592)	(474)
Otros gastos	(27.888)	(26.715)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(1.305)	(100.656)
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	64	-
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	49.386	(30.955)
Ingresos financieros	7	40
Gastos financieros	(25.628)	(23.010)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	395	257
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	24.160	(53.668)
Impuestos sobre beneficios	1.622	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	25.782	(53.668)

Resultado de las operaciones

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones positivo por importe de 49.386 miles de euros**, mientras que el **resultado del ejercicio** se ha situado en **25.782 miles de euros**.

Ingresos ordinarios

Los **ingresos ordinarios** durante 2021 tras la aplicación de los incentivos concedidos a los inquilinos (principalmente relacionados con el programa de ayuda COVID-19) ascendieron a **76.271 miles de euros** (93.324 miles de euros durante el año 2020). El descenso en esta cifra respecto a 2020 se debe a los siguiente dos impactos:

- Mayor impacto derivado de las linealizaciones de las bonificaciones acordadas con los inquilinos (principalmente debido al programa de ayuda COVID-19): 14.635 miles de euros.
- Impacto de la pérdida de ingresos tras la desinversión del portfolio de 22 supermercados (Eroski) llevada a cabo en febrero de 2021: 3.345 miles de euros.

Considerando el impacto en términos de caja de dichos incentivos en los ingresos ordinarios (en lugar del efecto contable), estos ingresos, tras descontar el efecto de estos incentivos en 2021, habrían ascendido a **85.222 miles de euros**, cantidad que representa un **incremento anual del 21%** en comparación con el año anterior (y un aumento del **27% en términos *Like for Like***, si las rentas del portfolio de supermercados Eroski se dedujeran en ambos años).

(Miles de euros)	P&L		CF		2021 vs 2020
	2020	2021	2020	2021	
Ingresos ordinarios	96.990	94.573	96.990	94.573	
Incentivos COVID-19	(1.271)	(14.782)	(21.230)	(6.101)	
Otros incentivos	(2.396)	(3.520)	(5.294)	(3.250)	
Ingresos ordinarios post-incentivos	93.324	76.271	70.466	85.222	20,9%
Desinversión supermercados	(3.947)	(603)	(3.947)	(603)	
Ingresos ordinarios post-incentivos LfL	89.376	75.668	66.519	84.619	27,2%

A cierre del ejercicio 2021, Lar España todavía cuenta con incentivos de años anteriores en su balance de situación por importe de **17.046 miles de euros, cuya futura amortización minorará la partida de ingresos ordinarios de la cuenta de resultados en los siguientes ejercicios (sin impacto en los flujos de caja)**. Esta cifra está compuesta por la diferencia entre el impacto en la cuenta de resultados a nivel

contable y el impacto en caja registrado en 2020 y en 2021 (11.278 miles de euros procedentes del impacto de los incentivos relacionados con el COVID-19 y 2.628 miles de euros relacionados con otros incentivos), más el importe pendiente de linealización de los incentivos concedidos previamente a 2020 (3.140 miles de euros). El detalle de dichas cifras puede verse en la siguiente cuadro:

(Miles de euros)	CF	P&L	Balance
COVID-19 incentivos 2020-2021	27.331	(16.053)	11.278
Otros incentivos 2020-2021	8.544	(5.916)	2.628
Incentivos previos a 2020			3.140
Total incentivos en Balance 31.12.21			17.046

Otros Gastos

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo ha incurrido en “Otros gastos” por un importe de **27.888 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 11.513 miles de euros.
- *Management fees* (honorarios fijos y variables) por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias (“Grupo Lar”) a la Sociedad por un importe de 8.743 miles de euros. La parte fija asciende a 8.609 miles de euros, una vez descontados los gastos de Grupo Lar asumidos por Lar España (205 miles de euros). La parte variable, 134 miles de euros, se corresponde con la provisión del *performance fee* incluida en los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021.

Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe negativo de este epígrafe, **1.305 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 31 de diciembre de 2021.

Resultado financiero neto

El **resultado financiero** presenta un saldo negativo de 25.621 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (resultado negativo de 22.970 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Los **gastos financieros** corresponden, principalmente, a los intereses devengados por préstamos que el Grupo mantiene con entidades financieras y por los bonos emitidos por el Grupo.

Impuestos sobre beneficios

El importe positivo de 1.622 miles de euros recogido en este epígrafe corresponde a la cancelación del pasivo por impuesto diferido relacionado con el portfolio de 22 supermercados Eroski, tras la desinversión del mismo en el mes de febrero.





4.3

Estado de Situación Financiera Consolidado

ACTIVO (Miles de euros)	31/12/2021	31/12/2020
Activos intangibles	2	2
Inversiones inmobiliarias	1.423.848	1.373.480
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	1.477	1.082
Activos financieros no corrientes	14.422	13.618
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar de largo plazo	11.586	17.996
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.451.335	1.406.178
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	106.755
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	25.452	28.463
Otros activos financieros corrientes	3.944	369
Otros activos corrientes	3.752	3.038
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	313.199	134.028
ACTIVOS CORRIENTES	346.347	272.653
TOTAL ACTIVO	1.797.682	1.678.831

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles de euros)	31/12/2021	31/12/2020
Capital	167.386	175.267
Prima de emisión	466.176	475.130
Otras reservas	196.903	281.005
Ganancias acumuladas	25.782	(53.668)
Acciones propias	(860)	(16.474)
Ajustes por cambio de valor	-	(1.610)
PATRIMONIO NETO	855.387	859.650
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	693.647	139.685
Pasivos financieros con entidades de crédito	69.921	570.608
Pasivos por impuestos diferidos	15.578	17.201
Derivados	-	4.685
Otros pasivos no corrientes	20.716	19.993
PASIVOS NO CORRIENTES	799.862	752.172
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-	1.576
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	129.702	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	185	40.593
Derivados	-	3.137
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.546	18.221
PASIVOS CORRIENTES	142.433	67.009
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.797.682	1.678.831

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2021, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.423.848 miles de euros** (1.475.490 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, incluyendo las inversiones inmobiliarias correspondientes a los centros comerciales Las Huertas y Txingudi por

importe total de 102.010 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2020 se encontraban clasificadas dentro del epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”).

Las inversiones inmobiliarias del Grupo comprenden nueve centros comerciales y cinco parques comerciales.

Inversión Neta (Miles de euros)	31/12/2021	31/12/2020 (*)
Centros Comerciales	951.187	952.250
Parques Comerciales	472.111	463.820
Otros Retail	-	58.870
Otros	550	550
INVERSIONES INMOBILIARIAS	1.423.848	1.475.490

(*) Las inversiones inmobiliarias correspondientes a los centros comerciales Las Huertas y Txingudi y a la cartera de 22 supermercados, por importe total de 102.010 miles de euros, se encontraban clasificadas dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" a 31 de diciembre de 2020.

Inversiones inmobiliarias por tipo de activo



Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el importe corresponde a la participación del 50% de Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. que ostenta el Grupo y que se consolida por el método de la participación.

Activos financieros no corrientes

El Grupo tiene registrados en activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios en señal de garantía, que el Grupo ha depositado en los organismos públicos correspondientes.

Activos y pasivos mantenidos para la venta

A 31 de diciembre de 2020, este epígrafe recogía los activos y pasivos de las sociedades **LE Retail Las Huertas, S.L.U., LE Retail Txingudi, S.L.U., LE Retail Hipermercados I, S.L.U., Hipermercados II, S.L.U. y LE Retail Hipermercados III, S.L.U.**, los cuales habían sido clasificados como mantenidos para la venta, tal y como establece la NIIF 5.^(*)

Durante el primer trimestre de 2021, la Compañía desinvirtió las sociedades LE Retail Hipermercados I, S.L.U., Hipermercados II, S.L.U. y LE Retail Hipermercados III, S.L.U., correspondientes a los 22 supermercados Eroski cuyos valores razonables a la fecha de la transacción ascendían a 20.050, 20.360 y 18.460 miles de euros, respectivamente (véase el apartado 2.2 "Hechos Relevantes").

Durante el mismo periodo, los activos y pasivos de la sociedad LE Retail Las Huertas, S.L.U. y LE Retail Txingudi, los cuales habían sido clasificados como mantenidos para la venta, han sido reclasificados al no haber sido vendidos en el periodo de 12 meses establecido por la NIIF 5.

De este modo, a 31 de diciembre de 2021 el Grupo no presenta saldos en el epígrafe de activos y pasivos mantenidos para la venta, dado que las inversiones inmobiliarias correspondientes a los centros comerciales Las Huertas y Txingudi, por importe total de 42.230 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (43.140 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), fueron reclasificadas al epígrafe de Inversiones inmobiliarias.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 31 de diciembre de 2021 este epígrafe comprende principalmente la facturación de los arrendatarios correspondiente al periodo comprendido entre los meses de enero y diciembre, que se encuentran pendientes de cobro. Adicionalmente refleja los créditos con administraciones públicas por importe de 5.537 miles de euros.

Del mismo modo, a 31 de diciembre de 2020, este epígrafe comprendía principalmente la facturación de los arrendatarios correspondiente al periodo comprendido entre los meses de marzo y diciembre, que se encontraba pendiente de cobro. Adicionalmente, reflejaba los créditos con administraciones públicas por importe de 8.101 miles de euros.

(*) NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

Patrimonio neto

A 31 de diciembre de 2021 el **capital social** de la sociedad está compuesto por **83.692.969 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. De conformidad con lo anterior, el capital social de Lar España se ha reducido durante noviembre de 2021 en 7.881.522 euros como consecuencia de la **amortización de 3.940.761 acciones propias** de dos euros de valor nominal cada una.

Con fecha 22 de abril de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó el **reparto de un dividendo de 18.546 miles de euros**, a razón de 0,212 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2020 **y 8.954 miles de euros**, a razón de 0,102 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) **con cargo a prima de emisión**.

El importe repartido de dividendos con cargo a resultado del ejercicio 2020 **ascendió a 17.503 miles de euros** (una vez deducido el importe correspondiente a la autocartera, que no sale del patrimonio neto de la Sociedad Dominante, y que ascendía a 1.043 miles de euros), **y 8.954 miles de euros con cargo a prima de emisión** considerando considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación por parte de la Junta de Accionistas el 22 de abril de 2021. El importe del dividendo distribuido fue pagado en su totalidad el 21 de Mayo de 2021.

Durante el año 2021, 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 2020	3.074.672	16.474
Altas	1.064.394	5.544
Bajas	(4.008.096)	(21.158)
31 de diciembre de 2021	130.970	860

El resultado negativo generado por la venta de las acciones propias durante el año 2021 ha ascendido a 46 miles de euros, registrado en el epígrafe “Otras Reservas”.



Pasivos financieros

Deuda financiera

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

Pasivos financieros mantenidos con entidades de crédito

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo de interés	Fin de contrato	Nominal (Miles de euros)	Corriente (Miles de euros)	No Corriente (Miles de euros)
Préstamo Corporativo	LRE	bankinter.	EUR 12M + 1,60%	05/06/2022	30.000	-	-
Préstamo Corporativo	LRE		1,67%	04/05/2027	70.000	185	69.921
PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO						185	69.921

Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables

Emisión	Cupón	Fin de contrato	Nominal (Miles de euros)	Corriente (Miles de euros)	No Corriente (Miles de euros)
Bono Verde Julio	1,75%	22/07/2026	400.000	3.107	395.494
Bono Verde Noviembre	1,84%	03/11/2028	300.000	879	298.153
Bono Irlanda	2,90%	21/02/2022	122.700	125.717	-
PASIVOS FINANCIEROS POR EMISIÓN DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES			822.700	129.702	693.647

En 2021 Lar España completó con éxito el proceso de **colocación de la emisión de dos bonos verdes senior no garantizados** con vencimientos en julio de 2026 y noviembre de 2028. El importe máximo prefijado fue de **400 y 300 millones de euros en cada uno de los casos**, los cuales fueron sobresuscritos en más de cuatro veces, en ambas emisiones. El cupón anual fue fijado en el **1,75% y 1,84% a tipo fijo respectivamente**, frente al 2,9% de interés del bono emitido en 2015.

Por otra parte, a 31 de diciembre de 2021 quedaba pendiente de devolución **122,7 millones correspondientes a la primera emisión de bonos** realizada por la compañía durante el ejercicio 2015. En febrero de **2022 dicho importe ha sido repagado en su totalidad**.

A continuación se muestra el cálculo de *Loan To Value* neto de la Compañía a 31 de diciembre de 2021:

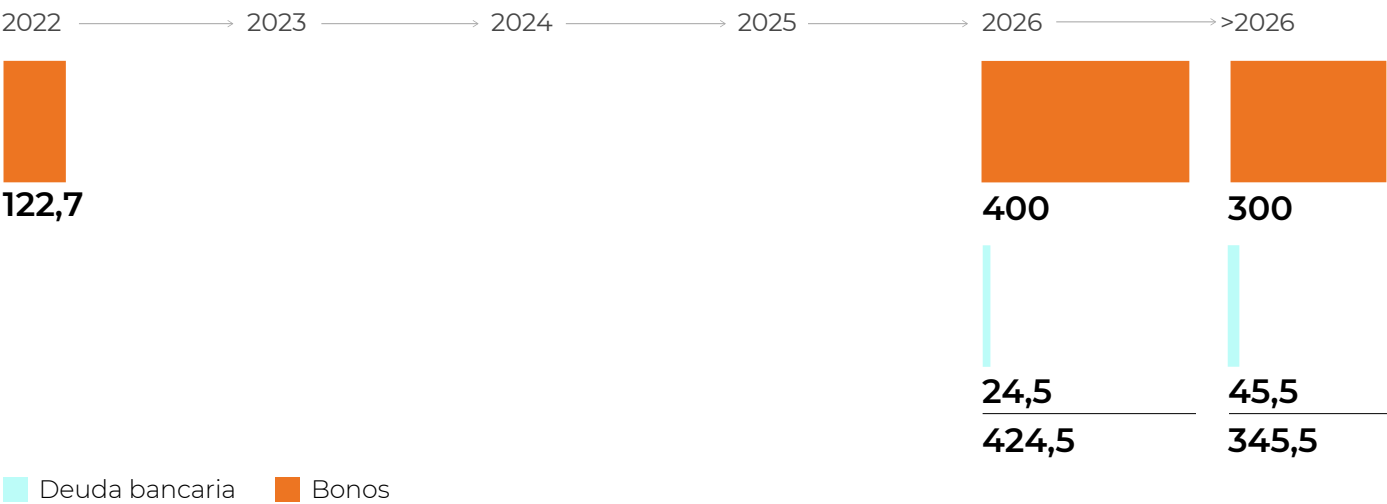
(Miles de euros)	31/12/2021
GAV	1.423.848
Deuda bruta por integración global	892.700
Deuda bruta por método de la participación	-
Deuda bruta total	892.700
Caja (integración global y método de la participación)	313.472 ⁽¹⁾
Deuda neta total	579.228
LTV NETO	40,7% ⁽²⁾

(1) Sólo se considera la caja disponible. / (2) Calculados como deuda neta/GAV.

La deuda financiera de Lar España a 31 de diciembre de 2021 asciende a **892.700 miles de euros**, con un **coste medio de 1,9%** y un ratio **LTV neto del 40,7%**. El periodo medio de vencimiento de la deuda es de 5 años.

A continuación se muestra el perfil de amortización de la deuda y el calendario de amortización:

Perfil de amortización de la deuda
(millones de euros)



A fecha de publicación del presente informe la deuda financiera asciende a **770 millones de euros** con un **coste medio de 1,8%** y un **periodo medio de vencimiento de 6 años**.

En febrero de 2022 la compañía ha procedido a la devolución de la totalidad del importe que quedaba pendiente correspondiente a la primera emisión de bonos realizada, 122,7 millones.

De este modo, a fecha de publicación del presente informe, la deuda financiera de Lar España asciende a 770.000 miles de euros, con un coste medio de 1,8% y un periodo medio de vencimiento de 6 años.

Pasivos por impuestos diferidos

A 31 de diciembre de 2021, este epígrafe recoge el pasivo por impuesto diferido derivado de la combinación de negocios llevada a cabo por

la adquisición de la sociedad dependiente LE Retail Rivas, S.L.U., realizada en el año 2018, así como de las adquisiciones realizadas durante los años 2017 y 2016 de las sociedades dependientes LE Retail Abadía, S.A.U. y LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.

Estos importes corresponden al efecto fiscal proveniente de la diferencia entre el valor razonable y el valor fiscal de las inversiones inmobiliarias adquiridas.

Otros pasivos no corrientes

Corresponden a las fianzas recibidas en señal de garantía por parte de los arrendatarios de los activos.

4.4
Emisión Bonos Verdes



En el **mes de noviembre de 2021** Lar España realizó exitosamente la colocación de una nueva **emisión de bonos verdes senior no garantizados** con vencimiento a 7 años. El importe máximo prefijado fue de **300 millones**, recibiendo peticiones de suscripción por más de **cuatro veces** la cantidad ofertada.

En el **mes de noviembre de 2021** Lar España realizó exitosamente la colocación de una nueva **emisión de bonos verdes senior no garantizados** con vencimiento a 7 años. El importe máximo prefijado fue de **300 millones**, recibiendo peticiones de suscripción por más de **cuatro veces** la cantidad ofertada. Esta emisión de bonos, junto con la anterior realizada en julio de 2021 por **400 millones**, constituye la culminación del proceso de refinanciación de la deuda de la Compañía, con un total de **700 millones de euros** en bonos verdes senior no garantizados.

La operación se cerró con un cupón anual de **1,843% a tipo fijo**, 9 puntos básicos por encima del emitido en julio de 2021, cuyo cupón fue de 1,75%. Ambos precios suponen una **notable disminución** en comparación con el **2,9% de interés del bono emitido en 2015** y **permiten reducir significativamente el coste medio de la deuda desde el 2,2% previo a las emisiones hasta el 1,8% actual**. La agencia de **calificación Fitch** asignó un **rating BBB** tanto a Lar España como a su primera emisión de bonos verdes, calificación que fue ratificada en la segunda emisión, lo que supone alcanzar la categoría de grado de inversión.

Las emisiones han **fortalecido la sólida posición de liquidez de la Compañía**, de forma que la deuda extendida en el tiempo representa alrededor del 41% del valor de sus activos en cartera. Gracias a este proceso de refinanciación, la totalidad de la deuda de Lar España pasa a ser no garantizada, manteniendo las referencias de intereses a tipo totalmente fijo y ampliando el **periodo medio de vencimiento de la deuda de 2,6 años a 6 años**.

Ambas emisiones fueron dirigidas por Morgan Stanley Europe, que actuó como coordinador global y asesor de la estructura sostenible. Los títulos de deuda fueron colocados entre inversores cualificados y cotizan en el mercado Euro MTF de Luxemburgo. La finalidad de estas emisiones ha sido la refinanciación, total o parcial, de una selección de activos inmobiliarios de Lar España para **reducir sus emisiones de carbono y hacerlos más sostenibles desde el punto de vista medioambiental, de forma que cumplan con los criterios de los 2021 Green Bond Principles emitidos por la ICMA (International Capital Markets Association)**.

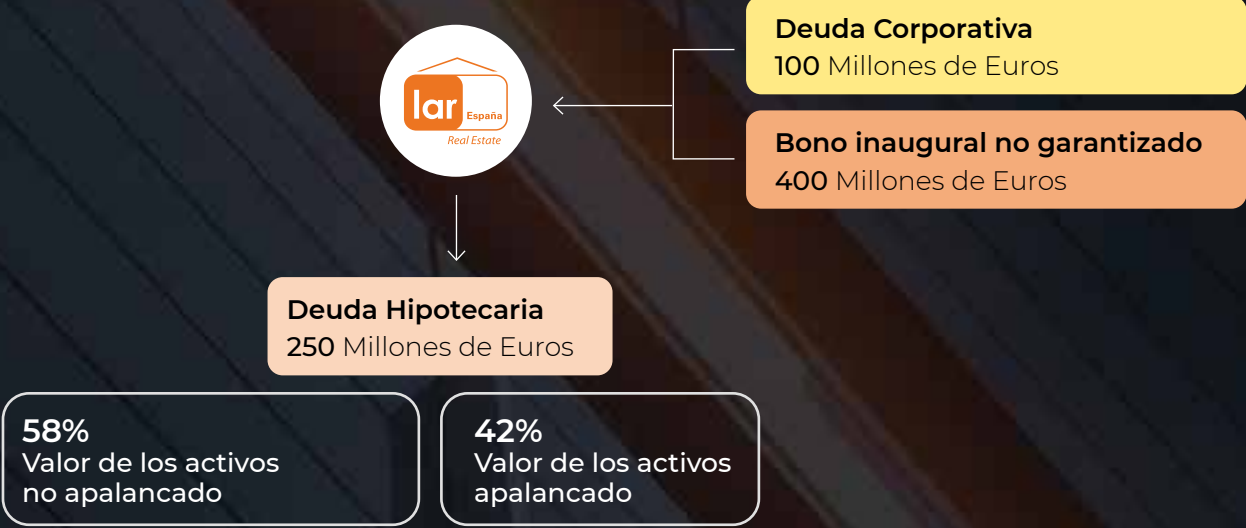
	Rating	Perspectiva
	BBB	Estable



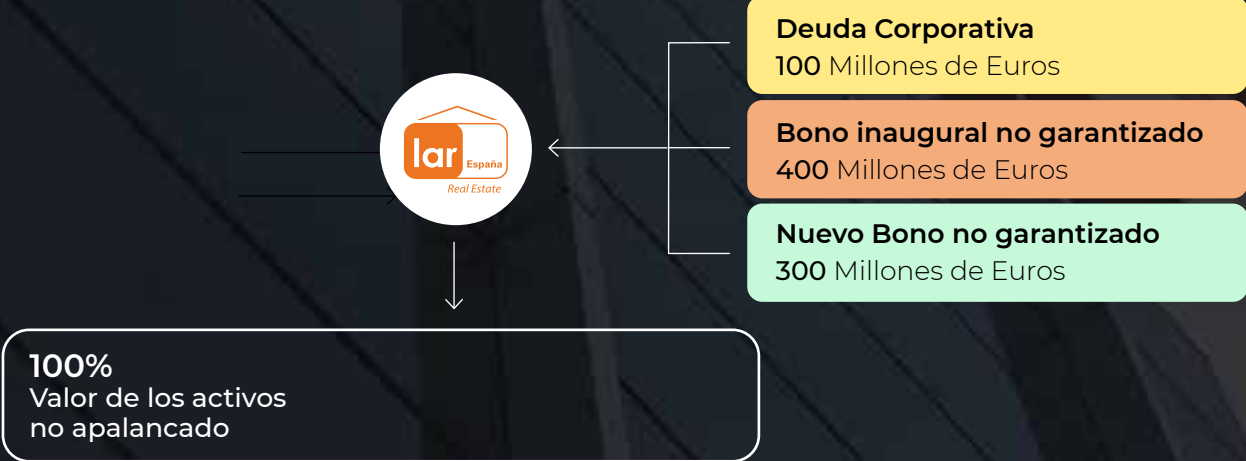
Estructura de deuda previa



Estructura de deuda tras la primera emisión



Estructura de deuda tras la segunda emisión

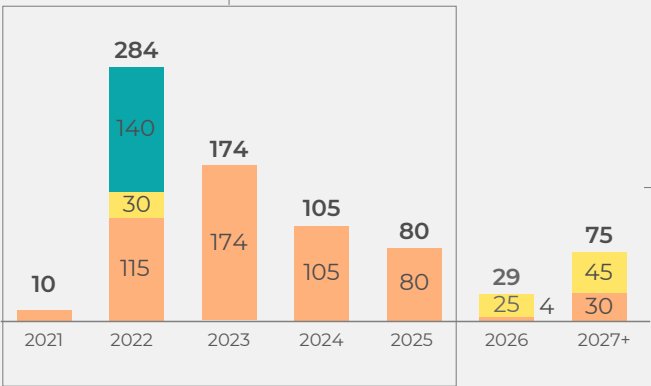


Gracias a las emisiones de bonos verdes, Lar España ha refinanciado la práctica totalidad de su deuda. La Compañía cuenta ahora únicamente con **financiación de tipo no garantizada**, y ha reducido significativamente el coste medio de la deuda, ampliando el **periodo medio de vencimiento de 2,6 años a 6 años**.

Perfil de amortización previo

Deuda (millones de euros)

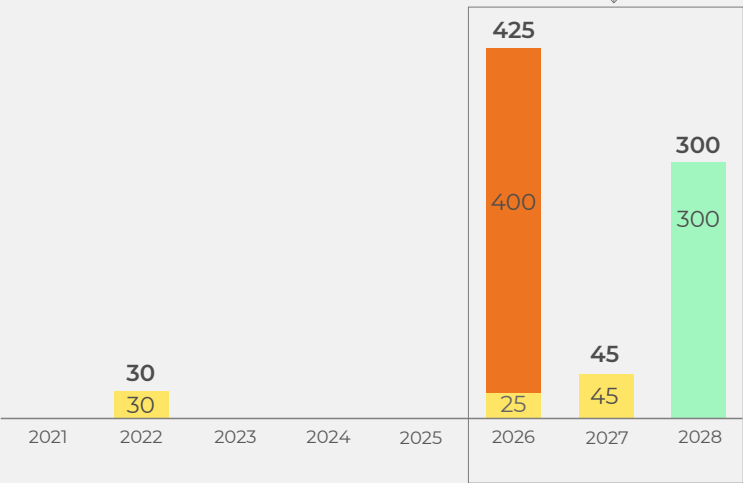
Periodo medio de vencimiento
2,6 años



Perfil de amortización tras ambas emisiones

Deuda (millones de euros)

Periodo medio de vencimiento
5,7 años



- Deuda hipotecaria
- Bono inaugural no garantizado
- Bono garantizado
- Deuda corporativa
- Nuevo bono no garantizado

Coste medio de la
deuda previo a la
refinanciación

2,2%

Coste medio de la
deuda proforma tras
ambas emisiones

1,8%



Centro Comercial
Albacenter (Albacete)

4.5

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

	2021	2020
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	32.069	8.538
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	24.160	(53.668)
2. Ajustes del resultado	27.909	123.369
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	1.305	100.656
Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales (+/-)	1.442	-
Correcciones valorativas por deterioro de instrumentos financieros (+/-)	402	-
Ingresos financieros (-)	(7)	(40)
Gastos financieros (+)	26.691	20.096
Variación del valor razonable de los instrumentos financieros (+/-)	(1.465)	2.914
Participación en beneficios/pérdidas del ejercicio de las asociadas (+/-)	(395)	(257)
Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias (-)	(64)	-
3. Cambios en el capital corriente	693	(44.387)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	8.011	(28.211)
Otros activos y pasivos corrientes (-)	(1.523)	(662)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (-)	(5.795)	(15.514)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(20.693)	(16.776)
Pagos de intereses (-)	(20.693)	(16.776)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	47.469	(24.582)
1. Pagos por inversiones (-)	(12.108)	(24.582)
Inversiones inmobiliarias	(8.533)	(24.582)
Otros activos financieros	(3.575)	-
2. Cobros por desinversiones (+)	59.577	-
Inversiones inmobiliarias	59.577	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	97.007	(7.570)
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(5.149)	(15.719)
Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (+/-)	(5.149)	(15.719)
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	128.613	62.243
a) Emisión de	693.186	102.327
Obligaciones y otros valores negociables (+)	693.186	-
Deudas con entidades de crédito (+)	-	101.327
Deudas con empresas asociadas (+)	-	1.000
b) Devolución y amortización de	(564.573)	(40.084)
Obligaciones y otros valores negociables (-)	(17.300)	-
Deudas con entidades de crédito (-)	(547.273)	(40.084)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(26.457)	(54.094)
Pagos por dividendos (-)	(26.457)	(54.094)
D) EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	2.626	(2.885)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	179.171	(26.499)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	134.028	160.527
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	313.199	134.028



4.6

Honorarios de Grupo Lar como gestor de Lar España

Base fee (Honorarios fijos)

De acuerdo **al contrato de gestión de inversiones o *Investment Management Agreement* (IMA)** firmado entre Lar España y su gestor, Grupo Lar, el 19 de febrero de 2018^(*) y renovado en junio de 2021, el *base fee* a abonar por parte de Lar España es calculado sobre la base de un importe anual equivalente al que resulte más elevado entre:

- **2 millones de euros.**
- La suma de (a) el **1,00% del valor del EPRA NAV** (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior hasta un importe inferior o igual a **1.000 millones de euros**, y (b) el **0,75% del valor del EPRA NAV** (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior en relación con **el importe que supere los 1.000 millones de euros.**

De este modo, los honorarios fijos registrados en el Estado de Resultado Global Consolidado de Lar España a 31 de diciembre de 2021 ascienden a **8.609 miles de euros.**

Base Fee	Miles de euros
EPRA NAV 31.12.20	881.376
Fee bruto	8.814
Gastos de Grupo Lar incurridos por Lar España	(205)
BASE FEE	8.609

Performance fee (Honorarios variables)

Asimismo, Grupo Lar tiene derecho a una **retribución variable anual** ("*Performance fee*") que le retribuye en función de la **rentabilidad obtenida por los accionistas** de Lar España.

La rentabilidad anual de los accionistas se define en el contrato de gestión como la suma de la variación del EPRA NAV del Grupo durante el ejercicio menos los fondos netos obtenidos por la emisión de acciones durante el ejercicio, más los dividendos distribuidos durante el referido ejercicio.

De acuerdo a las condiciones estipuladas en el contrato, el *performance fee* a abonar a la Sociedad Gestora **se calcula en función del EPRA NAV y de la capitalización bursátil de la Sociedad**, y se encontrará sujeto a un límite total equivalente al 3% del EPRA NAV de la Sociedad a 31 de diciembre del ejercicio precedente.

El *performance fee* se devenga a partir del momento en el que:

- **El incremento anual del EPRA NAV** (neto de ampliaciones de capital y del reparto de dividendos) es superior al **10%** → un **16%** de todo lo que supere el 10% de incremento anual.
- **El incremento anual de la capitalización bursátil** (neto de ampliaciones de capital y del reparto de dividendos) supere el **10%** → un **4%** de todo lo que supere el 10% de incremento anual.

^(*) Con fecha junio de 2021 la Compañía renovó el acuerdo de gestión con Grupo Lar, cuyas condiciones estarán vigentes desde el 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2026 (Vease 2.2 Principales Hitos).

A continuación, se calcula el incremento anual de EPRA NAV:

Evolución EPRA NAV	Miles de euros
EPRA NAV/NTA 31.12.20	881.376
EPRA NAV/NTA 31.12.21 ^(*)	869.635
Diferencia bruta	(11.741)
Dividendo 2020 repartido en 2021	27.500
Reducciones de capital efectuadas	20.763
Diferencia neta	36.522
INCREMENTO % 31.12.20 - 31.12.21	4,14%
Retorno por encima del 10%	0,00%
PERFORMANCE FEE	-

(*) Cifra pre Performance Fee

Por tanto, **no se devenga cantidad alguna de performance fee por variación de EPRA NAV.**

Así mismo, la evolución de la **capitalización bursátil** se muestra en la siguiente tabla:

Evolución capitalización bursátil	Miles de euros
Capitalización bursátil 31.12.20 ^(*)	420.949
Capitalización bursátil 31.12.21 ^(*)	418.130
Diferencia bruta	(2.819)
Dividendo 2020 repartido en 2021	27.500
Reducciones de capital efectuadas	20.763
Diferencia neta	45.445
EVOLUCIÓN % 31.12.20 - 31.12.21	10,80%
Retorno por encima del 10%	0,80%
PERFORMANCE FEE	134

(*) Calculada con la media del precio de cierre de las últimas 20 sesiones.

De este modo, se han devengado 134 miles de euros en concepto de *performance fee* de acuerdo a la evolución de la capitalización bursátil durante el año 2021.

El importe de **8.743 miles de euros** resultante de agregar el *base fee* y el *performance fee* se encuentra registrado en el Estado de Resultado Global Consolidado a fecha 31 diciembre 2021 dentro de la partida “Otros Gastos”. Ver apartado 4 “Estados Financieros Consolidados”.

El importe de los honorarios se ha tenido en cuenta para el cálculo del EPRA Cost Ratios. Ver apartado 5 “Información EPRA”.



4.7

Propuesta de Distribución a los Accionistas

Lar España fue constituida con el objetivo de generar altas rentabilidades para sus accionistas a través de un reparto anual significativo de dividendos. De acuerdo a las últimas comunicaciones realizadas por la Compañía, y a pesar de la situación especial vivida en estos últimos años, la Compañía ha confirmado que **seguiría manteniendo un política de dividendos atractiva.**

De cara al ejercicio 2021, y tomando como base la caja generada en dicho ejercicio, el dividendo a repartir ascendería a **30,0 millones de euros.**

De esta manera, la propuesta de distribución a los accionistas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 a presentar a la Junta General de Accionistas sería de **30,0 millones de euros,** suponiendo un reparto que ascendería a **0,36 euros por acción.**

Dividendo

30,0 millones de euros

0,36 €/acción

Dividend Yield sobre NAV(*)
(31.12.21)

3,4%

Dividend Yield sobre capitalización
(31.12.21)

7,0%

(*) EPRA NTA.

4.8

Retorno al Accionista

La tasa de retorno generado al accionista en el ejercicio 2021 asciende al 2,88%. Para el cálculo de la misma, tomamos como base el crecimiento por acción experimentado en el ejercicio como suma de:

- La variación en el EPRA NTA por acción de la Compañía.
- El dividendo por acción distribuido durante el ejercicio.

Tasa de Retorno del Accionista =

Crecimiento (NTA + Dividendo) por acción

EPRA NTA por acción 31.12.2020

	€/acción
EPRA NTA 31.12.20	10,42
EPRA NTA 31.12.21	10,41
Crecimiento de NTA 2021	(0,01)
Dividendo 2020 repartido en 2021	0,31
Crecimiento (NTA + Dividendo)	0,30
RETORNO AL ACCIONISTA 2021	2,88%

Tasa de Retorno al
accionista

2,88%

5

Información EPRA

5.1

EPRA Earnings

p. 104

5.2

EPRA Net Asset
Value Ratios

p. 105

5.3

EPRA NIY y EPRA
“topped-up” NIY

p. 108

5.4

EPRA Vacancy
Rate

p. 109

5.5

EPRA Cost Ratios

p. 110





En septiembre de 2021, Lar España ha sido galardonada con el **EPRA Gold Award** por séptimo año consecutivo en lo que concierne a la calidad de la **información financiera** puesta a disposición de sus principales grupos de interés, y con la misma distinción por cuarto año consecutivo en relación a la calidad de la **información publicada sobre ESG**.



Reconocimiento EPRA

En **octubre** de 2019, 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 Recomendaciones” ⁽²⁾ en relación con la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos de 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 2021**, por **séptimo año consecutivo**, Lar España ha sido galardonada con el **EPRA Gold Award** relativo a la calidad de la información financiera puesta a disposición de sus principales grupos de interés. En lo que concierne a la información publicada sobre **ESG**, Lar España ha obtenido igualmente la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por **cuarto año consecutivo** el **Gold Award**. Con ello se pone de manifiesto el **reconocimiento internacional a la calidad de la información reportada por Lar España** y puesta a disposición de sus accionistas.



(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:



	31/12/2021 (Miles de euros)/ (%)	31/12/2021 (Euros por acción)
EPRA Earnings	23.936	0,28
EPRA NTA (*)	869.501	10,41
EPRA NRV (*)	895.774	10,72
EPRA NDV (*)	855.387	10,24
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,7%	
EPRA “Topped-up” NIY	5,9%	
EPRA Vacancy Rate	4,8%	
EPRA Cost Ratio	24,3% (**)	
EPRA Cost Ratio (Excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	21,4% (**)	

(*) Nuevos ratios EPRA calculados de acuerdo a las últimas modificaciones incluidas en el documento “Mejores Prácticas y Recomendaciones” de EPRA. Para más detalle ver apartado EPRA Net Asset Value Ratios. (**) Ratio calculado teniendo en cuenta los gastos recurrentes Ver Glosario, apartado 8, para descripción de la terminología.

5.1

EPRA Earnings

(Miles de euros)	2021	2020
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	25.782	(53.668)
Revalorización de las inversiones inmobiliarias y otras inversiones de interés	1.305	100.656
Efecto en resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(64)	-
Efecto fiscal en desinversiones	(1.622)	-
Depreciación de fondo de comercio	-	-
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	(1.465)	2.914
Efecto por resultado de adquisiciones de compañías	-	-
Efecto fiscal por ajustes EPRA	-	-
Efecto con respecto a las partidas anteriores en compañías participadas	-	-
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	-	-
RESULTADO EPRA	23.936	49.902
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	84.189.058	85.605.283
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,28	0,58



5.2

EPRA Net Asset Value Ratios

En octubre de 2019, **EPRA publicó una actualización de su documento** “Mejores Prácticas y Recomendaciones” en el cual, desde el 31 de diciembre de 2020, se sustituye el cálculo de los ratios EPRA NAV y EPRA NNNAV por otros tres nuevos indicadores: **EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV** ⁽¹⁾.

El conjunto de indicadores EPRA *Net Asset Value* realiza ajustes en los Fondos Propios de la Compañía según los estados financieros NIIF⁽²⁾, para proporcionar a los inversores la información más relevante sobre el valor razonable de los activos y pasivos de una empresa de inversión inmobiliaria, en diferentes escenarios.

Nueva metodología EPRA Net Asset Value

De acuerdo a la nuevas recomendaciones recogidas en las “Mejores Prácticas y Recomendaciones” de EPRA, los **nuevos ratios que sustituyen a los indicadores EPRA NAV y EPRA NNNAV previos** calculados bajo la antigua metodología son los siguientes:

EPRA Net Reinstatement Value (NRV):

El objetivo de este nuevo ratio es resaltar el valor de los activos netos a largo plazo. Por lo tanto, se excluyen los activos y pasivos que no se espera que se cristalicen en circunstancias normales, como los movimientos del valor razonable de los derivados financieros y los impuestos diferidos sobre los excedentes de la valoración inmobiliaria. Dado que el objetivo de la métrica es reflejar también lo que sería necesario para recrear la empresa a través de los mercados de inversión sobre la base de su capital actual y la estructura de financiación, deben incluirse los costes relacionados, como los impuestos sobre las transferencias de bienes inmuebles.

EPRA Net Tangible Assets (NTA):

El cálculo de este ratio es realizado asumiendo que la entidad compra y vende los activos inmobiliarios netos, materializando así ciertos niveles de pasivo por impuestos diferidos.

EPRA Net Disposal Value (NDV):

En respuesta al interés de los inversores en comprender el alcance total de los pasivos y el valor resultante de la Compañía si se venden los activos de la empresa y/o si los pasivos no se mantienen hasta el vencimiento. A tal fin, este nuevo indicador de EPRA proporciona un escenario en el que se incluyen en el cálculo los impuestos diferidos, los instrumentos financieros y algunos otros ajustes en función de la totalidad de su pasivo, incluida la exposición fiscal no reflejada en el balance, neto de cualquier impuesto resultante. Esta medida no debe considerarse un “valor real de liquidación” porque, en muchos casos, los valores razonables no representan valores de liquidación.

(1) Para más información puede consultar la página web oficial de EPRA: https://www.epra.com/application/files/2315/7321/0568/EPRA_FAQ_-_FINAL_version.pdf. / (2) NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

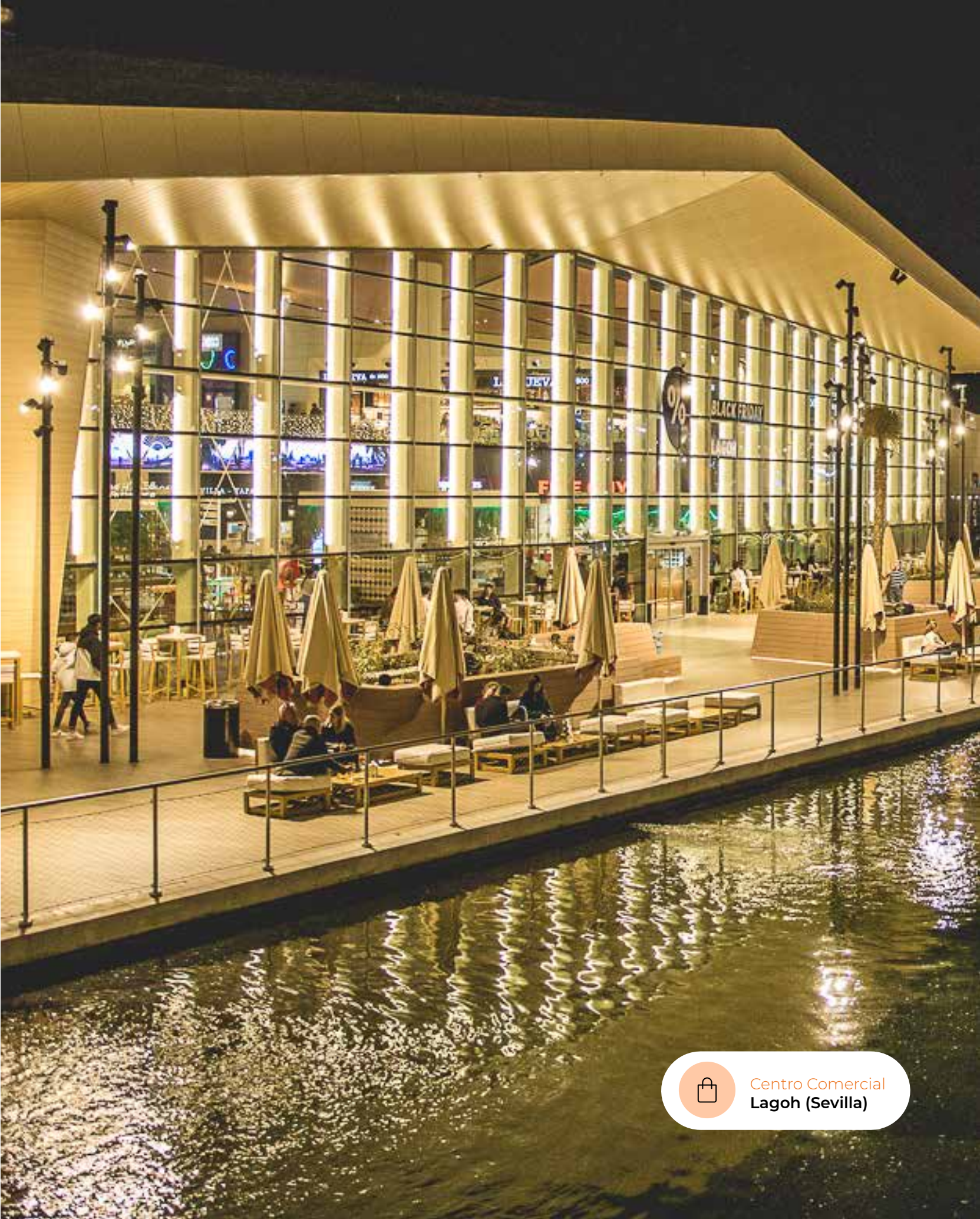


EPRA Net Asset Value Ratios

	31/12/2021			31/12/2020		
(Miles de euros)	NTA Net Tangible Assets	NRV Net Reinstatement Value	NDV Net Disposal Value	NTA Net Tangible Assets	NRV Net Reinstatement Value	NDV Net Disposal Value
Fondos Propios Consolidados	855.387	855.387	855.387	859.650	859.650	859.650
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-	-	-	-
NAV Diluido	855.387	855.387	855.387	859.650	859.650	859.650
Incluye						
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	-	-	-	-	-	-
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	-	-	-	-	-	-
(ii.c) Revalorización de otras inversiones no corrientes	-	-	-	-	-	-
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	-
NAV Diluido a Valor de Mercado	855.387	855.387	855.387	859.650	859.650	859.650
Excluye						
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	15.578	15.578	n.a	17.201	17.201	n.a
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(1.465)	(1.465)	n.a	4.525	4.525	n.a
(vii) Fondo de comercio a consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	n.a	-	-	n.a	-
(viii.b) Inmovilizado intangible para el balance de situación IFRS	-	n.a	n.a	-	n.a	n.a
Incluye						
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	n.a	n.a	-	n.a.	n.a	-
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	n.a	-	n.a	n.a.	-	n.a
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	-	26.273	n.a	-	-	n.a
NAV	869.501	895.774	855.387	881.376	881.376	859.650
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	83.561.999	83.561.999	83.561.999	84.559.058	84.559.058	84.559.058
NAV por acción	10,41 ^(*)	10,72 ^(*)	10,24 ^(*)	10,42	10,42	10,17

Las cifras totales pueden no coincidir debido al redondeo.

(*) A la hora de interpretar la evolución de esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre de 2021 (0,31€/acción).



5.3

EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY

(Miles de euros)	Total Centros Comerciales	Total Parques Comerciales	Total Lar España
Cartera de inversión inmobiliaria	951.187	472.111	1.423.298
Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	20.460	8.240	28.700
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	971.647	480.351	1.451.998
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	60.232	30.447	90.679
Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	(5.545)	(3.089)	(8.633)
Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	54.687	27.359	82.046
Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	2.120	1.483	3.602
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	56.807	28.841	85.648
EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	5,6%	5,7%	5,7%
EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)	5,8%	6,0%	5,9%

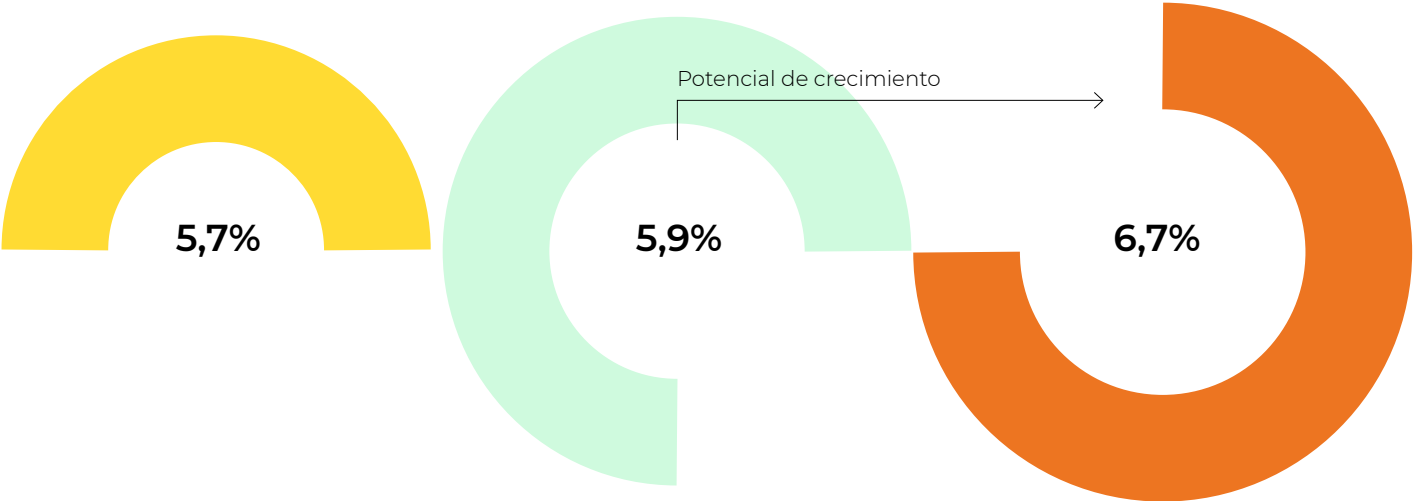
Las cifras totales pueden no coincidir debido al redondeo.

Yields (*)

EPRA
NIY

EPRA
Topped-up NIY

Reversionary
NIY



(*) Los valores de EPRA NIY, EPRA Topped-up NIY y Reversionary Yield a 31/12/2020 se situaban en: 5,7%, 5,9% y 6,6%, respectivamente.



5.4
EPRA Vacancy Rate

EPRA
Vacancy
Rate

4,8% (*)

	ERV (Miles de euros)	ERV Vacancy (Miles de euros)	EPRA Vacancy Rate (%)
Centros Comerciales	63.575	3.509	5,5%
Parques Comerciales	32.947	1.095	3,3%
TOTAL LAR ESPAÑA	96.522	4.604	4,8%

(*) El valor de EPRA Vacancy a 31/12/2020 se situaba en: 4,5%.



5.5

EPRA Cost Ratios

(Miles de euros)	Recurrente		TOTAL	
	2021	2020	2021	2020
Gastos administrativos	(592)	(474)	(592)	(474)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ^{(1) (4)}	(16.893) ⁽²⁾	(13.551)	(21.167) ⁽³⁾	(20.520)
Gastos procedentes de participación en empresas asociadas	-	-	-	-
EPRA Cost (incluyendo vacancy cost) (A)	(17.485)	(14.025)	(21.759)	(20.994)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(2.071)	(1.941)	(2.071)	(1.941)
EPRA Cost (excluyendo vacancy cost) (B)	(15.414)	(12.084)	(19.688)	(19.053)
Ingresos por alquileres bajo IFRS ⁽⁵⁾	78.739	95.476	78.739	95.476
Gastos netos asociados a los activos (net service charge) ⁽⁴⁾	(6.721)	(6.195)	(6.721)	(6.195)
Ingresos por alquileres total (C)	72.018	89.281	72.018	89.281
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	24,3%	15,7%	30,2%	23,5%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	21,4%	13,5%	27,3%	21,3%

(1) Se incluyen gastos de mantenimiento.

(2) Incluidos los honorarios fijos del gestor.

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

(4) La suma de estos dos epígrafes se corresponde con la partida de “Otros gastos” del punto 4.2 Estado Resultado Global Consolidado (página 80).

(5) Incluye la partida “Ingresos ordinarios” del punto 4.2 Estado Resultado Global Consolidado (página 80) y los ingresos por cesión de mall que se encuentran incluidos en la partida “Otros ingresos” del punto 4.2 Estado Resultado Global Consolidado (página 80).





6

Evolución Bursátil

6.1

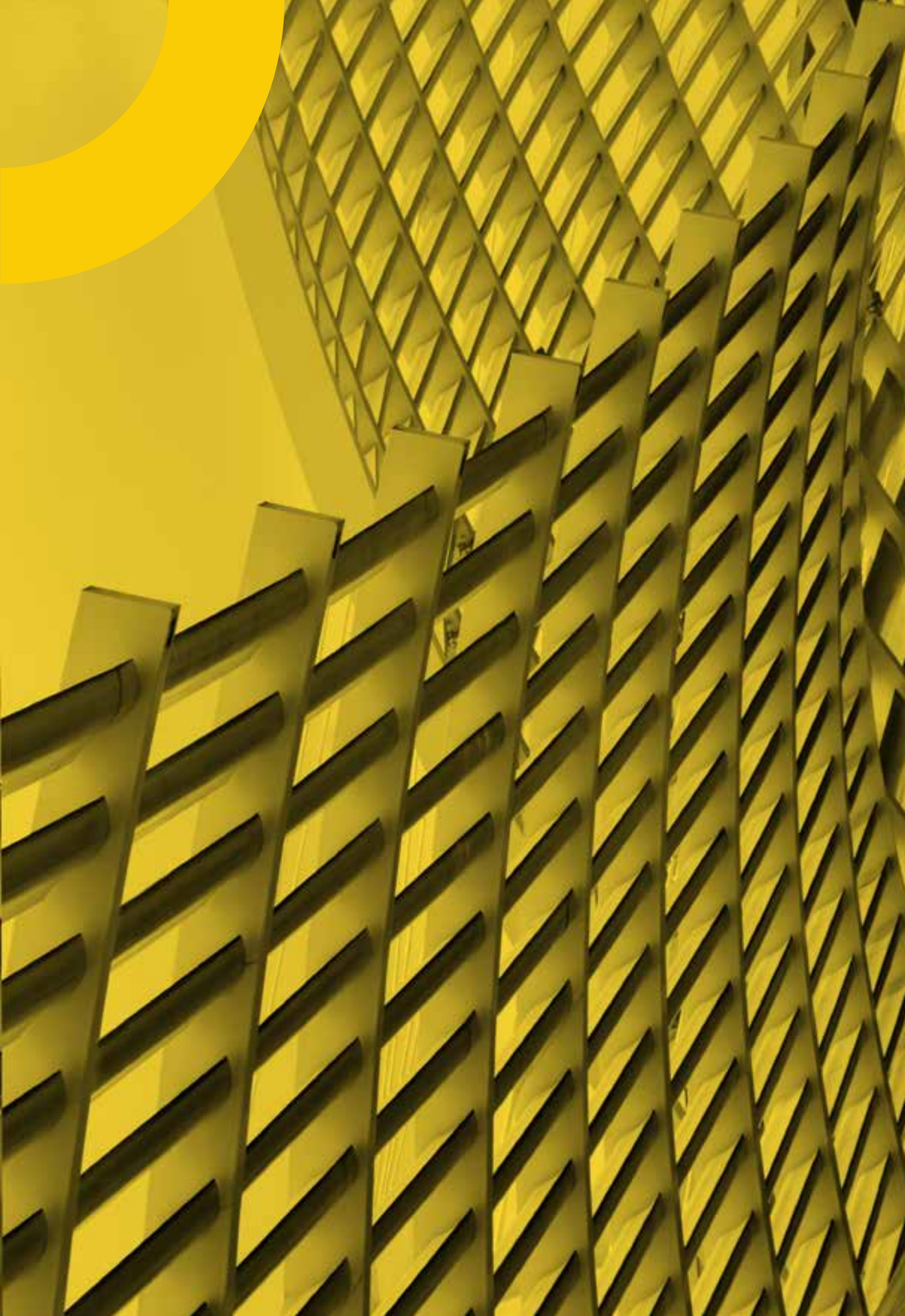
Datos y evolución
de la acción

p. 114

6.2

Recomendaciones
de los analistas

p. 115



6.1
Datos y evolución
de la acción

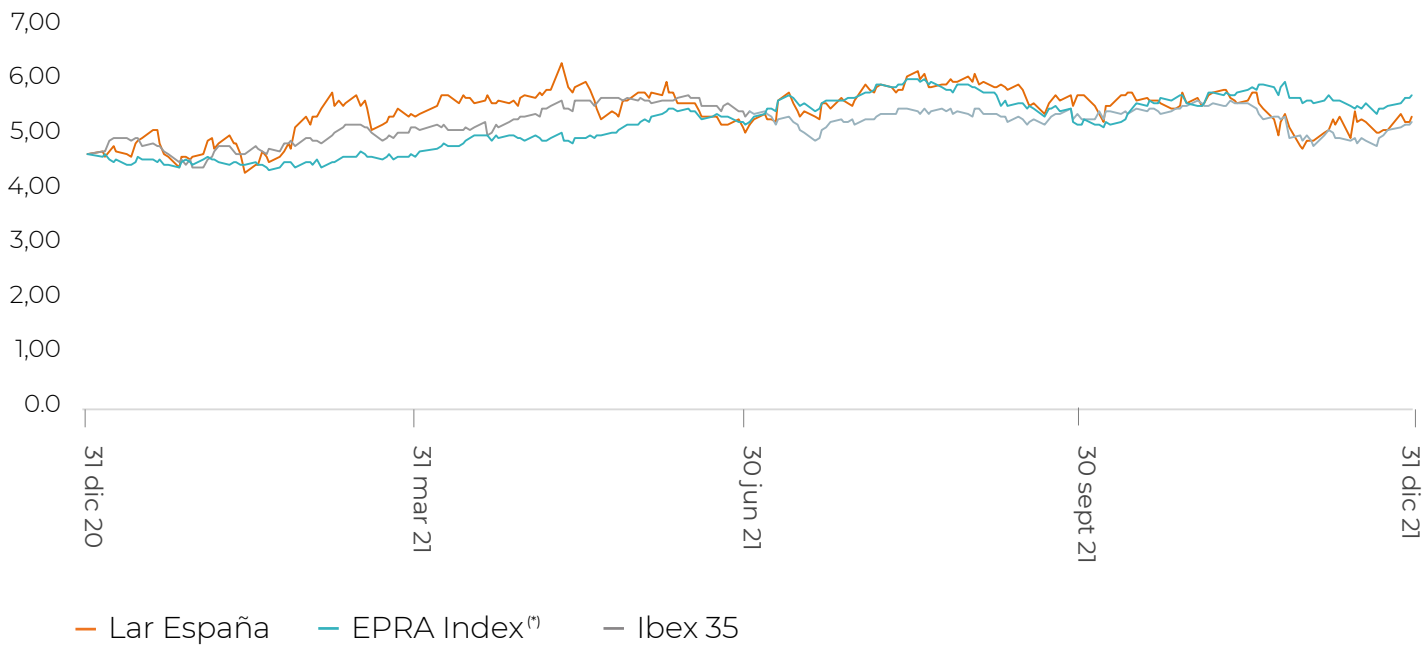
Evolución Bursátil

Datos de la acción (€)	Enero - Diciembre 2021
Precio al inicio del periodo	4,67
Precio al final del periodo	5,12
EVOLUCIÓN DEL PERIODO	9,6%
Precio máximo del periodo	5,74
Precio mínimo del periodo	4,43
PROMEDIO DEL PERIODO	5,17
VMDN (*)	65.128
Capitalización bursátil (Euros) 31/12/2021	428.508.001
Nº de acciones 31/12/2021	83.692.969

(*) Volumen medio diario negociado en número de títulos.

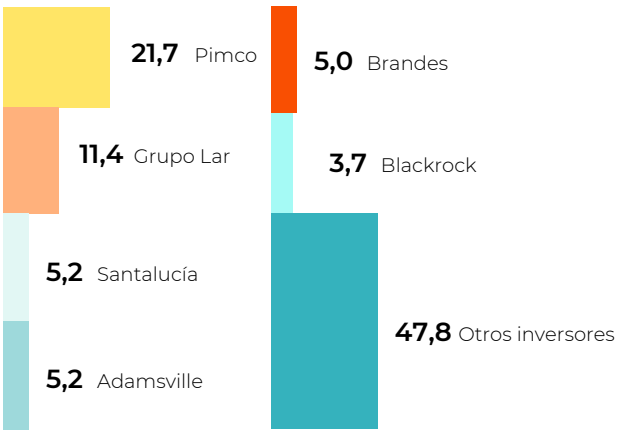
La **evolución de la cotización de la acción** durante el año y su comparación con el IBEX 35 y el EPRA Index se puede observar en el siguiente gráfico:

Evolución cotización de Lar España vs Ibex 35 y EPRA Index
(Enero-Diciembre 2021)



(*) Índice europeo sectorial de referencia.

Estructura de Capital a 31 de diciembre de 2021 (%)



6.2 Recomendaciones de los analistas

Retorno potencial

39,3% (*)

A fecha del presente informe anual, Lar España cuenta con la cobertura de 10 analistas, cuyo precio objetivo medio es de 7,13€.

60% | Comprar

+

30% | Mantener

=

10% | Vender

-

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
 Kempen	Mantener	14/01/2022	5,40
 GVC Gasco	Comprar	21/12/2021	8,29
 BESTINVER	Comprar	20/12/2021	7,70
 renta4banco	Comprar	20/12/2021	7,30
 Sabadell	Comprar	20/12/2021	6,94
 JBCapitalMarkets	Comprar	20/12/2021	7,40
 intermoney valores sv	Comprar	20/12/2021	8,00
 bankinter	Mantener	20/12/2021	5,38
 MIRABAUD	Vender	17/05/2021	6,00
 Santander	Mantener	15/05/2020	8,90

Fuente: Bloomberg

(*) Teniendo en cuenta la media de los precios objetivos y el precio de cierre a 31 de diciembre de 2021.



7

Hechos Posteriores



7. Hechos posteriores

ENERO

26.01.2022

Cambio en la estructura accionarial Lar España

Con fecha 26 de enero de 2022, Lar España recibió una comunicación de su accionista PIMCO Bravo II Fund L.P. informando de la venta de la totalidad de su participación en Lar España, comprensiva de **18.157.459 acciones**, a Castellana Properties SOCIMI, S.A.

Igualmente, la Sociedad ha sido informada de que D. Laurent Luccioni, consejero dominical de Lar España designado en representación de PIMCO, presentará su dimisión como miembro del **Consejo de Administración de la Sociedad** tras el cierre de dicha venta.

FEBRERO

22.02.2022

Amortización de Bono Senior Garantizado

En relación con la emisión por Lar España de **bonos senior garantizados por importe total de 140 millones de euros, con vencimiento el 21 de febrero de 2022** y admitidos a negociación en el mercado regulado Euronext Dublín de la Bolsa de Valores de Irlanda, cuyo **saldo vivo en circulación ascendía a 122,7 millones** de euros tras la recompra parcial y anticipada publicada mediante las comunicaciones de julio de 2021, se comunica que en el día de ayer se ha procedido a la **amortización y cancelación total y ordinaria de los Bonos de 2015** de acuerdo con su fecha de vencimiento.

Como consecuencia, Lar España ha procedido a **cancelar y extinguir todas las garantías otorgadas en el marco de la emisión**, que incluyen diversas hipotecas inmobiliarias constituidas por las filiales de la Sociedad LE Retail As Termas, S.L.U., LE Retail Albacenter, S.L.U., LE Retail Txingudi, S.L.U., LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U., y LE Retail Ànec Blau, S.L.U., sobre inmuebles de su propiedad.

Asimismo, se han cancelado diversos derechos reales de prenda sobre acciones y participaciones (según proceda) sobre las referidas filiales, que fueron otorgados en el contexto de la emisión de los Bonos de 2015.





8. 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 de los últimos cuatro trimestres 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 de los últimos cuatro trimestres 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

European Public Real Estate Association.

EPRA Earnings

Resultado operativo.

EPRA Net Disposal Value

Representa el valor de los accionistas bajo un escenario de enajenación, donde los impuestos diferidos, instrumentos financieros y otros determinados ajustes se calculan en la totalidad de su pasivo, neto de cualquier impuesto resultante.

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 Net Reinstatement Value

Asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor requerido para reconstruir la entidad.

EPRA Net Tangible Assets

Asume que la entidad compra y vende activos, cristalizando así ciertos niveles de impuestos diferidos inevitables.

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.

GAV (Gross Asset Value)

Valor de mercado bruto de los activos.

SBA

Superficie Bruta Alquilable, medida en metros cuadrados.

WAULT

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

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.
$$\text{LTV neto} = \text{Deuda neta} / \text{GAV}.$$

Renta Bruta Anualizada

Rendimiento bruto anual de la inversión sin tener en cuenta bonificaciones o periodos de carencia.

Periodo medio de vencimiento (años)

Representa la duración media de la deuda de la Compañía hasta su vencimiento.

Reversionary Yield

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

GRI (Gross Rental Income)

Ingresos brutos del periodo.

NOI (Net Operating Income)

Ingresos brutos descontando gastos incurridos en el periodo.

Like for like (Lfl)

Comparativa de un periodo con el mismo del año anterior teniendo en cuenta el mismo número de activos.

