INFORME DE RESULTADOS
FY 2022

1

Lar España en 2022

1.1
Lar España en 2022
6

1.2
Aperturas en Centros y Parques Comerciales
10

2

Resumen Ejecutivo

2.1
Cifras Clave 2022
16

2.2
Principales Hitos
18

2.3
Cartera de activos a 31 de diciembre de 2022
26

2.4
Principales Magnitudes
34

2.5
Evolución del Negocio
36

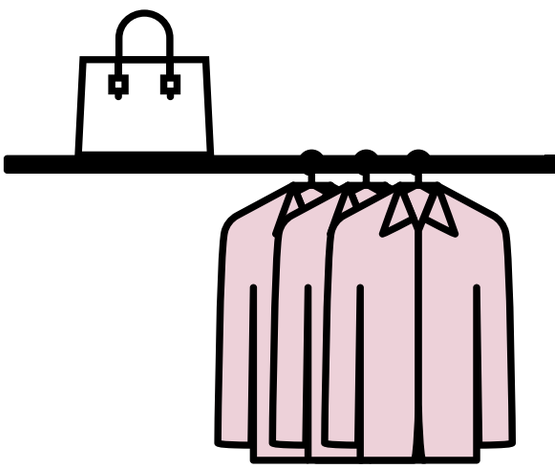
3

ESG

3.1
Comprometidos con el Medioambiente
52

3.2
Contribuyendo a la Sociedad
58

3.3
Líderes en Gobierno Corporativo
68



4

Estados Financieros Consolidados

4.1
Chart Societario 31.12.2022
72

4.2
Estado de Resultado Global Consolidado
74

4.3
Estado de Situación Financiera Consolidado
76

4.4
Recompra de Bonos Verdes
82

4.5
Estados de Flujos de Efectivo Consolidado
84

4.6
Honorarios de Grupo Lar como gestor de Lar España
86

4.7
Propuesta de Distribución a los Accionistas
90

4.8
Retorno al Accionista
91

5

Información EPRA

5.1
EPRA Earnings
96

5.2
EPRA Net Asset Value Ratios
97

5.3
EPRA NIY y EPRA "topped-up" NIY
99

5.4
EPRA Vacancy Rate
100

5.5
EPRA Cost Ratios
101

5.6
EPRA LTV
102

6

Evolución Bursátil

6.1
Datos y evolución de la acción
106

6.2
Recomendaciones de los analistas
108

7

Hechos Posteriores

7.1
Hechos posteriores
112

8

Glosario

Glosario
114

Lar España en 2022

1.1

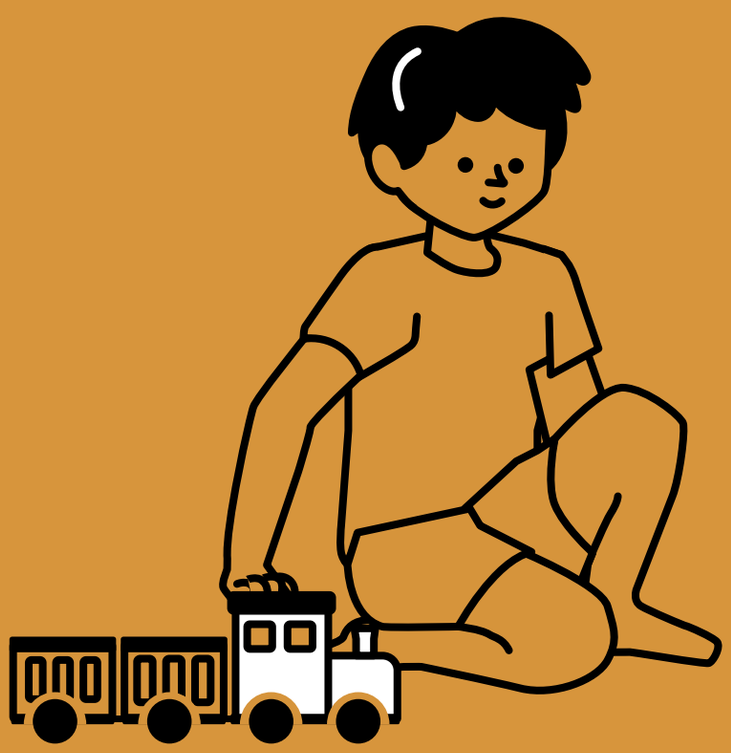
Lar España en 2022
6

1.2

Aperturas en Centros y Parques Comerciales
10

1

En 2022 los activos de Lar España han registrado **80,5 millones de visitas** lo que supone un incremento del **8,1%** respecto a 2021, alcanzando unos niveles de ventas de **1.051,0 millones de euros** (incremento del **13,9%** respecto a 2021).



1.1
Lar España en 2022

Lar España ha continuado con la gestión activa del portfolio, manteniendo un **diálogo continuo con sus grupos de interés** y desarrollando **iniciativas de innovación** que posicionan a los centros y parques comerciales de la Compañía como líderes del sector *retail*, con una oferta diferencial de activos *prime* dominantes en sus áreas de influencia.

Durante el ejercicio 2022, la Compañía ha discontinuado las políticas comerciales implantadas en 2020 y 2021, en respuesta a la pandemia derivada del COVID-19, de apoyo a los inquilinos mediante la negociación de descuentos y/o aplazamientos en el cobro de cuotas de arrendamiento, para apoyarles en la reapertura y continuidad de sus negocios, a cambio de otras modificaciones en los contratos tales como extensión en la duración, o eliminación o retraso de opciones de terminación anticipada. Dichos acuerdos de modificación contractual incluyeron, entre otras, bonificaciones de cuentas a cobrar por 17,7 millones de euros en 2020 y 1,3 millones de euros en 2021. Al haberse linealizado el importe total de estas bonificaciones a lo largo de la duración estimada de los contratos, los ingresos de 2020, 2021 y 2022 se han visto reducidos en 0,9, 7,9 y 6,8 millones de euros, respectivamente, quedando pendientes de imputar a resultados 3,4 millones de euros.

La Compañía cuenta con una base sólida de inquilinos, con **más del 65% de contratos con vencimientos posteriores al año 2025,** entre los que se encuentran las principales compañías de los sectores de moda, ocio, alimentación y restauración, entre otros, alcanzando una ocupación del **96,6%** al cierre del año 2022.

Como muestra de la calidad de sus activos, durante el año se han alcanzado unos niveles récord de visitas y ventas demostrando así la **completa recuperación de la actividad,** lo que pone de manifiesto además la gestión eficaz llevada a cabo por los equipos de la Compañía.

Datos operativos registrados durante el año

Lar España ha seguido desarrollando medidas de mejora, en algunos casos a través de proyectos de reforma, como en el caso de Gran Vía de Vigo y Megapark, que han **reposicionado los activos** atrayendo a nuevos arrendatarios y clientes. La calidad de los centros y parques comerciales del portfolio ha quedado además demostrada en los procesos de certificación desarrollados, contando con un portfolio **100% certificado en BREEAM.**

Así, en 2022 se ha registrado una **revalorización positiva** de los inmuebles por importe de **49 millones de euros** de acuerdo con las valoraciones llevadas a cabo por valoradores independientes, lo que ha elevado el valor del portfolio hasta los **1.473 millones de euros** a cierre de año.

Todo ello, junto a la **fortaleza financiera de la Compañía** han conducido a Lar España a registrar en 2022 unos **ingresos operativos** de **84 millones de euros,** lo que supone un **incremento del 6%** si se compara con la cifra registrada en 2021. Por otra parte, el resultado del ejercicio ha alcanzado los **€73 millones**, aproximadamente **tres veces superior** al registrado en el año anterior.

En términos operativos, el portfolio de la Compañía recibió durante el año **más de 80 millones de visitas**, lo que supone un **aumento de más del 8%** en términos *Like for Like* respecto a las cifras del año anterior.

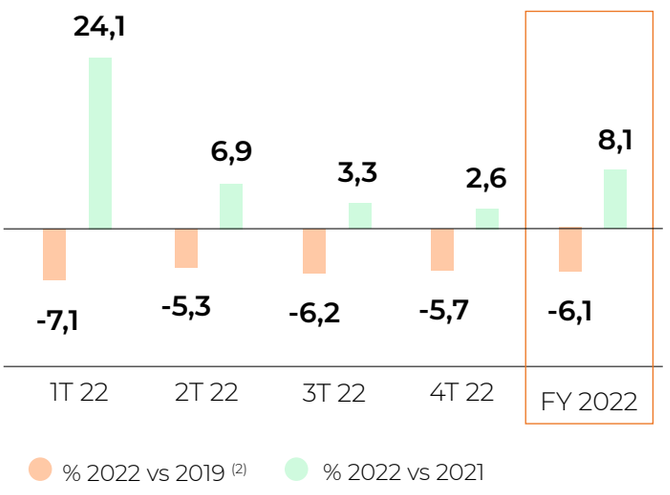
En lo que respecta al **nivel de ventas** registrado durante el 2022, la cifra ha ascendido a **más de mil millones de euros**[1], lo que supone un **incremento cerca de 14%** en términos *Like for Like* respecto al año anterior.

Si las cifras se comparan con los datos registrados en 2019, se aprecia una importante recuperación de los niveles de actividad, con un **incremento de la cifra de ventas declaradas de casi un 11% respecto a las relativas a 2019.**

(1) Ventas declaradas

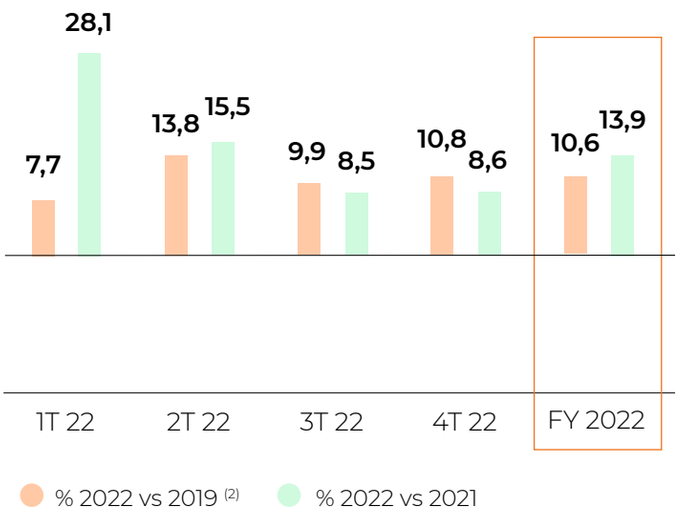
Visitas 2022

80,5 millones de visitas | **+8,1%** vs 2021 | **-6,1%** vs 2019



Ventas 2022

1.051,0(1) millones de euros | **+13,9%** vs 2021 | **+10,6%** vs 2019



(1) Ventas declaradas / (2) Like for Like excluyendo el centro comercial Lagoh.

Cabe mencionar que Lar España es propietaria, en la 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.**

Fortaleza financiera y apalancamiento sostenible

La Compañía ha mantenido durante el año su fortaleza de caja, lo que le ha permitido **disminuir los niveles de apalancamiento** y continuar remunerando a los accionistas a través del reparto de 30 millones de euros de dividendo.

En el 2021, Lar España 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. Tras ambas emisiones, el coste medio total se reducía del 2,2% al **1,8%**, situándose el LTV neto a 31 de diciembre de 2022 en **38,4%**(*).

La **agencia de calificación Fitch** asignó un ***investment grade rating* o calificación BBB** tanto a Lar España como a sus emisiones de bonos verdes, el cual **ha sido ratificado en el mes de julio de 2022 con perspectiva "Estable".**

	Rating	Perspectiva
FitchRatings	*BBB*	*Estable*

(*) Tras la recompra de bonos llevada a cabo en enero de 2023, el LTV neto proforma se sitúa en 37,1%.

A la vanguardia de la innovación

La continua evolución de diferentes herramientas orientadas a la gestión de los activos y a la comunicación con los grupos de interés han ayudado a las compañías a generar valor u optimizar procesos a través de diferentes acciones y proyectos. El propósito de Lar España es continuar desarrollando e implementando dichas soluciones en los activos de la Compañía, **diferenciándose de la competencia y fomentando el desarrollo del negocio,** conociendo así mejor el comportamiento y el perfil de los usuarios.

Algunos de los proyectos desarrollados durante al año han sido:

CLICK & SHOP

Click & Shop es un portal web que permite promocionar los productos y descuentos de las marcas de los operadores del centro. El cliente puede realizar la compra del producto a través de diferentes métodos, **promoviendo la omnicanalidad.**

Este servicio se lanzó en el primer trimestre del año y ya está presente en todos los centros comerciales, con la finalidad de atraer clientes a los comercios y ofrecer un servicio adicional a través de canales digitales, incrementando las ventas.

De este modo, la Compañía se ha adaptado a la transformación digital del mercado llevando la oferta del centro más allá del entorno físico.

LAR CONECTA

Lar Conecta es una iniciativa que pone a disposición de las tiendas los **canales de comunicación digitales** de los centros comerciales y su tráfico ***online*** para que puedan promocionar sus marcas y realizar más ventas.

El servicio estará disponible a partir de enero y ofrecerá la oportunidad a las tiendas de impulsar sus ventas, aumentar su visibilidad y potenciar el reconocimiento de marca a través de este modelo de afiliación.

COMPRA POR WHATSAPP

Iniciativa a través de la cual la Compañía ha puesto a disposición de los clientes un **nuevo servicio de venta y asesoramiento personal a través de WhatsApp**. Gracias a este nuevo avance, los operadores pueden ofrecer asesoramiento personal poniendo en valor su conocimiento e **incrementando las ventas físicas,** facilitando información en tiempo real sobre las características y disponibilidad de productos con la opción de recogida directa o envío a domicilio.

Este servicio se suma al presencial, dando un paso más hacia la **omnicanalidad** y el **servicio 360º,** encontrándose ya operativo en **más del 50% del portfolio.**

Una apuesta clara por los criterios ESG

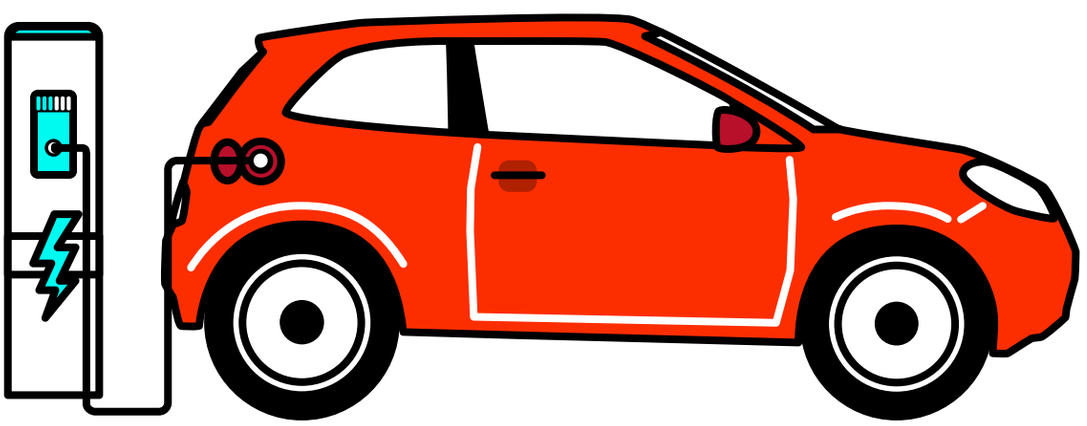
Lar España continúa firmemente trabajando de acuerdo con su compromiso con el medioambiente y su apuesta por la creación de valor compartido. Durante el año 2022 la Compañía ha culminado el proceso de renovación de **certificaciones BREEAM** logrando el objetivo de contar con un portfolio **100% certificado, la mayoría con calificación "Excelente" o "Muy Bueno".**

La Compañía ha finalizado el proceso de extensión de las **certificaciones ISO 14001 y 45001** a diversos activos, consiguiendo el objetivo de certificar el **100% del portfolio con control operativo en 2022.**

Otro de los avances logrados durante el 2022 ha sido la puesta en marcha desde principios de año de las instalaciones para la **medición de la calidad del aire** en los centros comerciales del portfolio, habiendo recibido informes mensuales de manera sistematizada. Los indicadores obtenidos muestran la **óptima calidad del aire** interior de los activos de la Compañía y además han permitido parametrizar los sistemas con el objetivo de lograr la mejora de la gestión operativa de los sistemas de climatización, aumentando la **eficiencia energética.**

Continuando con el desarrollo de medidas que mitiguen su impacto medioambiental, Lar España ha registrado la **Huella de Carbono de 2021** en el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD), que se suma a las de los años anteriores 2018, 2019 y 2020. De este modo, la Compañía **completa cuatro años consecutivos** de inscripción de su Huella de Carbono, lo que ha permitido al MITERD evaluar el esfuerzo realizado por Lar España en la reducción de sus emisiones en ese período y conceder a la organización el **sello "Reduzco", siendo la primera compañía de real estate cotizada en España en lograrlo**. Adicionalmente, la información remitida al Ministerio ha sido objeto de **verificación independiente por parte de AENOR.**

Del mismo modo, es importante resaltar que el **100% de la energía consumida** a cierre de año por Lar España tiene **garantía de origen renovable**, además de encontrarse en pleno proceso de análisis de diferentes posibilidades de instalación de placas fotovoltaicas en los activos del portfolio.



1.2
Aperturas en Centros y Parques Comerciales

La gestión proactiva de los activos realizada por los equipos involucrados permite a Lar España contar con una **base de arrendatarios sólida y diversificada.**

De este modo, durante el segundo semestre del año se han realizado **aperturas de importantes cadenas** en los activos del portfolio, entre las que se destacan las siguientes:

CASA CARMEN
CC LAGOH
Apertura 03/11/2022

BASIC FIT
CC LAGOH
Apertura 05/12/2022

INSIDE
CC AS TERMAS
Apertura 01/07/2022

PULL&BEAR
CC AS TERMAS
Apertura 15/07/2022

PANDORA
CC AS TERMAS
Apertura 04/11/2022

KRACK
CC AS TERMAS
Apertura 22/12/2022

ALE HOP
CC ÀNEC BLAU
Apertura 08/09/2022

MISAKO
CC ÀNEC BLAU
Apertura 01/12/2022

SINGULARU
CC GRAN VÍA
Apertura 05/08/2022

MUNICH
PC MEGAPARK
Apertura 28/07/2022

SUSHICOM
PC MEGAPARK
Apertura 06/10/2022

CLIMBAT
PC MEGAPARK
Apertura 07/12/2022

PRIMOR
PC MEGAPARK
Apertura 07/12/2022

CASA
PC ABADÍA
Apertura 06/08/2022

MERKAL
PC ABADÍA
Apertura 25/08/2022

ADIDAS
PC RIVAS FUTURA
Apertura 10/11/2022

Parque Comercial
Megapark (Vizcaya)

Resumen Ejecutivo

2.1

Cifras Clave 2022

16

2.2

Principales Hitos

18

2.3

Cartera de activos a 31 de diciembre de 2022

26

2.4

Principales Magnitudes

34

2.5

Evolución del Negocio

36

2

Durante 2022 el portfolio de Lar España ha experimentado una **revalorización positiva** por valor de **49 millones de euros** alcanzando un valor de **1.473 millones de euros** a 31 de diciembre de 2022 de acuerdo a las valoraciones llevadas a cabo por valoradores independientes.

2.1
Cifras Clave 2022

Información Cartera

GAV [1]
1.473
millones de euros

Activos
14

WAULT
2,5
años

% de rentas cobradas [2]
97%

SBA
550.391
m²

Información Financiera

Ingresos [3]
83,6
millones de euros

EPRA Earnings
40,3
millones de euros
(0,48€/acción)

EBITDA
60,0
millones de euros

Beneficio
72,9
millones de euros

EPRA NTA
914,3
millones de euros
(10,93€/acción)[4]

Deuda Financiera
770,0 [5]
millones de euros

LTV Neto
38,4% [5]

Coste Medio de la deuda
1,8%

Dividendo
50,0
millones de euros
(0,60€/acción)

(1) Información basada en valoraciones llevadas a cabo por valoradores independientes a **31 de diciembre 2022**. */ (2) Porcentaje cobrado correspondiente a las rentas y gastos refacturados a los arrendatarios en 2022. / (3) Ingresos ordinarios y Otros ingresos. / (4) A la hora de interpretar la evolución de esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre* **(0,36€/acción).** */ (5) Tras la recompra de bonos llevada a cabo en enero de 2023, la deuda financiera bruta proforma se sitúa en* ***660 millones de euros*** *mientras que el* ***LTV neto*** *proforma se sitúa en* ***37,1%.***

Resultados Operativos

Ocupación

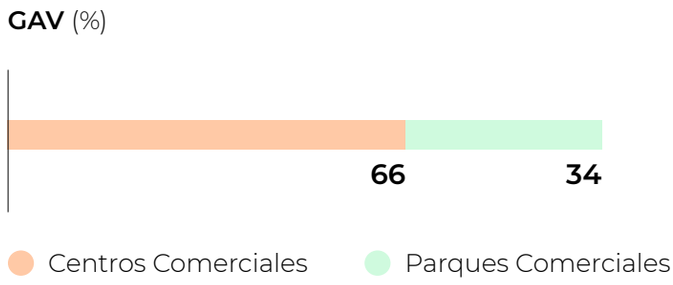
96,6% (1)

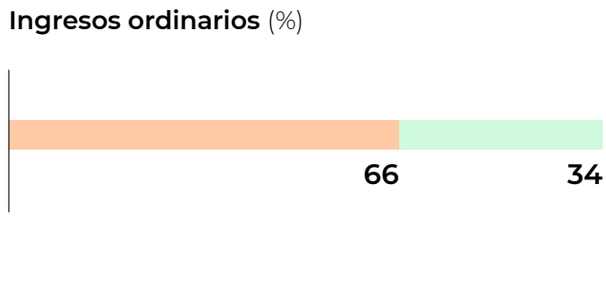
GRI

+6,1%
+6,9% LfL (2)
VS 2021

NOI

+5,5%
+6,3% LfL (2)
vs 2021





Actividad Comercial

Superficie rotada
54.128
m²

Renta negociada
11,7
millones de euros

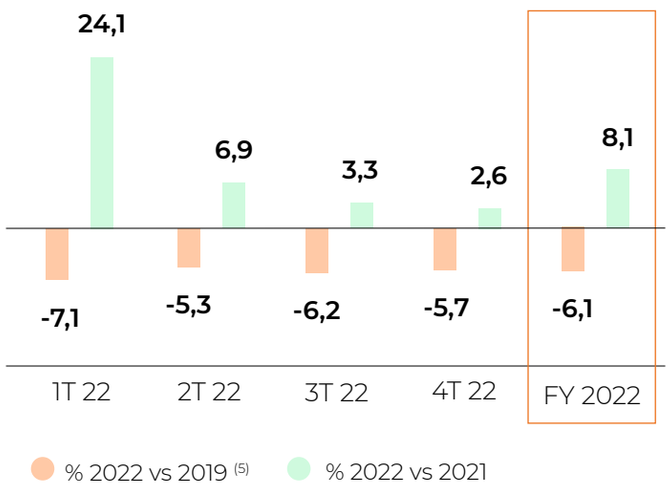
Operaciones
176

Incremento de rentas
+1,3% (3)

Visitas 2022

80,5 millones de visitas

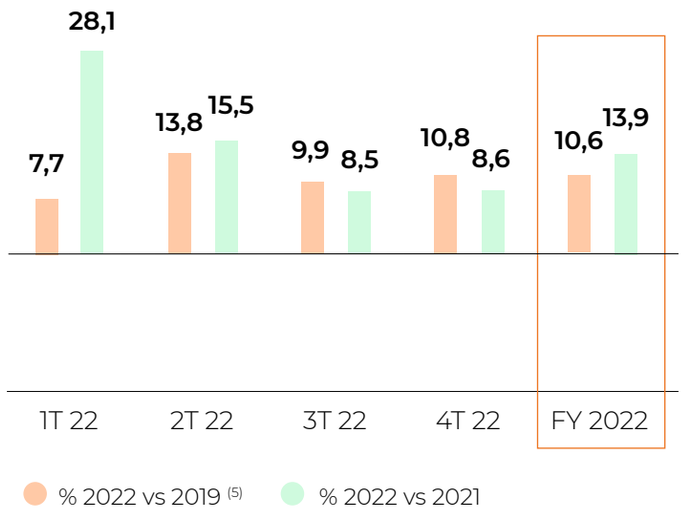
+8,1% vs 2021
-6,1% vs 2019



Ventas 2022

1.051,0(4) millones de euros

+13,9% vs 2021
+10,6% vs 2019



(1) Ocupación física calculada en metros cuadrados. / (2) Like for Like excluyendo el portfolio de 22 supermercados desinvertido en el primer trimestre de 2021. / (3) Excluyendo 15 operaciones no comparables. / (4) Ventas declaradas. / (5) Like for Like excluyendo el centro comercial Lagoh.

2.2
Principales Hitos

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 fue informada de que D. Laurent Luccioni, consejero dominical de Lar España designado en representación de PIMCO, presentaría 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.

ABRIL 27.04.2022

Junta General de Accionistas

El 27 de abril de 2022 se celebró la **Junta General de Accionistas** de Lar España, aprobando los acuerdos sometidos a su consideración. El seguimiento del evento pudo realizarse tanto física como telemáticamente a través de la retransmisión en *streaming*.

MAYO 27.05.2022

Dividendo

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

El importe total ascendió a **0,36€/acción.**

JUNIO

10.06.2022

Lagoh recibe el premio 2022 al mejor Centro Comercial en España

La **Asociación Española de Centros y Parques Comerciales (AECC)** galardonó el pasado mes de junio a Lagoh con el premio 2022 al **mejor centro comercial español** de gran tamaño en la gala de clausura del XVIII Congreso Español de Centros y Parques Comerciales.

El centro comercial diseñado y promovido por Lar España cuenta con los más altos estándares de excelencia y sostenibilidad, siendo el mayor complejo comercial y de entretenimiento familiar de Andalucía con **cien mil metros cuadrados de superficie**.

Jon Armentia, Director corporativo y CFO, ha valorado que "el premio supone el **reconocimiento a un nuevo modelo de centro comercial mucho más familiar, innovador, sostenible, resiliente y dinamizador de la ciudad donde se integra.** Con Lagoh se reconoce también el modelo de negocio de Lar España, única SOCIMI especializada en *retail* que cotiza en el Mercado Continuo. En sus ocho años de trayectoria ha conformado una cartera de 14 centros y parques comerciales seleccionados uno a uno, todos ellos líderes en dominancia y sostenibilidad y por la calidad de su mix comercial".

Premio mejor Centro Comercial Español 2022

Lagoh, un activo diferencial

Su **diseño vanguardista** estructurado en tres grandes plazas orientadas hacia el lago cuenta con una **cubierta vegetal extensiva** que le confiere, junto con las amplias zonas de jardinería, un aspecto cercano a la **naturaleza**.

El complejo resume y simboliza el **modelo *retail* 4.0** en el que Lar España se ha posicionado, representando el **nuevo enfoque** mucho más experiencial, personalizable y vinculado al ocio familiar y a un tiempo libre mucho más creativo y participativo.

El activo cuenta además con una oferta única en actividades entre las que destaca una **zona gastronómica experiencial** y **abierta** con cerca de una treintena de terrazas, la mitad de ellas en torno al lago central que da nombre al complejo, así como con las actividades culturales y de ocio "**más vanguardistas e innovadoras de la Comunidad".**

Esta oferta única de ocio y entretenimiento se completa con la presencia en el activo de los principales arrendatarios del mundo de la moda, hogar, alimentación, deportes, salud, cosmética, cultura y tecnología, con operadores de referencia de la talla de Mercadona, Zara, Mango, Primark, Levis, Media Markt, Ali Express y Yelmo Cines, entre muchos otros, alcanzando prácticamente la plena ocupación física con **cerca del 99% de la superficie bruta alquilable ocupada a 31 de diciembre de 2022.**

Con una apuesta clara por los criterios ESG

Otro de los elementos diferenciadores del activo ha sido su apuesta permanente por la sostenibilidad **desde el proceso de diseño y construcción** (100% de tierras reutilizadas, cubierta verde y vegetación, sistema de recogida de agua pluvial para su posterior uso en los sistemas de riego de zonas verdes, cuidado de la biodiversidad, instalaciones de energía geotérmica), habiendo logrado crear un ecosistema natural propio y único.

De este modo, Lagoh no sólo constituye una oferta comercial y de entretenimiento excelente, sino que también fue diseñado pensando en el progreso del área donde se ubica, **impulsando el crecimiento, el desarrollo de un medio ambiente sostenible y la promoción de la economía de la zona.**

Por ello, el **Ayuntamiento de Sevilla y la Junta de Andalucía** han continuado apoyando el proyecto considerándolo **"uno de los núcleos de desarrollo"** para la ciudad, habiendo actuado además como polo de atracción de varios proyectos residenciales y de servicios en las inmediaciones.

JUNIO

24.06.2022

Analyst Day Lar España

Lar España realizó el pasado 24 de junio una **presentación a analistas de su nuevo plan estratégico para los próximos 4 años.**

En el evento se remarcó la **política de selección "uno a uno"** que siempre ha seguido Lar España, siendo una de las claves del éxito de su portfolio, considerando aspectos diferenciales de su cartera que la hacen "muy diferente respecto a la de cualquier otro agente sectorial". Como prueba de ello es el liderazgo de sus activos en las respectivas áreas de influencia contando además con un **portfolio 100% certificado en BREEAM.**

En **términos de apalancamiento**, la Compañía planea mantener los niveles actuales de entorno al 40% sobre la valoración de los activos, manteniendo el **rating de Fitch en su actual calificación BBB estable.**

La Compañía intensificará también su **política de innovación y digitalización,** siempre sobre criterios de rentabilidad. "El buscado aumento de la rentabilidad permitirá también retribuir al accionista con dividendos cada vez más atractivos, y confiamos en que todas esas palancas ayuden a poner en valor nuestras fortalezas corporativas", aseguró José Luis del Valle presidente del Consejo de Administración de Lar España.

Centro Comercial
Gran Vía de Vigo (Vigo)

JULIO

01.07.2022

Renovación del contrato con Gentalia

De conformidad con lo establecido en el artículo 529 unvicies del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("LSC"), la Sociedad informa de las siguientes **operaciones vinculadas celebradas entre Lar España y sus filiales al 100% y Gentalia**, filial al 100% del Grupo Lar, accionista significativo de Lar España con más del 10% del capital social y con representación en el Consejo de Administración de la Sociedad, por considerarse que el **valor agregado de las operaciones** celebradas con una misma contraparte **en los últimos doce meses** (a contar a partir del 3 de julio de 2021) **ha superado el 2,5% del importe de la cifra anual de negocios**, tomando como referencia a estos efectos el reflejado en las últimas cuentas consolidadas disponibles de la Sociedad:

- **Renovación de los acuerdos marco con Gentalia por tres años**, desde el 1 de julio de 2022 hasta el 30 de junio de 2025: (i) contrato marco de gestión patrimonial y comercialización de centros y parques comerciales; y (ii) contrato marco de gerencia de centros y parques comerciales, siendo la estimación del importe total de la contraprestación a pagar por ambos de unos 12.566.998 euros, de los cuales aproximadamente 5.848.028 corresponden a honorarios de gerencia que se repercuten en su mayor parte a los arrendatarios no suponiendo un coste para la Sociedad, y formalizados en el día de hoy.
- **Renovación temporal, por tres meses, del contrato marco de gestión patrimonial y comercialización** de centros y parques comerciales entre Gentalia y Lar España y sus filiales, por un importe total aproximado de 731.160 euros, formalizada el día 1 de abril de 2022 y finalizado con fecha 30 de junio de 2022.
- **Contrato de gerencia entre Gentalia y la Comunidad de Propietarios de Abadía**, por un plazo de 1 año y un importe total aproximado de 163.600 euros, formalizado el día 1 de febrero de 2022. Estos honorarios también se repercuten en su mayor parte a los arrendatarios, no suponiendo un coste para la Sociedad.

La Comisión de Auditoría y Control, con carácter previo a la aprobación por el Consejo de Administración de Lar España de cada operación, ha informado favorablemente todas las operaciones anteriores y sus informes incluyen la información necesaria para valorar que las operaciones son justas y razonables desde el punto de vista de la Sociedad y de los accionistas que no sean partes vinculadas.

Gentalia

JULIO

12.07.2022

Renovación del rating BBB de Fitch

La **agencia de calificación Fitch ha mantenido la calificación de grado de inversión o calificación BBB estable** tanto para la empresa inmobiliaria Lar España como para sus dos emisiones de bonos verdes por un total de 700 millones de euros. Lar España, la **única empresa** inmobiliaria especializada en *retail* que cotiza en el Mercado Continuo de España, mantiene así la **calificación más alta de su segmento.**

La deuda de Lar España, que comprende dos emisiones senior de bonos verdes no garantizados, fue emitida por la firma en julio y noviembre del año pasado, por importes respectivos de 400 y 300 millones de euros, los **importes máximos previstos**. A través de estas emisiones de bonos, Lar España garantizó una **mayor flexibilidad para toda su deuda corporativa,** eliminando las garantías de activos y ampliando significativamente los vencimientos hasta julio de 2026 para la primera emisión de bonos y hasta noviembre de 2028 para la segunda. Tras ambas emisiones, el **vencimiento medio se incrementó de 2,6 años a 6,2 años, y el coste total medio de la deuda se redujo del 2,2% al 1,8% a tipo fijo.**

Ambas emisiones se pusieron a disposición de inversores cualificados y figuran en la lista oficial de la Bolsa de Luxemburgo, donde operan en su sistema multilateral de comercio Euro MTF *Market*.

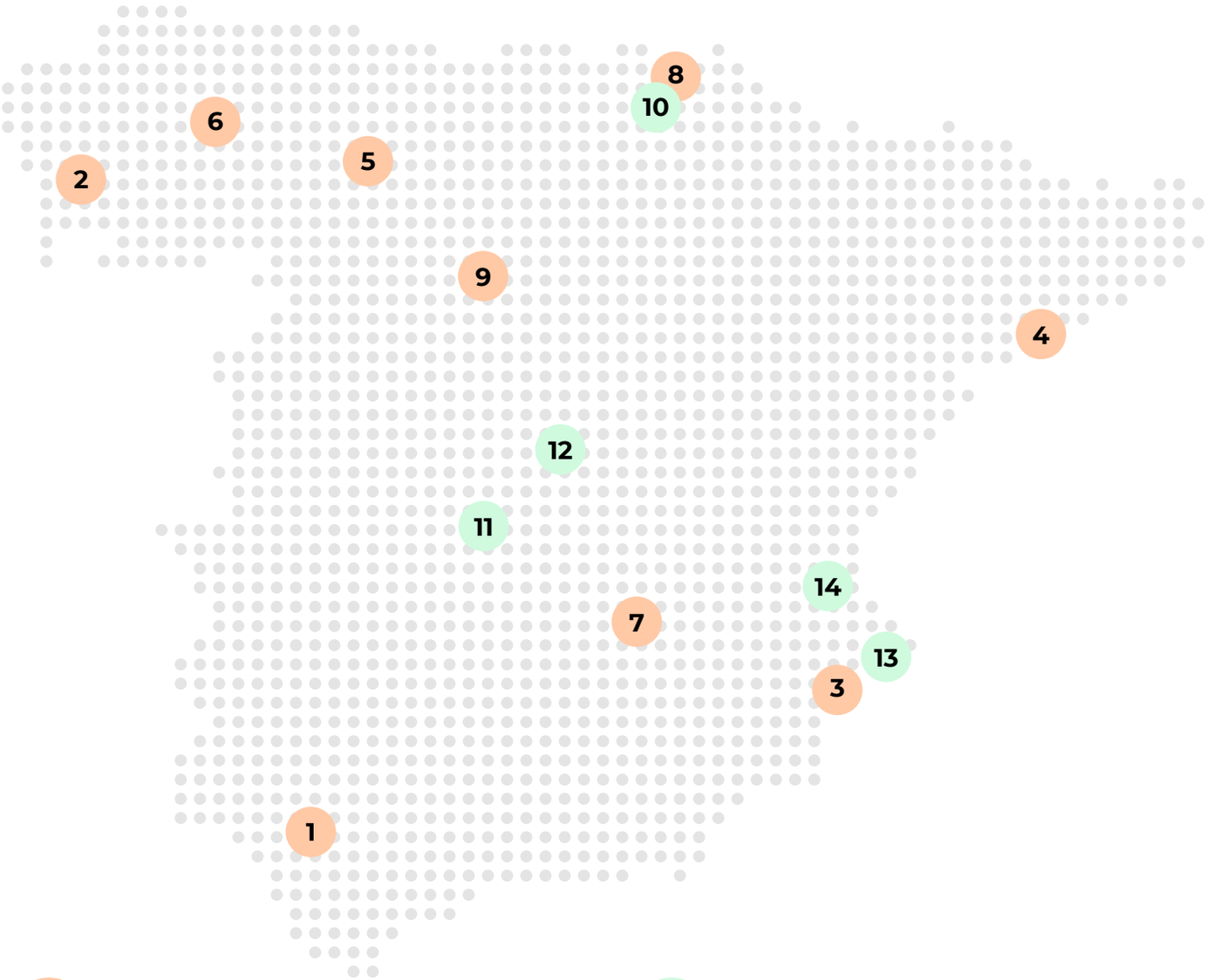
	Rating	Perspectiva
FitchRatings	*BBB*	*Estable*

En el anuncio, Fitch subraya que su **calificación refleja tanto el dominio regional como el alto espacio minorista** del portfolio de Lar España, así como su valoración de más de 1.400 millones de euros a finales de 2021. Considera que los alquileres fijados para su cartera son asequibles y asumen unos costes de ocupación razonables, y que el grado de apalancamiento financiero es moderado, con una deuda normalizada inferior a ocho veces el EBITDA.

La agencia de calificación ha **valorado especialmente la mejora constante de las tasas de ocupación** de los activos de Lar España hasta alrededor del 96%, mientras que las **ventas** finales de sus inquilinos ya **están un 10% por encima** de las cifras prepandémicas.

También destaca que la elevada **recurrencia de los ingresos** en el último año, así como el buen **ritmo de las renovaciones y los pagos hasta la fecha en 2022**, corroboran la calidad de los emplazamientos y el predominio de los activos del portfolio de Lar España, en sus respectivas zonas de influencia. Añade que, a partir de 2023, se espera que los **ingresos de alquiler de Lar España crezcan significativamente**, una vez que se completen los incentivos a los inquilinos y se cristalicen los efectos de la modernización de activos y las inversiones en los activos.

2.3
Cartera de activos a 31 de diciembre de 2022



Centros Comerciales

1. Lagoh (Sevilla)
2. Gran Vía de Vigo (Vigo)
3. Portal de la Marina + Hipermercado (Alicante)
4. Ànec Blau (Barcelona)
5. El Rosal (León)
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)

GAV

1.473
millones de euros

Centro Comercial
Ànec Blau (Barcelona)

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	2,4 años

Gran Vía de Vigo | 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	2,1 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	1,8 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	3,3 años

El Rosal | Centro Comercial

Características del activo	
Ubicación	Ponferrada (León)
SBA	50.814 m²
Fecha adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
WAULT	1,9 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	2,8 años

Albacenter, Hiper y L.C. | Centro Comercial

Características del activo	
Ubicación	Albacete
SBA	27.199 m²
Fecha adquisición	30 de julio de 2014/ 19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	39,9 millones de euros
WAULT	2,3 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	1,9 años

Las Huertas | Centro Comercial

Características del activo	
Ubicación	Palencia
SBA	6.265 m²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
WAULT	1,8 años

Megapark + Megapark Ocio | Parque Comercial

Características del activo	
Ubicación	Barakaldo (Bilbao)
SBA	80.797 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	2,2 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	2,3 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	2,7 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	2,6 años

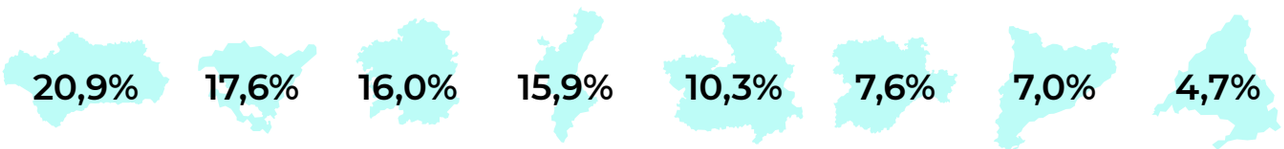
Nuestro retail de un vistazo

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

14	550.391	96,6%	1.473
Activos	**SBA (m²)**	**Ocupación[1]**	**GAV (€M)**

(1) Ocupación física calculada en metros cuadrados.

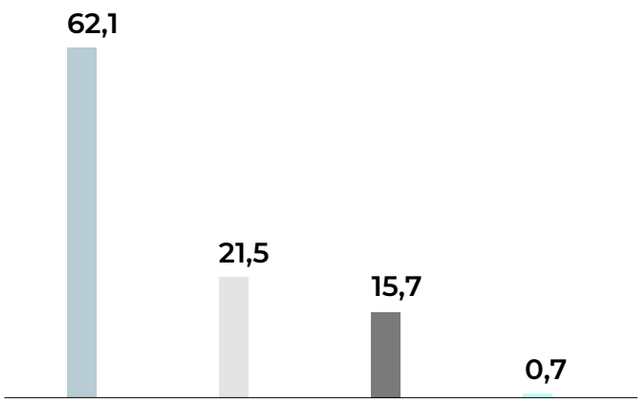
Por geografía (GAV)



Andalucía | País Vasco | Galicia | Comunidad Valenciana | Castilla -La Mancha | Castilla y León | Cataluña | Madrid

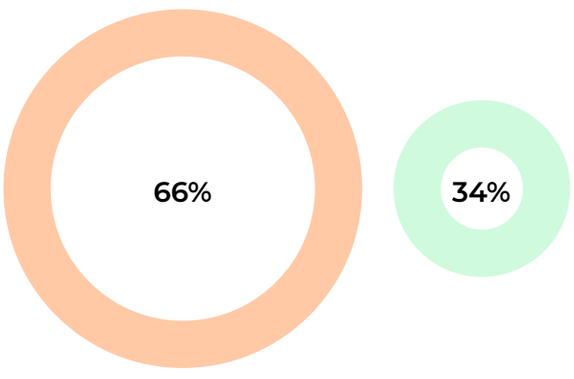
c. 80%
de nuestro portfolio *retail* está clasificado como grande o muy grande.

Por tamaño [2] (GAV) (%)



Grande | Medio | Muy grande | Pequeño

Por tipología de activo (GAV)



Centros Comerciales | Parques Comerciales

(2) 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)

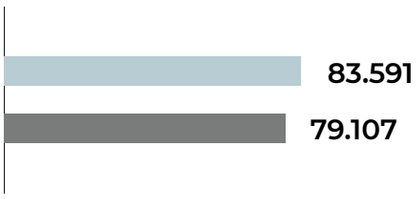
Centro Comercial
Gran Vía de Vigo (Vigo)

2.4
Principales Magnitudes

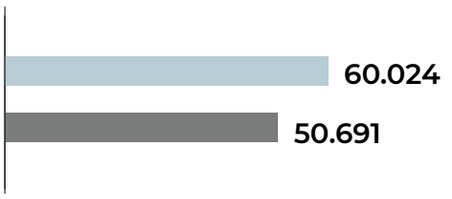
Durante 2022 Lar España ha alcanzado una cifra de **ingresos** de **83.591 miles de euros** y un **beneficio neto** de **72.921 miles de euros**, siendo las cifras más relevantes las siguientes:

2022 2021

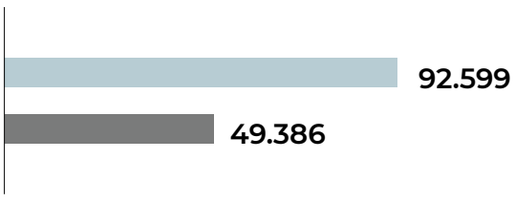
Ingresos (*)
(Miles de euros)



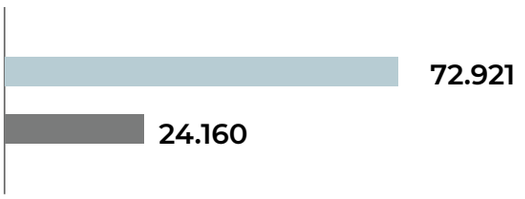
EBITDA
(Miles de euros)



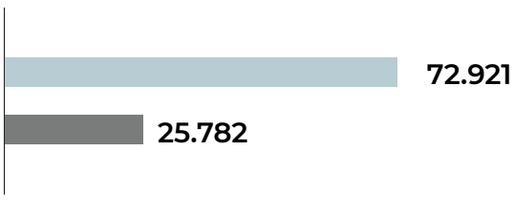
EBIT
(Miles de euros)



BAI
(Miles de euros)



Beneficio Neto
(Miles de euros)



Para una mejor comprensión de la evolución de estas cifras, ver "Estado de Resultado Global Consolidado" (ver página 74).

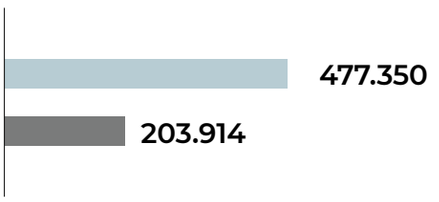
(*) Incluye Ingresos Ordinarios y Otros Ingresos.

Otras magnitudes financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

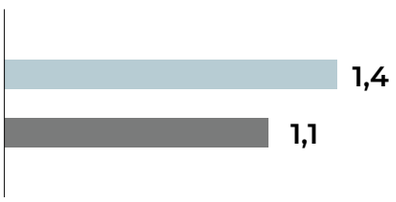
31/12/2022 31/12/2021

Fondo de maniobra
(Miles de euros)



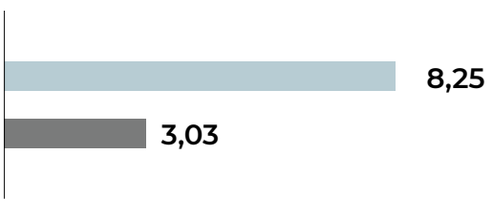
Ratio de liquidez
(%)

Ratio de solvencia
(%)

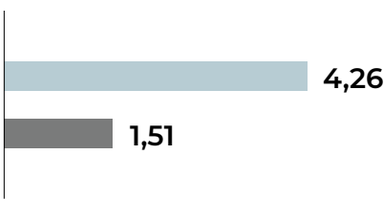


LTV Neto
(%)

ROE
(%)



ROA
(%)



El Grupo presenta a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra y ratio de liquidez) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

A 31 de diciembre de 2022, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, se ha situado en **8,25%** (3,03% a 31 de diciembre de 2021), 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 **4,26%** (1,51% a 31 de diciembre de 2021).

*(*) Tras la recompra de bonos llevada a cabo en enero de 2023 el LTV neto proforma se sitúa en **37,1%**.*

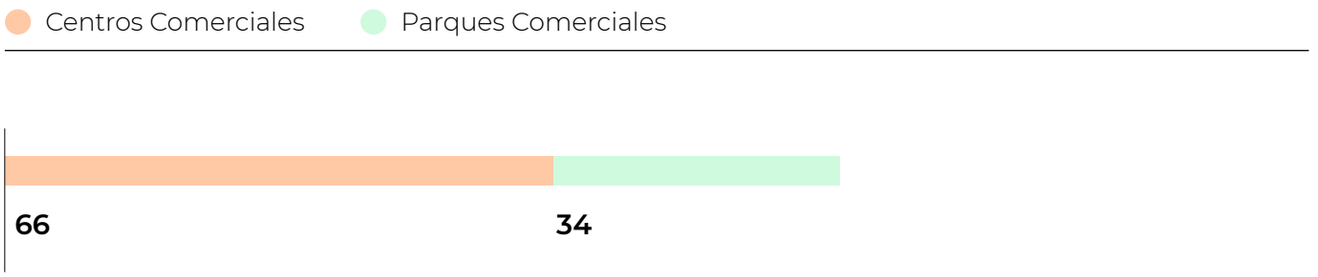
2.5
Evolución de negocio

a.
Distribución de los ingresos

Los **ingresos ordinarios** durante el año 2022 han alcanzado los **80.228 miles de euros** (76.271 miles de euros en el año 2021).

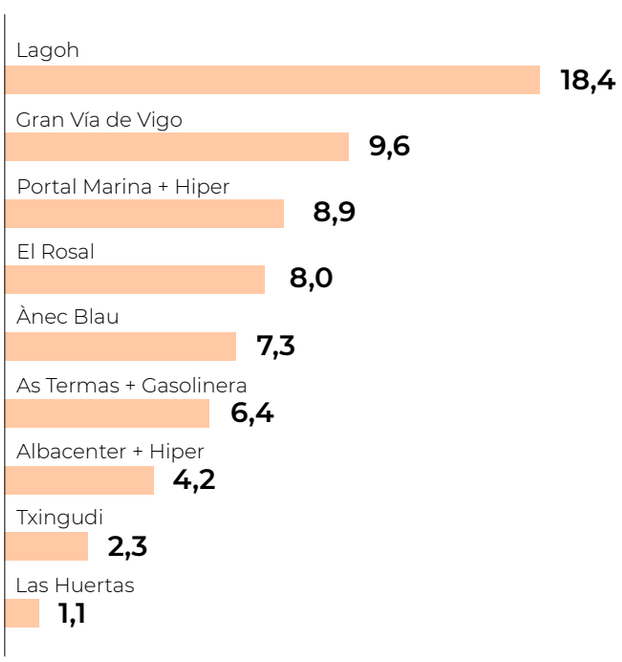
El peso relativo de los ingresos ordinarios por tipo de activo a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Ingresos por rentas por tipo de activo 2022 (%)

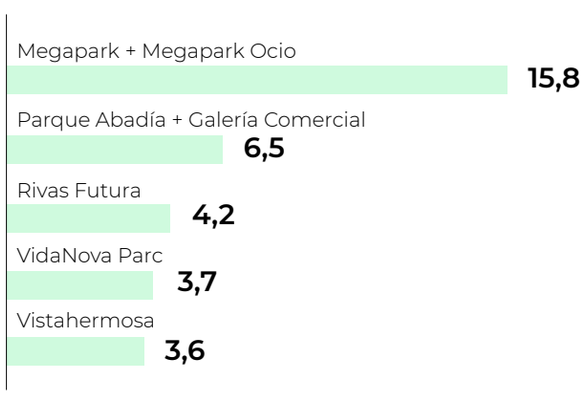


El detalle de los **ingresos por tipología** de activo en el el año 2022 es el siguiente:

Ingresos por Centro Comercial (%)

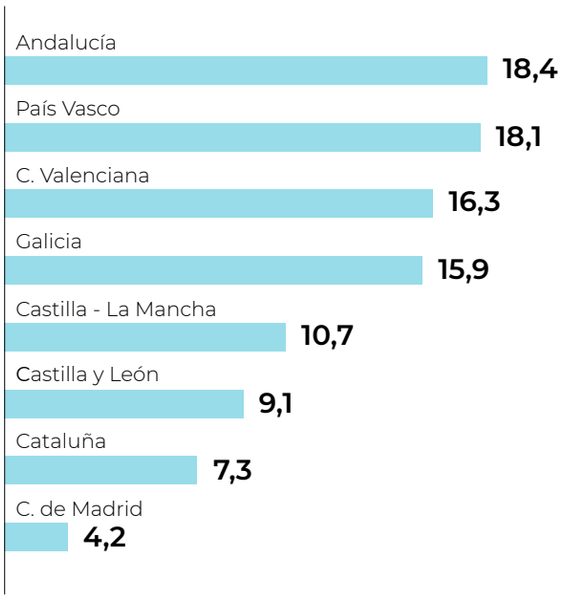


Ingresos por Parque Comercial (%)



A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos ordinarios** del 2022:

Ingresos por área geográfica (%)



Más del 35% de los ingresos se han registrado en el País Vasco y Andalucía, siendo Lagoh el centro comercial con mayores ingresos en 2022.

A continuación se indican los **diez arrendatarios que han generado más rentas** durante el año 2022:

		Total rentas	Acumulado
1.	INDITEX	9,08%	9,08%
2.	Carrefour	4,17%	13,25%
3.	MediaMarkt	4,07%	17,32%
4.	LEROY MERLIN	3,21%	20,53%
5.	DECATHLON	2,48%	23,01%
6.	TENDAM	2,24%	25,25%
7.	Conforama	2,23%	27,48%
8.	MERCADONA	2,09%	29,57%
9.	El Corte Inglés	2,03%	31,60%
10.	Alcampo	1,80%	33,40%

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 2022.

	Rentas Brutas Anualizadas (miles de euros)	**SBA ocupada** (m^2)	**Renta bruta** (€/m^2/mes)
CENTROS COMERCIALES	63.947	297.949	17,9
PARQUES COMERCIALES	34.535	233.893	12,3
TOTAL LAR ESPAÑA	**98.482**	**531.842**	**15,4**

Renta bruta anualizada / metro cuadrado ocupado por tipo de activo
(€/m^2/mes)

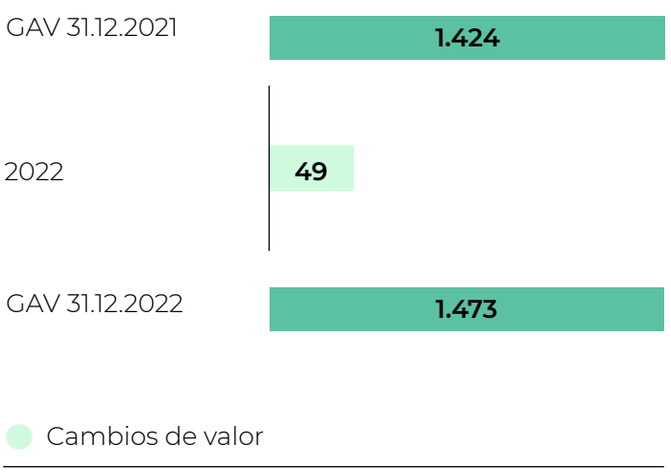
(*) La renta bruta anualizada se ha calculado tomando como base el EPRA NIY de cada activo.
Renta bruta anualizada = rendimiento anual de la inversión inmobiliaria + efecto de arrendamientos con carencia o bonificados.

c.
Valor de la cartera a 31.12.2022

A 31 de diciembre de 2022 el valor de mercado de la cartera de activos de Lar España asciende a **1.473 millones de euros:**

La **revalorización positiva** por valor de **49 millones de euros**, corresponde a información basada en valoraciones llevadas a cabo por valoradores independientes a 31 de diciembre de 2022.

Reconciliación GAV a 31.12.2022
(Millones de euros)



Cambios de valor LfL portfolio a 31 de diciembre de 2022 (*)

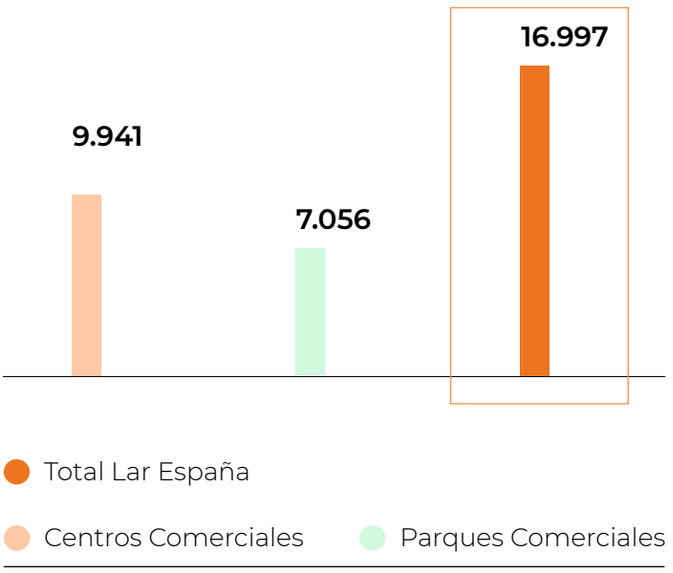
+54,0%	+3,5%	+0,2%
vs precio de adquisición	vs diciembre 2021	vs junio 2022

(*) Las cifras excluyendo el CAPEX invertido serían:+19,7%, +2,3% y -0,6% respectivamente.

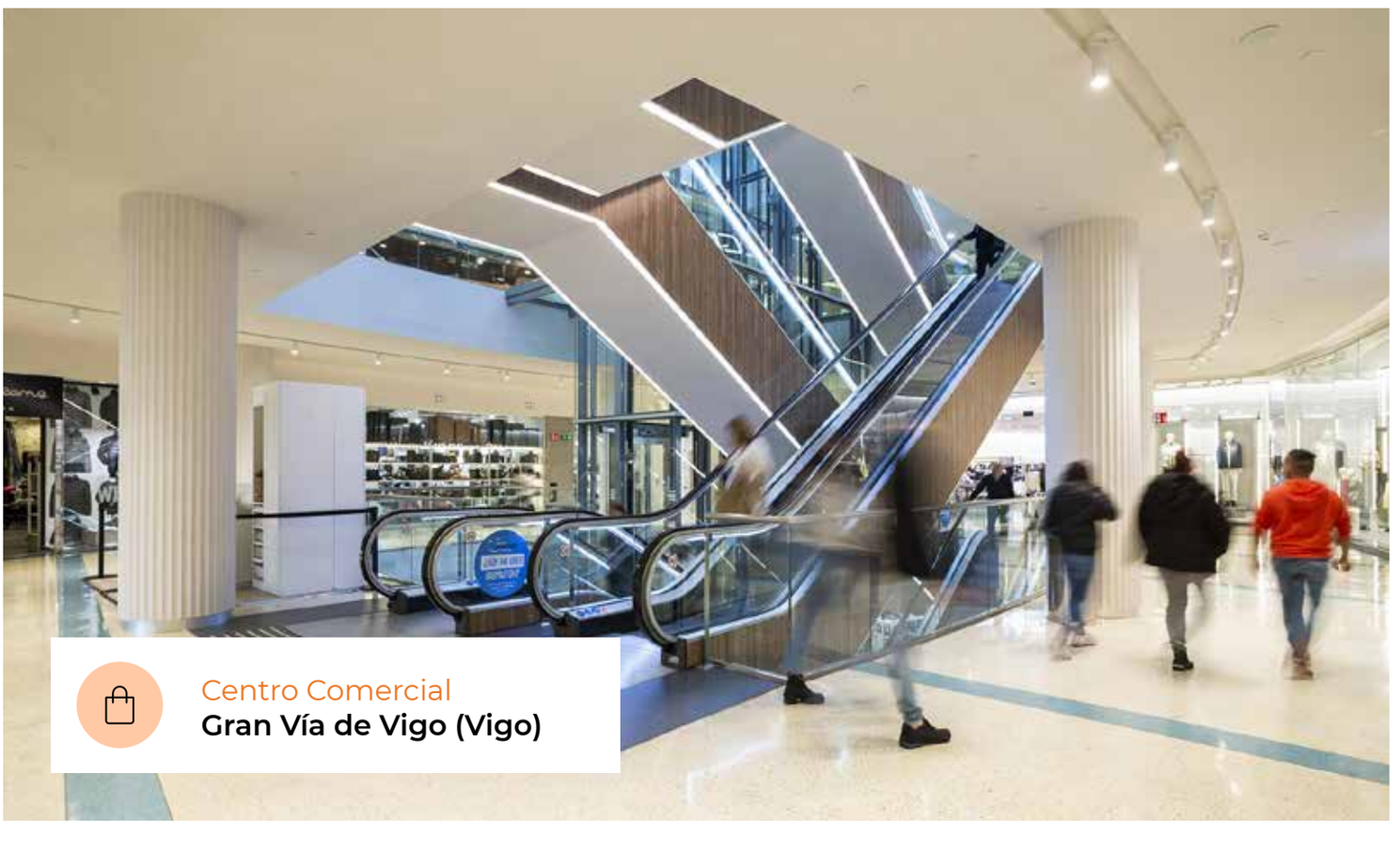
d.
CAPEX

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 **17 millones de euros** durante 2022.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:



Megapark y Gran Vía de Vigo lideran la inversión realizada con **9,5 millones de euros** en conjunto, debido a las mejoras implementadas.



e.
Vencimiento de los contratos y WAULT

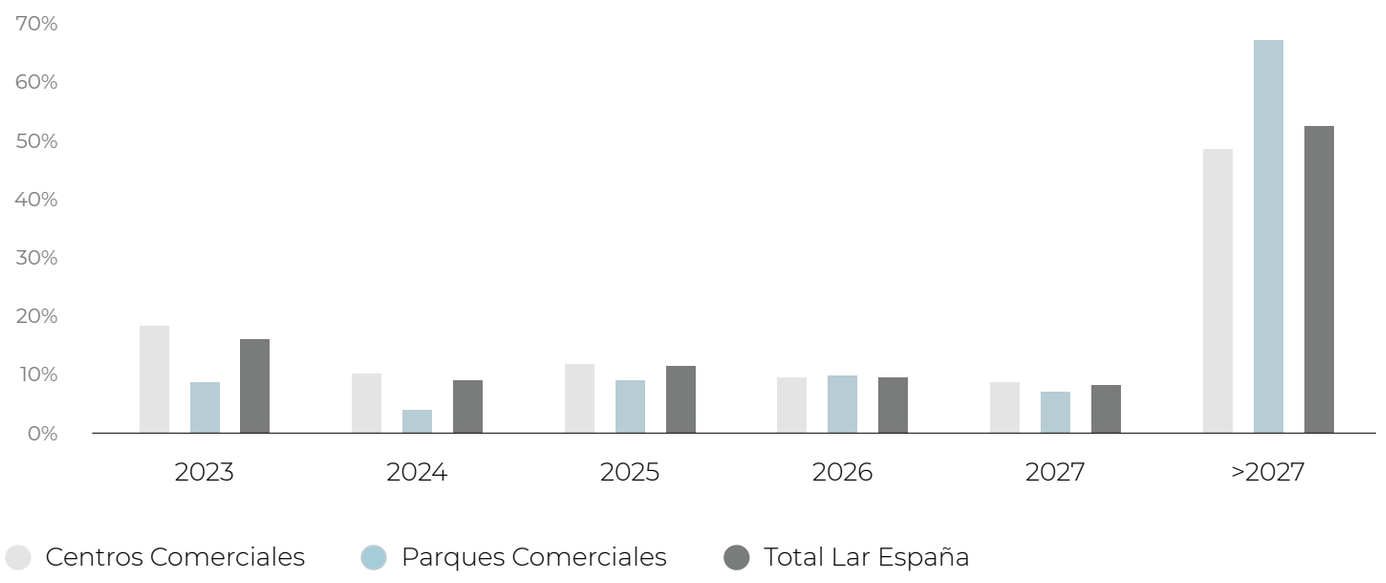
Continuamos con nuestra gestión proactiva de la cartera, que nos permite contar con una **base de arrendatarios sólida y diversificada.**

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, durante el año, se han firmado contratos de larga duración con inquilinos.

Cabe destacar que **más del 65% de los contratos** en vigor a 31 de diciembre de 2022 de todo el portfolio de Lar España, tienen un vencimiento más allá del año 2025.

Más del 65% de los contratos tienen un vencimiento más allá del año 2025.

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



De esta manera el **WAULT** (*) (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 31 de diciembre de 2022 de la cartera de Lar España es de **2,5 años**. A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:

Más de
1.000
contratos en vigor

Lar España	Centros Comerciales	Parques Comerciales
2,5	2,3	2,8

(*) 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 2022" se muestra el WAULT de cada activo.

96,6%

Ocupación física (m²)

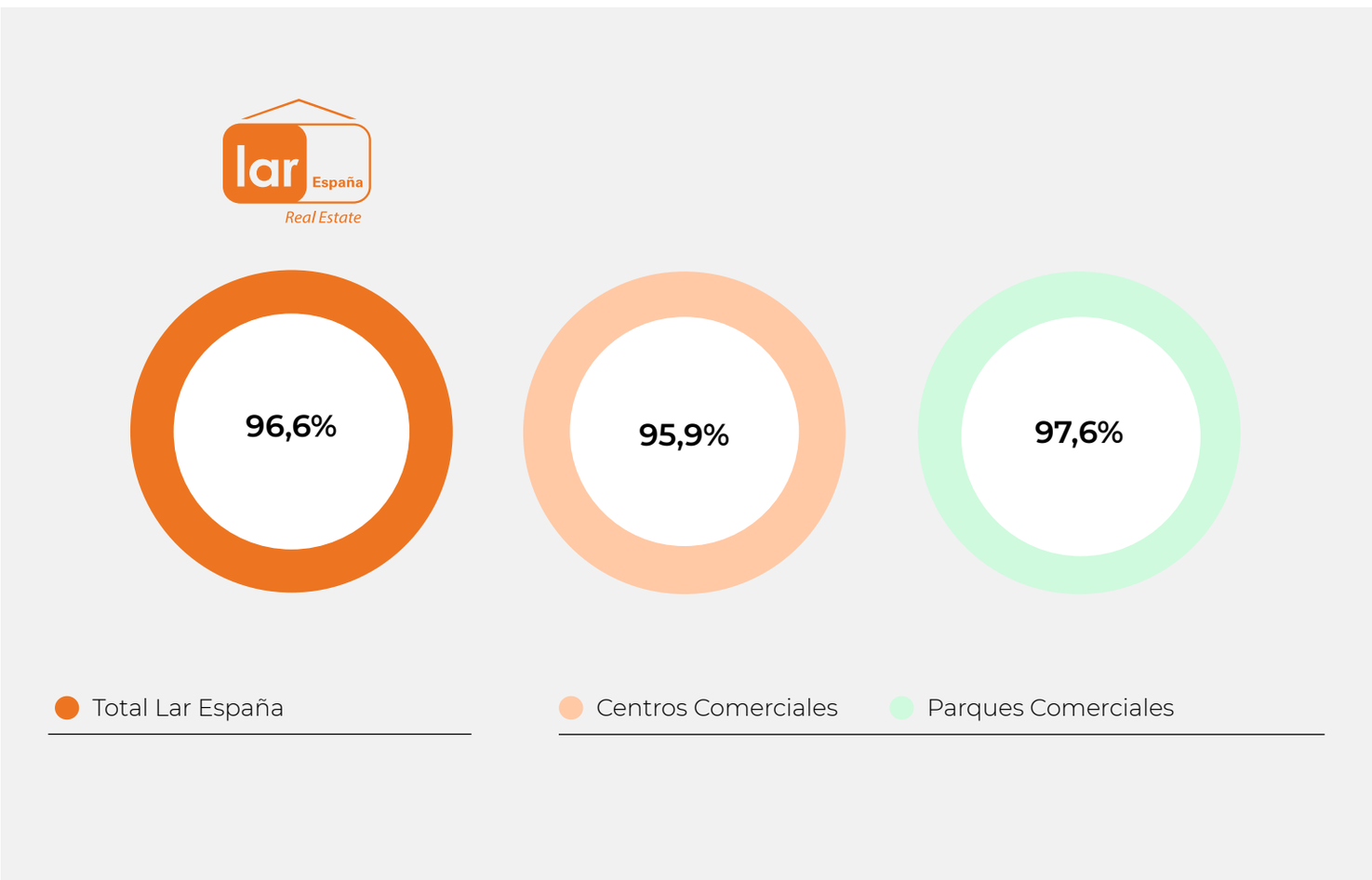
550.391 m²

SBA total

f.
Ocupación física (m²)

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 31 de diciembre de 2022 asciende a **550.391 m²**, situándose la ocupación en un **96,6%**.

A continuación se muestra el porcentaje de ocupación física por unidad de negocio a 31 de diciembre de 2022:



g.
Principales hitos

Durante el año 2022 Lar España ha continuado con su gestión activa de la cartera, logrando los siguientes resultados operativos:

Evolución principales indicadores

GRI	NOI
6,1% vs 2021	**5,5%** vs 2021

Evolución principales indicadores LfL [1]

GRI	NOI
6,9% vs 2021	**6,3%** vs 2021

% de rentas cobradas [2]

97%

(1) Like for Like (excluyendo el portfolio de 22 supermercados Eroski desinvertido en febrero de 2021)./ (2) Porcentaje cobrado correspondiente a las rentas y gastos refacturados a los arrendatarios en 2022.

Indicadores de la actividad comercial

Durante el año 2022 se han alcanzado unas ventas declaradas en los centros y parques comerciales por un total de **1.051,0** [1] **millones de euros**, apoyadas por el incremento del número de visitas (afluencia de **80,5 millones**).

Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, se han cerrado **176 operaciones** entre renovaciones, sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios de la cartera, suponiendo una tasa anualizada de rotación de inquilinos del portfolio del **10%.**

Rotados	Renta negociada	Operaciones	Incremento de rentas
54.128 m²	**11,7** millones de euros	**176**	**+1,3%**[2]

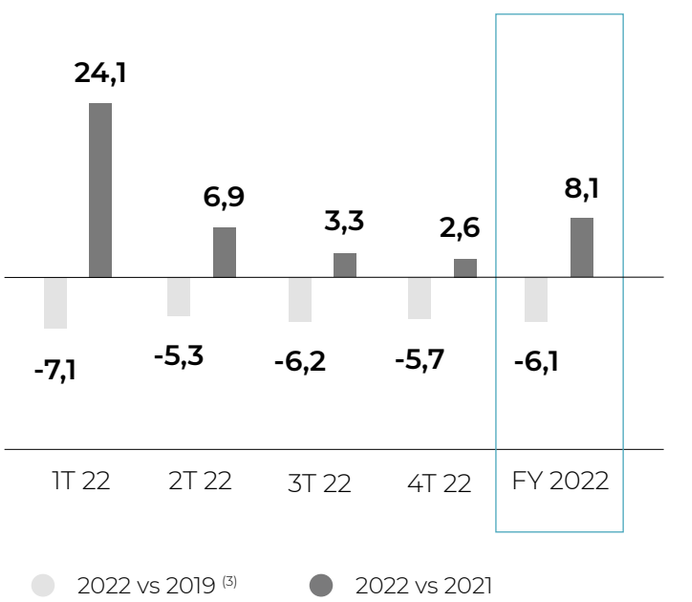
	Renovaciones	Reubicaciones y sustituciones	Nuevos arrendatarios	TOTAL
Número de operaciones	106	50	20	176
m²	30.407	19.257	4.464	54.128

Visitas 2022

80,5 millones de visitas

+8,1% vs 2021
-6,1% vs 2019

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

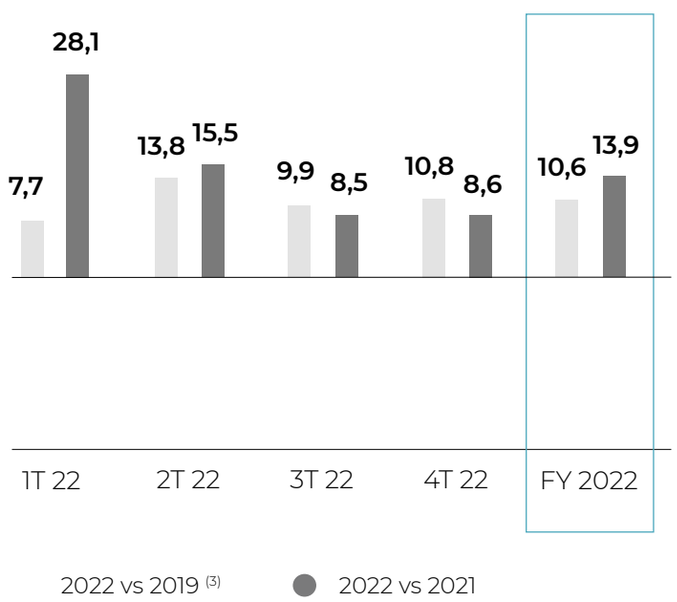


Ventas 2022

1.051,0[4] millones de euros

+13,9% vs 2021
+10,6% vs 2019

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



(1) Ventas declaradas. / (2) Excluyendo 15 operaciones no comparables. / (3) Like for Like excluyendo el centro comercial Lagoh.

Operaciones destacadas

A continuación se muestran algunas de las **operaciones principales** del año:

el Rosal

Operaciones destacadas

Renovaciones

H&M (1.843 m²)

Toys R Us (1.492 m²)

Forum (1.127 m²)

Más de **1.780.000€** de renta anual negociada	**33** Operaciones	**9.199** m²

as termas

Operaciones destacadas

Renovaciones

Zara (2.025 m²)

Cortefiel (628 m²)

Mc Donalds (426 m²)

Más de **1.500.000€** de renta anual negociada	**16** Operaciones	**6.244** m²

MegaPark

Operaciones destacadas

Reubicaciones/ Sustituciones

Futbol Emotion (1.365 m²)

Milbby (1.127 m²)

Nuevos arrendatarios

Primor (352 m²)

Cerca de **1.600.000€** de renta anual negociada	**19** Operaciones	**5.735** m²

lar España Real Estate

Operaciones destacadas

Renovaciones

Kiabi (1.800 m²) en Txingudi

C&A (1.535 m²) en Gran Vía de Vigo

Reubicaciones/ Sustituciones

Adidas (1.653 m²) en Rivas Futura

Stradivarius (646 m²) en Albacenter

Cerca de **6.800.000€** de renta anual negociada	**108** Operaciones	**32.950** m²

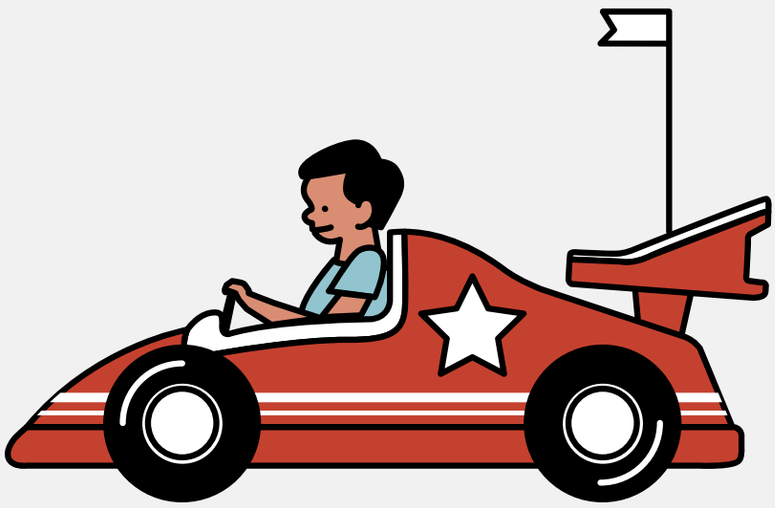
Mix de arrendatarios de *retail*

A continuación se muestra el **mix de arrendatarios** del portfolio de *retail* de Lar España a 31 de diciembre de 2022 de acuerdo a la superficie arrendada. Los sectores de alimentación y salud acumulan **más del 15%** de la oferta comercial de nuestras superficies comerciales.

Tasa de esfuerzo (incluyendo gastos)

9,2%

Moda 29,6%	**Hogar** 19,1%	**Ocio y entretenimiento** 15,7%	**Alimentación** 13,4%
Deportes 7,8%	**Restauración** 7,0%	**Servicios** 4,2%	**Salud y cosmética** 2,9%
Cultura, tecnología y multimedia 0,3%			



ESG

3.1

Comprometidos con el Medioambiente
52

3.2

Contribuyendo a la Sociedad
58

3.3

Líderes en Gobierno Corporativo
68

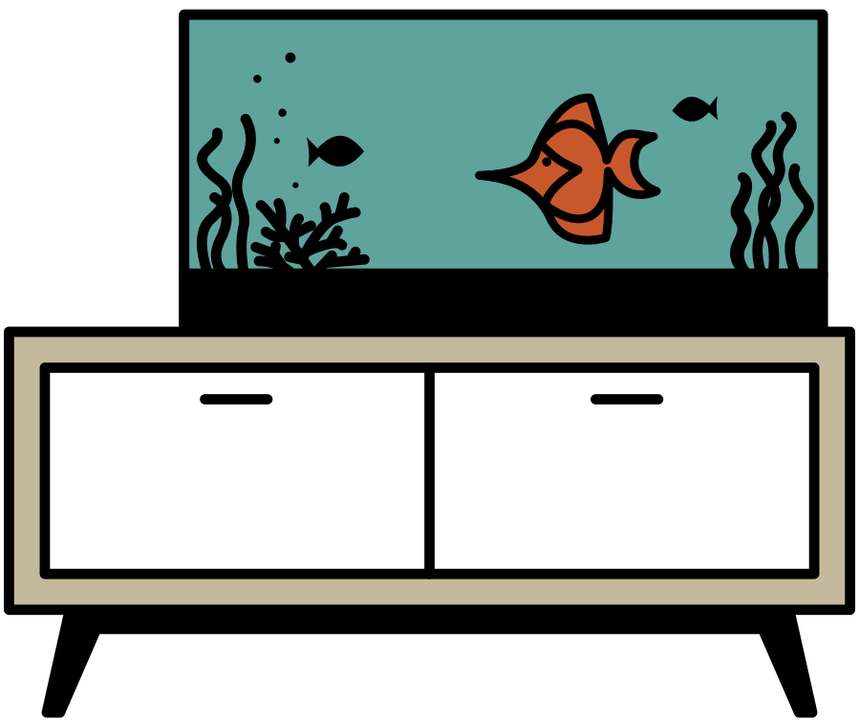
3

Durante el año 2022 la Compañía ha **obtenido las certificaciones ISO 14001 y 45001 en todos los activos en los que cuenta con control operativo**, permitiendo normalizar procedimientos y homogeneizar estándares de gestión ambiental y de seguridad y salud laboral.

ESG (Environmental, Social and Governance)

Lar España ha continuado generando **impacto positivo** contribuyendo de una manera ética, responsable y sostenible mediante sus operaciones y toma de decisiones y obteniendo, a su vez, un retorno financiero para los inversores.

La Compañía trabaja para alcanzar los objetivos estratégicos definidos, teniendo como marco de actuación su **Política de Sostenibilidad/ESG** la cual persigue consagrar los principios, compromisos, objetivos y valores de la Compañía. De este modo, Lar España entiende la inversión corporativa y **el compromiso con el medioambiente como parte esencial de su estrategia** y no como una obligación, lo que le permite aprovechar oportunidades como mejoras en eficiencia energética, desarrollar nuevas herramientas digitales y colaborar con proveedores que garanticen los mejores servicios a la vez que se asegura un atractivo **retorno financiero** para los inversores.

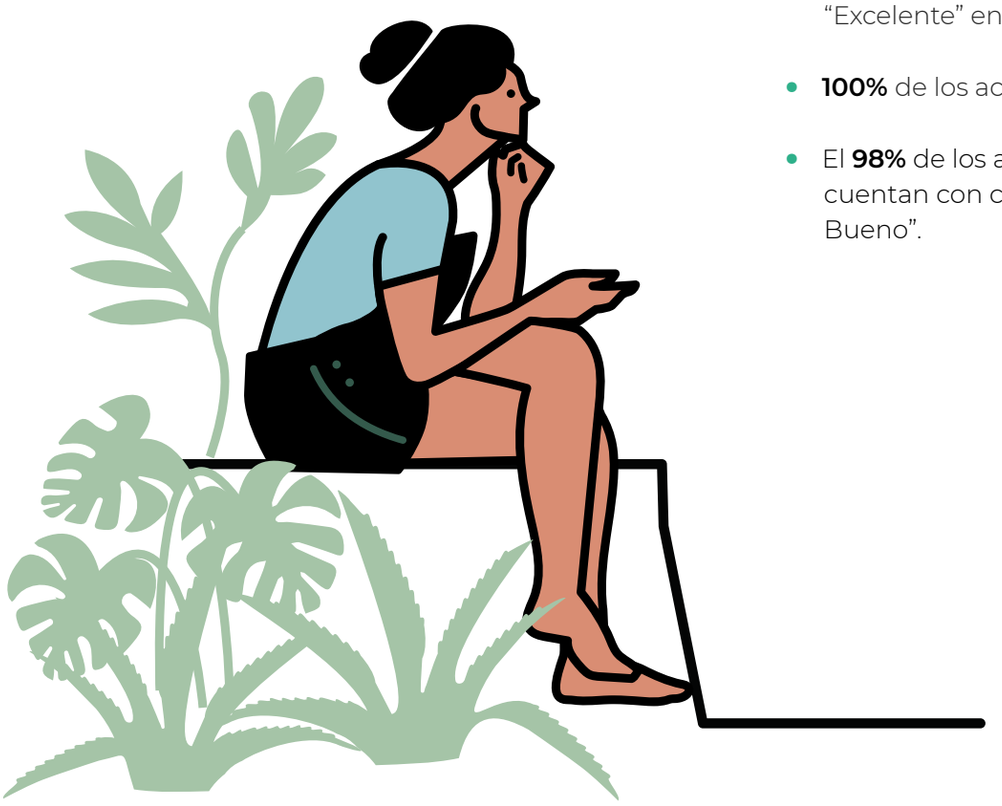


Parque Comercial
Megapark (Vizcaya)

A día de hoy el **100% de los activos** de Lar España cuentan con la **certificación BREEAM**, el **98%** en términos de GAV con calificación de **“Excelente” o “Muy Bueno”** en términos GAV.

3.1
Comprometidos con el Medioambiente

Durante el año, Lar España ha continuado con el desarrollo de proyectos sostenibles centrando su estrategia en la mejora de la eficiencia energética, en la reducción del impacto medioambiental de su negocio, en la promoción de acciones de sostenibilidad y en evaluaciones basadas en los más altos estándares medioambientales. De este modo, el **100% de los activos inmobiliarios del portfolio** cuenta con **certificaciones sostenibles**, teniendo implementadas acciones de sostenibilidad ambientales y/o sociales en diferentes ámbitos.



Certificaciones 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, habiendo logrado durante el 2022 los siguientes avances:

- Finalización del **Plan de Renovación** de las certificaciones, mejorando en casi todos los casos las calificaciones anteriores.
- Obtención de **dos nuevas certificaciones** para Rivas Futura y VidaNova Parc, ambas con calificación “Muy bueno” en diseño del edificio y “Excelente” en gestión del activo.
- **100%** de los activos certificados en BREEAM.
- El **98%** de los activos en términos de GAV cuentan con calificación “Excelente” o “Muy Bueno”.

Situación actual

Centros comerciales	Calificación [1]	Tipo de certificación	Estado
Lagoh	Muy Bueno	Nueva construcción (D) [2]	Certificado
Gran Vía	**P1:** Excelente **P2:** Excelente	Uso	Certificado
Portal de la Marina	**P1:** Muy bueno **P2:** Excelente	Uso	Certificado
El Rosal	**P1:** Excelente **P2:** Excelente	Uso	Certificado
Ànec Blau	**P1:** Muy bueno **P2:** Excelente	Uso	Certificado
As Termas	**P1:** Excelente **P2:** Excepcional	Uso	Certificado
Albacenter	**P1:** Muy bueno **P2:** Excelente	Uso	Certificado
Txingudi	**P1:** Bueno **P2:** Bueno	Uso	En renovación
Las Huertas	**P1:** Muy Bueno **P2:** Muy Bueno	Uso	Certificado

Situación actual

Parques comerciales	Calificación [1]	Tipo de certificación	Estado
Megapark [3]	**P1:** Muy bueno **P2:** Excelente	Uso	Certificado
Parque Abadía	**P1:** Muy bueno **P2:** Muy bueno	Uso	Certificado
Rivas Futura	**P1:** Muy bueno **P2:** Excelente	Uso	Certificado
VidaNova Parc	P1: Muy bueno P2: Excelente	Uso	Certificado
Vistahermosa	**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 (D = Definitiva), dado que ya ha concluido el proceso de recepción definitiva de obras e instalaciones.
(3) Las certificaciones corresponden a áreas del activo sobre las que Lar España tiene control operacional.

Automatización de datos en centros comerciales

Tras la finalización durante el año 2020 del desarrollo de la plataforma 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), la aplicación se puso en marcha el 1 de enero de 2021 y ha continuado estando 100% operativa durante todo el 2022, **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 las cifras, **incrementando la periodicidad y homogeneidad,** algo que ha permitido la optimización de los procesos y recursos, habiendo dotado a los departamentos involucrados de una potencia de análisis y una mayor capacidad de reacción a la hora de implantar medidas correctivas cuando son necesarias.

Certificaciones ambientales ISO 14001 & ISO 45001

Durante el año 2022 la Compañía ha **obtenido las certificaciones ISO 14001 y 45001 en todos los activos en los que cuenta con control operativo**, permitiendo normalizar procedimientos y homogeneizar estándares de gestión ambiental y de seguridad y salud laboral.

La certificación ISO 14001 corrobora la aplicación de un **sistema de gestión ambiental (SGA) eficaz,** el establecimiento de metas y objetivos revisados y aprobados por parte de la Dirección, que los activos disponen de procedimientos y protocolos ambientales acordes con la actividad, y que se realiza la gestión de las incidencias y conformidades. Todo ello facilita el cumplimiento de los objetivos estratégicos marcados por la Compañía.

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.

100% del portfolio con control operativo certificado en ISO 14001 y 45001

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.

Plan de Gestión de Residuos

El Plan de Gestión de Residuos, en vigor desde 2021, tiene la finalidad de obtener un mayor control y monitorización de los datos, prevenir la contaminación y hacer un uso sostenible de los recursos, **promoviendo los principios de Economía Circular** de acuerdo con los estándares de reducción, reciclaje y reutilización. El objetivo es consolidar la gestión de residuos para:

- Lograr un mayor control sobre todo el proceso.
- Desarrollar proyectos de mejora.
- Aumentar la trazabilidad de todos los residuos unitarios.

Un ejemplo de ello es la acción llevada a cabo en colaboración con Ecoembes en diversos activos del portfolio con el objetivo de promocionar la **sostenibilidad y el reciclaje**, habiendo consistido en la instalación de **Sistemas de Devolución y Recompensa (SDR)** que premian el comportamiento medioambiental responsable a través del novedoso sistema **RECICLOS.** Aprovechando la aplicación de la innovación en este campo se ha desarrollado un sistema de reconocimientos que son obtenidos cada vez que latas y botellas son depositadas en el contenedor amarillo, quedando registrado en el sistema RECICLOS y ganando tanto el consumidor como el medioambiente.

Los puntos que son obtenidos en la aplicación pueden ser donados a organizaciones como la **Asociación Española Contra el Cáncer,** para impulsar acompañamiento psicológico especializado a pacientes y familiares, o por ejemplo a la Creación del primer bosque RECICLOS, destinado a la recuperación de una zona degradada.

Adicionalmente, gracias al **Plan corporativo de Gestión de Residuos** se ha avanzado en el procedimiento de **identificación y clasificación** y se ha normalizado la forma de reporte y manejo de la información, además de continuar con el estudio de implantación de la **certificación de residuos cero.** Los próximos pasos consistirán en identificar y justificar documentalmente los procesos de valorización, reciclaje, reutilización o eliminación y analizar las rutas de transporte de residuos hasta los puntos de tratamiento.

100% de la energía consumida por Lar España tiene garantía de origen renovable.

Plan de Eficiencia Energética

La Compañía cuenta con un Plan de Eficiencia Energética **alineado con las expectativas nacionales e internacionales** con la finalidad de completar su estrategia de sostenibilidad. De este modo, las medidas adoptadas se encuentran incorporadas y alineadas con la estrategia corporativa en todos los activos del portfolio.

Con ello se espera lograr:

- Mejoras en la **eficiencia energética** del portfolio.
- Continuar con la obtención de **certificaciones** como garantía de su compromiso con el medio ambiente.
- **Reducción de costes.**

Algunas de las acciones contempladas para los próximos ejercicios son la realización de **auditorías de eficiencia energética y el establecimiento de objetivos específicos,** haciendo uso del sistema *submettering* remoto que permite a la Compañía disponer de información actualizada del estado de cada uno de los activos.

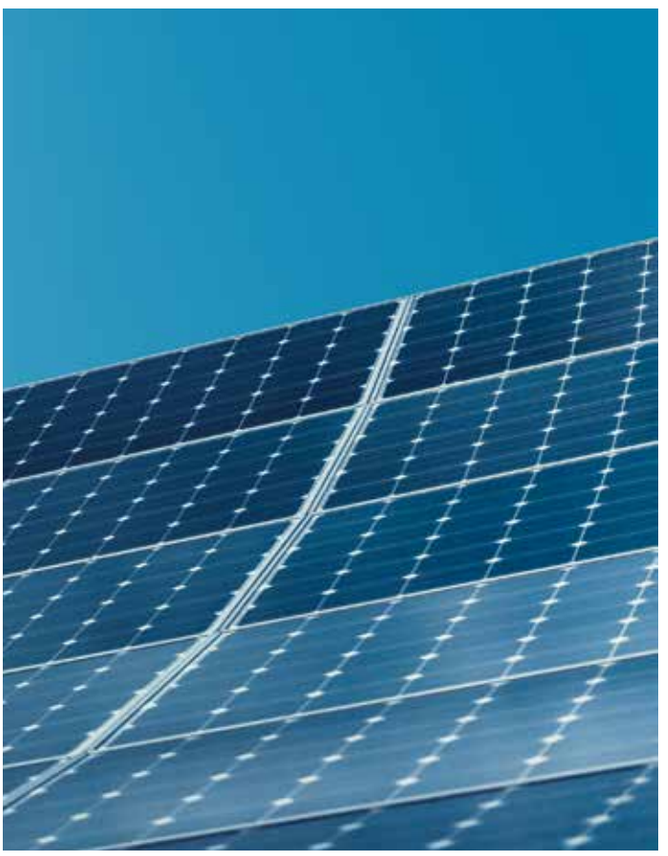
Posteriormente a la realización de estas auditorías se diseñarán **Planes de Acción por cada activo,** los cuales aterrizarán las medidas extraídas de las auditorías de eficiencia energética y permitirá establecer **objetivos cuantitativos a nivel portfolio**.

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 realizó 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 llevar a cabo el seguimiento y estudio de avance **de instalación de placas fotovoltaicas en los activos del portfolio**.

Actualmente se están analizando las diferentes posibilidades de instalación en cada uno de los activos del portfolio de Lar España. Es importante mencionar que el **100% de la energía consumida por Lar España a 31 de diciembre de 2022 tiene garantía de origen renovable.**



Huella de Carbono

Tras la inscripción de la Huella de Carbono de la Compañía relativa a los años 2018, 2019 y 2020 en el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD) dentro de la estrategia nacional enmarcada en la de la Unión Europea, Lar España ha finalizado el **proceso de registro de la Huella de Carbono de 2021.**

De este modo, **la Compañía ha completado los 4 años consecutivos de inscripción de la Huella de Carbono** en el Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITERD) pudiendo optar a la obtención del sello **"Reduzco"**, el cual se ha logrado gracias al descenso en las emisiones registrado tras los diferentes esfuerzos realizados durante los últimos años. **Lar España se convierte así en la primera compañía de *real estate* cotizada en España en lograrlo.**

El registro de la Huella de Carbono de Lar España cuenta además con **la verificación independiente por parte de AENOR** de acuerdo a la "Declaración de Conformidad de Huella de Carbono".

Los siguientes pasos para continuar con la estrategia de reducción de emisiones son:

- Instalación de placas solares fotovoltaicas para autoconsumo.
- Implementación de programas de mantenimiento predictivo y proactividad en los protocolos de inspección de equipos para evitar fugas de líquidos refrigerantes.
- Optimización de la climatización de los centros comerciales gracias a la integración de la monitorización de la calidad del aire.
- Programa de renovación progresiva de los equipos con máquinas más eficientes y con menor impacto en las emisiones de GEI.
- Planificación de la inversión en compensaciones de carbono para contrarrestar las emisiones generadas.
- Continuación con la política de contratación de energía eléctrica con garantía de origen renovable en todos sus activos estratégicos.

Cláusulas verdes de arrendamiento

Para garantizar el compromiso de Lar España con los Principios de Responsabilidad Social Empresarial entre proveedores e inquilinos, la Compañía ha incluido clausulas relativas al **compromiso con el medio medioambiente y la sociedad.**

Actualmente, **más del 10% 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

La Compañía ha continuado apostando por la **creación de valor compartido** poniendo en marcha acciones de contribución social que permitan contribuir al **desarrollo humano, económico y medioambiental** y al mismo tiempo ayuden a la sociedad a responder ante los grandes desafíos como el desempleo o la crisis socioeconómica.

Mejora de la calidad del aire

La **salud y el bienestar de los visitantes** es una consideración central en el modelo de negocio de la Compañía. Desde enero de 2022, **las instalaciones para la medición de la calidad del aire interior se encuentran en funcionamiento** en los centros comerciales del portfolio **de manera ordinaria, recibiendo informes mensuales** de forma sistematizada. Los indicadores analizados en los informes hasta ahora obtenidos demuestran la **óptima calidad del aire interior de los activos de la Compañía**.

La implantación del nuevo *software,* además de facilitar una mejor monitorización, incrementa la posibilidad de llevar a cabo una optimización de la gestión operativa de los equipos de climatización, **aumentando la eficiencia energética de los edificios.**

Adicionalmente, todas las propiedades de Lar España cumplen con la **política de temperatura** recogida en el Reglamento sobre Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE) y con la realización de auditorías que evalúan la calidad del aire interior de los activos.

Control de calidad del aire en el centro comercial Ànec Blau (Barcelona)

Accesibilidad

Lar España está firmemente comprometida con el fomento de la integración social y trabaja para lograr y mantener altos estándares de accesibilidad a través del **diseño centrado en las personas**.

Una prueba de ello es la obtención en **Lagoh, El Rosal, As Termas, Vistahermosa, VidaNova Parc y Rivas Futura** del sello de Accesibilidad Universal por parte de AENOR. Actualmente, la Compañía se encuentra trabajando en el proceso de obtención de dicho certificado en **6 de los 14 activos del portfolio** para los próximos años.

Todo ello pone de manifiesto el **compromiso de Lar España en materia de accesibilidad**, orientado a facilitar el acceso adecuado y cómodo a sus centros y parques comerciales, teniendo en cuenta las problemáticas existentes. De este modo, la Compañía busca garantizar la igualdad de oportunidades a todas las personas, con independencia de sus capacidades, en el acceso y disfrute de todos sus activos.

Objetivos de Desarrollo Sostenible

La Compañía ha querido dar un paso más en su compromiso con los Objetivos de Desarrollo Sostenible elaborando un **Plan de Acción** mediante la identificación de asuntos relevantes y su contribución a los diferentes ODS. Para ello, se ha llevado a cabo un **mapeo de la Cadena de Valor y de su matriz de materialidad**, identificando tanto los impactos positivos como negativos con la finalidad de mitigarlos.

De este modo la Compañía **ha identificado los ODS de mayor relevancia para su actividad** y se han definido las áreas de actividad para **alinear la estrategia y modelo de gestión con la consecución de los ocho ODS definidos y sus correspondientes metas.** La elección de estos Objetivos de Desarrollo Sostenible corresponde a los ámbitos donde puede ser más eficaz y relevante la acción empresarial de Lar España.

Como muestra de su intención de establecer objetivos empresariales y ambiciosos en materia de ODS, Lar España es una de las 69 empresas participantes en la nueva edición del **programa acelerador SDG *Ambition***, lo que permitirá a la Compañía avanzar en el priorización estratégica de sus acciones de acuerdo con unos objetivos ambiciosos basados en una línea base de referencia que conectará objetivos y resultados empresariales con los ODS dentro de su gestión en materia de desarrollo sostenible.

Para garantizar la correcta implementación de los ODS, la Compañía sensibiliza y promociona la **adopción de la Agenda 2030 en el gobierno de la Compañía y en la definición de las políticas corporativas**. Asimismo, realiza un seguimiento de las acciones realizadas dentro de la actividad de la Compañía para contribuir a cada uno de los ODS identificados.

100% de los activos de Lar España cuentan con **puntos de recarga** para vehículos eléctricos.

Movilidad Sostenible

En 2022 se ha continuado con el estudio de las diferentes alternativas en cada uno de los activos con el objetivo de implementar diferentes soluciones de **movilidad sostenible.**

Los **principales proyectos** de movilidad sostenible que se están llevando a cabo son:

- Puntos de recarga de vehículos eléctricos.
- Transporte compartido.
- Pasarelas, mejora del acceso peatonal a 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 dispositivos de estacionamiento guiado.

De este modo, se ha finalizado el estudio de movilidad en el parque comercial Megapark con un proveedor especializado local, tras el cual se analizarán los resultados para la implantación de medidas específicas.

A 31 de diciembre de 2022, **el 100% del portfolio** dispone de unidades de recarga eléctrica con un total de **más de 200 puntos de recarga** de vehículos eléctricos instalados en los activos.

Iniciativas realizadas en nuestros centros y parques comerciales

Durante el segundo semestre de 2022 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,** buscando siempre tener un efecto positivo a través de su actividad, **generando valor compartido.**

A continuación, se enumeran algunas de las iniciativas sociales realizadas **durante el segundo semestre del año:**

Acciones Sociales 2S 2022

Promoción del 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, buscando generar un impacto positivo en las comunidades.

Activo		Iniciativa
Ànec Blau		**Patrocinio Casal Canal Olímpic** Desde el centro comercial de Ànec Blau se han realizado distintas actividades que muestran su compromiso con el entorno y con el deporte. Una de ellas se llevó a cabo durante los meses de verano a través del patrocinio del Canal Olímpic, contando con la participación de más de 1.400 niños en distintas actividades que combinaban el deporte y la diversión.
As Termas		**Carrera solidaria contra violencia género** El centro comercial se suma a la primera carrera solidaria " + Xuntos contra la violencia de Xénero" organizada por la Asociación Mulleres en Igualdade de Vigo. Con una participación de más de 400 personas, la cubierta ajardinada acogió la meta de la carrera.
Lagoh		**Campeonato de Voley Playa** Durante todo el verano se celebró un torneo de Voley playa en una playa artificial creada para la ocasión con el objetivo de ofrecer una alternativa de ocio a la ciudad de Sevilla. En el mes de julio la participación correspondió a equipos profesionales mientras que el mes de agosto se reservó para equipos amateurs.
Portal de la Marina		**Kilómetros Solidarios** Por tercer año consecutivo se ha realizado este reto solidario. Entre todos los corredores han sumado más de 40.000 Kms y todo por una buena causa: llenar de arte el techo de la Sala de Observación del Hospital de Denia.

Fomento de la cultura

Dentro del compromiso de la Compañía por crear valor compartido en las comunidades en las que opera, se realizan **acciones para el fomento de la cultura:**

Activo		Iniciativa
Lagoh		**Nuevo espacio de lectura** En la primera planta del centro comercial Lagoh se ha instalado un punto de intercambio de libros que puede ser a su vez utilizado como espacio de lectura. Una iniciativa que ha contado con la colaboración desinteresada de clientes que han donado libros en perfecto estado para aumentar la oferta puesta a disposición de los interesados, poniendo de manifiesto el gran interés que este tipo de iniciativas despierta en las comunidades.

Colaboración con campañas de donación de sangre

En diversos activos del portfolio se han organizado **campañas de donación de sangre** en colaboración con distintas instituciones, logrando así dar visibilidad a estas iniciativas e incentivando además la participación a través de sistemas de recompensa y regalos como entradas de cine.

Ànec Blau

As Termas

Albacenter

Gran Vía

El Rosal

Portal de la Marina

Recogida de Juguetes

Acción llevada a cabo también en diversos activos del portfolio como Gran Vía de Vigo, Ànec Blau, As Termas o Albacenter con diferentes fórmulas adaptadas a cada uno de los casos, aprovechando colaboraciones con diferentes operadores para lograr un **mayor alcance e impacto**:

Activo		Iniciativa
Ànec Blau		**Recogida de juguetes** Campaña de recogida de juguetes nuevos en colaboración con el operador La Torradeta, los cuales fueron donados para las Navidades a los niños que más lo necesitan.
Gran Vía		**"Cada Niño un Juguete"** Por quinto año consecutivo se colaboró en la campaña solidaria "Cada Niño un Juguete". Se habilitó un punto solidario de recogida de juguetes en el Punto de Atención al Cliente. Además, se realizó la difusión a través de prensa contando con la participación de algunas personalidades, logrando un mayor alcance. Gracias a ello el resultado de esta edición ha sido remarcable habiendo alcanzado la cifra de 3.000 juguetes donados, lo que ha supuesto el récord de participación en este tipo de iniciativas.
Albacenter		**"El juguete educativo"** Con la colaboración de Cruz Roja y Toys R Us se llevó a cabo un año más la campaña "El juguete educativo" destinados a las familias de 60.000 niños y niñas en situación de vulnerabilidad.
As Termas		**Recogida de juguetes**

Promoción de la sostenibilidad

Además de las iniciativas a nivel compañía realizadas en los activos dentro de su estrategia de mejora continua, Lar España también lleva a cabo **labores de concienciación y colaboración con las comunidades con el objetivo de promover la sostenibilidad** y poner a disposición de los visitantes medios que permitan contribuir a la realización de acciones sostenibles, reduciendo así el impacto en el entorno y en el medioambiente en la medida de lo posible:

Activo		Iniciativa
Rivas Futura		**Inauguración Ecozona** Con el objetivo de promover la sostenibilidad y el reciclaje, el pasado mes de mayo se inauguró un punto de reciclaje con contenedores para los residuos de textil, aceite, calzado, tapones y tapas, cuyo reciclaje se gestionará gracias al convenio firmado con la Fundación SEUR dentro del proyecto “Tapones para una nueva vida”.
Parque Abadía		**Instalación Punto Limpio** Dando un paso más en nuestro compromiso por la sostenibilidad y el cuidado del medioambiente, se ofrece este servicio que premia la responsabilidad medioambiental de nuestros clientes además de tener un fin solidario.

Instalación de máquinas de reciclaje en diferentes activos
Instalación de máquinas que premian al cliente por reciclar. Los visitantes podrán obtener premios sostenibles y sociales a la vez que reciclan sus latas y botellas de plástico de bebidas. Los puntos obtenidos al reciclar se donarán a organizaciones como la Asociación Española contra el Cáncer o a la Creación del primer bosque **RECICLOS** para la recuperación de una zona degradada.

Gran Vía de Vigo

Lagoh

Portal de la Marina

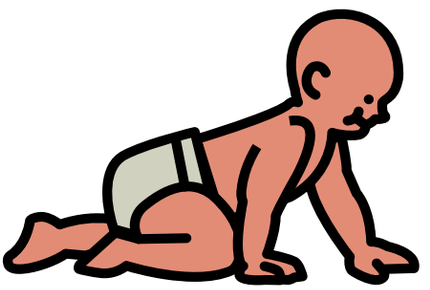
Parque Abadía

Colaboraciones con ONGs y organizaciones solidarias

Durante el segundo semestre del año, se ha continuado con la cesión gratuita de espacio en los activos destinado a que distintas **ONGs, Asociaciones o Fundaciones solidarias realicen sus campañas, dando soporte y visibilidad para conseguir una mayor difusión y alcance.**

Algunas de las organizaciones con las que se ha colaborado en diferentes activos han sido:

- Oxfam Intermon
- Médicos del Mundo
- Cruz Roja
- Save the Children
- WWF
- Asociación Española Contra el Cáncer (AECC)
- Asesubpro
- ACNUR
- Fundación Josep Carreras
- Ictus Comunica
- Médicos Sin Fronteras
- Fundación Española del Corazón
- ALCER
- Fundación Pasqual Maragall
- APRONI
- Greenpeace



Centro Comercial
Portal de la Marina (Alicante)

3.3
Líderes en Gobierno Corporativo

Lar España apuesta por un modelo de Gobierno corporativo que impulse las **mejores prácticas a nivel nacional e internacional** y proporcione un **marco de supervisión estable y coherente** ofreciendo respuesta a las crecientes demandas de reguladores, inversores y accionistas.

El compromiso de la Compañía con las mejores prácticas de gobierno corporativo se manifiesta en el grado de alineamiento con las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de la CNMV, cumpliendo prácticamente en su totalidad las recomendaciones aplicables de dicho código.

En el **Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC)** de Lar España se incluye información detallada de la estructura y funcionamiento de los órganos de gobierno, así como el seguimiento de las buenas prácticas y recomendaciones de gobierno corporativo.

La Compañía trabaja de forma constante en cuestiones de ética, integridad, transparencia y gestión de riesgos, desarrollando además planes de acción que garanticen el buen gobierno, la actualización de políticas y reglamentos.

Comité de Sostenibilidad/ESG

La Compañía tiene activo desde 2020 el Comité ESG con el **objetivo de potenciar la sostenibilidad** en los diferentes departamentos de la Compañía. Este Comité está formado por un equipo directivo superior transversal con responsables de diferentes departamentos implicados en la gestión de los activos, con la finalidad de establecer una estrategia común de sostenibilidad.

El Comité es el encargado de apoyar el compromiso de Lar España en cuestiones relacionadas con:

- Iniciativas ambientales.
- Salud y seguridad en los activos.
- Medidas de responsabilidad social.
- Medidas de sostenibilidad.
- Otras cuestiones de negocio.

En 2022 se celebraron con éxito 3 reuniones del Comité, con **objetivos claros y un diálogo abierto entre todos los miembros**, en los que se realizó el seguimiento de los proyectos que la Compañía está llevando a cabo tanto a nivel de los activos como a nivel corporativo, estudiando la posibilidad de lanzar nuevas iniciativas.

GRESB

Por **quinto 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 problemas de gobernanza (ESG) en el sector inmobiliario.

La Compañía ha alcanzado una calificación de **85 puntos,** lo que supone una calificación un **8% superior a la media de los competidores**. La mejora constante en la nota global durante los últimos años con un **incremento del 55% desde 2019** refleja el compromiso de la Compañía y la mejora constante llevada a cabo en cuestiones de sostenibilidad.

Lar España además ha obtenido la **máxima calificación en las áreas de gobierno y gestión**, sobre las cuales la Compañía dispone de total capacidad de actuación.

Adicionalmente, una vez completado el proceso de reporte, se han identificado una serie de áreas clave de mejora a implantar en los próximos ejercicios con el objetivo de seguir avanzando en el desarrollo de iniciativas y continuar siendo líderes en cuestiones de ESG.

2022

EPRA BPR GOLD

EPRA sBPR GOLD

IBEX Gender Equality Index

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

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.

MSCI MEASURED FUND

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.

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 2022 y **por octavo 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. En lo que concierne a la **información publicada sobre ESG,** Lar España ha obtenido por **quinto año consecutivo** la máxima distinción por parte de EPRA, logrando el *Gold Award*. Con ello se pone de manifiesto el reconocimiento internacional a la **calidad de la información reportada y puesta a disposición de sus accionistas.**

Índice Global FTSE4Good

Durante el año 2022, 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.

(*) 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.

Estados Financieros Consolidados

4.1

Chart Societario 31.12.2022
72

4.2

Estado de Resultado Global Consolidado
74

4.3

Estado de Situación Financiera Consolidado
76

4.4

Recompra de Bonos Verdes
82

4.5

Estados de Flujos de Efectivo Consolidado
84

4.6

Honorarios de Grupo Lar como gestor de Lar España
86

4.7

Propuesta de Distribución a los Accionistas
90

4.8

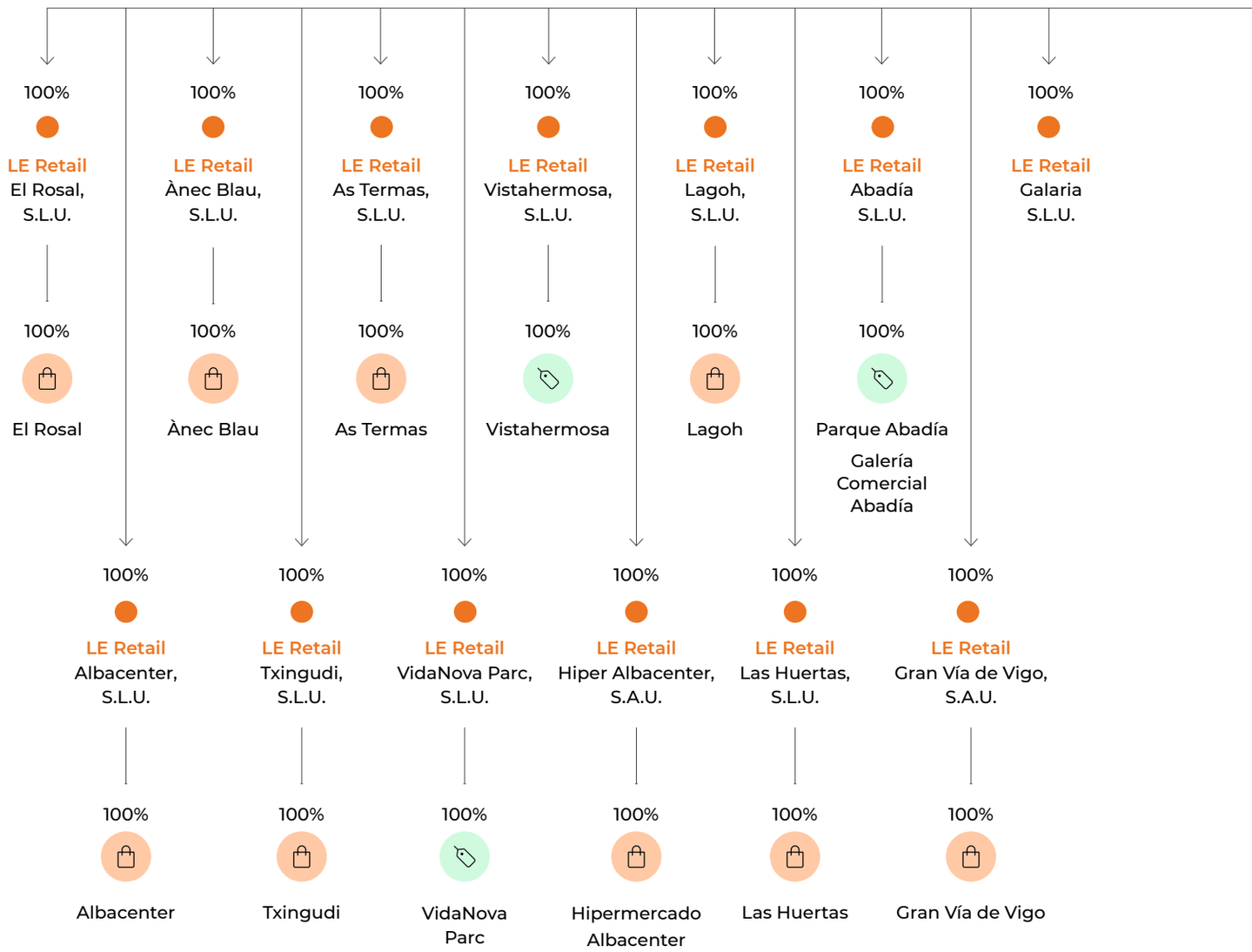
Retorno al Accionista
91

4

Durante el año 2022 la Compañía ha alcanzado unos **ingresos operativos** de **84 millones de euros**, lo que supone un **incremento del 6%** respecto a los registrados en 2021. El beneficio de la Compañía se ha situado en **73 millones de euros.**

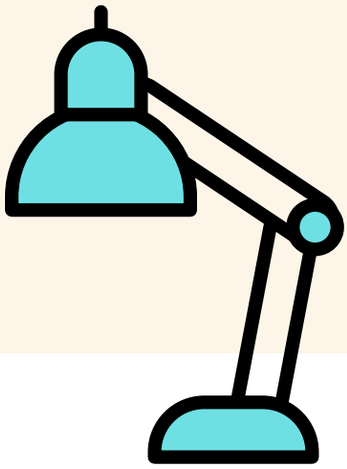
4.1
Chart Societario 31.12.2022

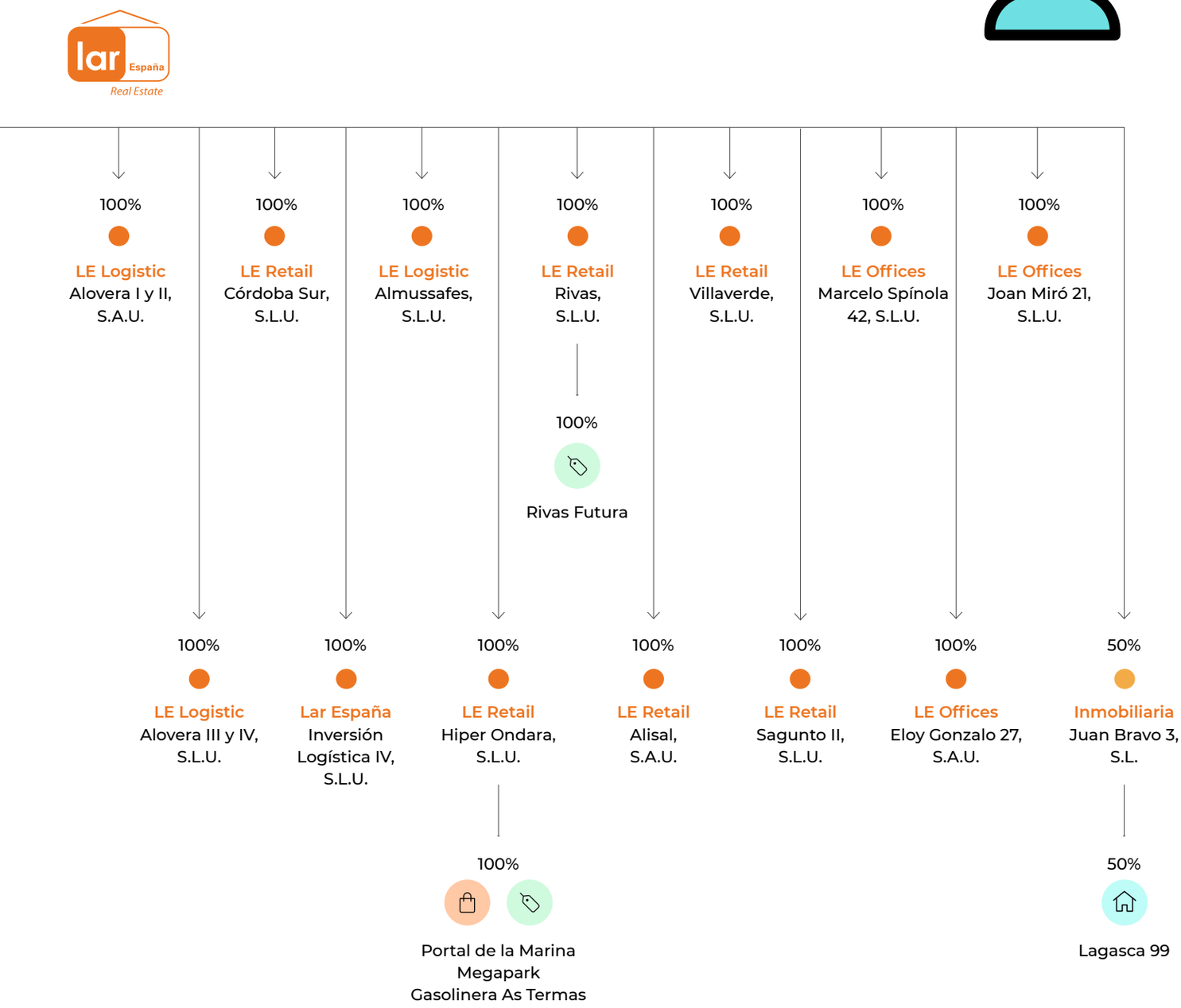
El **perímetro de consolidación** del Grupo a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:



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

TOTAL (Miles de euros)	**2022**	**2021**
Ingresos ordinarios	80.228	76.271
Otros ingresos	3.363	2.836
Gastos por retribuciones a los empleados	(928)	(592)
Otros gastos	(22.639)	(27.888)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	32.575	(1.305)
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	-	64
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	**92.599**	**49.386**
Ingresos financieros	886	7
Gastos financieros	(16.201)	(26.691)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	(4.336)	1.465
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	(402)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	(27)	395
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	**72.921**	**24.160**
Impuestos sobre beneficios	-	1.622
RESULTADO DEL EJERCICIO	**72.921**	**25.782**

Resultado de las operaciones

92.599
miles de euros

c. **x2** vs 2021

Resultado del ejercicio

72.921
miles de euros

c. **x3** vs 2021

Resultado de las operaciones

A 31 de diciembre de 2022, la Compañía presenta un **resultado de las operaciones positivo por importe de 92.599 miles de euros,** cerca de dos veces superior al registrado en 2021 (49.386 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Por otra parte, el resultado del ejercicio se ha situado en **72.921 miles de euros, cerca de tres veces superior al obtenido en el mismo periodo del año anterior.**

Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante el año 2022 ha ascendido a **80.228 miles de euros,** lo que supone un incremento de **más del 5%** respecto a la cifra obtenida en el año anterior (76.271 miles de euros en 2021).

Otros Gastos

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo ha incurrido en "Otros gastos" por un importe de **22.639 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 11.282 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 5.471 miles de euros. La parte fija asciende a 5.391 miles de euros, mientras que la parte variable, 80 miles de euros, se corresponde con el *performance fee* incluido en los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2022.

Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe positivo de este epígrafe, **32.575 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 2022.

Resultado financiero neto

El **resultado financiero** presenta un saldo negativo de 19.651 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (resultado negativo de 25.621 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Los **gastos financieros** corresponden, principalmente, a los intereses devengados por los bonos emitidos por la Compañía en 2021 así como por los préstamos mantenidos con entidades financieras.

El importe registrado **como variación del valor razonable de instrumentos financieros** se corresponde con el resultado materializado en la desinversión de los fondos de inversión de disponibilidad inmediata contratados por la Compañía que ha sido llevada a cabo a lo largo del ejercicio 2022.

4.3
Estado de Situación Financiera Consolidado

ACTIVO (Miles de euros)	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Inmovilizado intangible	1	2
Inversiones inmobiliarias	1.199.898	1.423.848
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	1.450	1.477
Activos financieros no corrientes	11.868	14.422
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar de largo plazo	5.615	11.586
ACTIVOS NO CORRIENTES	**1.218.832**	**1.451.335**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	287.964	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.744	25.452
Otros activos financieros corrientes	3	3.944
Otros activos corrientes	2.594	3.752
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	197.141	313.199
ACTIVOS CORRIENTES	**499.446**	**346.347**
TOTAL ACTIVO	**1.718.278**	**1.797.682**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles de euros)	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Capital	167.386	167.386
Prima emisión	452.924	466.176
Otras reservas	205.773	196.903
Ganancias acumuladas	72.921	25.782
Acciones propias	(250)	(860)
PATRIMONIO NETO	**898.754**	**855.387**
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	694.434	693.647
Pasivos financieros con entidades de crédito	69.936	69.921
Pasivos por impuestos diferidos	15.578	15.578
Otros pasivos no corrientes	17.480	20.716
PASIVOS NO CORRIENTES	**797.428**	**799.862**
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	5.738	-
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	3.985	129.702
Pasivos financieros con entidades de crédito	185	185
Otros pasivos financieros	12	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.176	12.546
PASIVOS CORRIENTES	**22.096**	**142.433**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**1.718.278**	**1.797.682**

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2022, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.199.898 miles de euros** (1.423.848 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), excepto por las inversiones inmobiliarias correspondientes a los centros comerciales Vistahermosa, VidaNova Parc, Parque Abadía y Rivas Futura por importe total de 273.300 miles de euros, que al 31 de diciembre de 2022 que se encuentran 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)	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Centros Comerciales	968.998	951.187
Parques Comerciales	503.300	472.111
Otros	900	550
INVERSIONES INMOBILIARIAS	**1.473.198** (*)	**1.423.848**

(*) Las inversiones inmobiliarias correspondientes a los parques comerciales VidaNova Parc, Vistahermosa, Parque Abadía y Rivas Futura por importe total de 273.300 miles de euros, se encuentran clasificadas dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

Inversiones inmobiliarias por tipo de activo

Centros Comerciales

66%

Parques Comerciales

34%

Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios en señal de garantía y que ha depositado en los organismos públicos correspondientes.

Activos corrientes

Activos y pasivos mantenidos para la venta

A 31 de diciembre de 2022, este epígrafe recoge los activos y pasivos de las sociedades LE Retail VidaNova Parc, S.L.U., LE Rivas, S.L.U., LE Retail Vistahermosa, S.L.U., LE Retail Abadía, S.L.U., los cuales han sido clasificados como mantenidos para la venta, tal y como establece la NIIF 5. (*)

A 31 de diciembre de 2022 los activos y pasivos mantenidos para la venta son como siguen:

ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA (Miles de euros)	**31/12/2022**
Inmovilizado intangible	1
Inversiones inmobiliarias	273.300
Activos financieros no corrientes	2.982
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.263
Otros activos financieros corrientes	4.097
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	6.321
TOTAL	**287.964**

PASIVOS VINCULADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA (Miles de euros)	**31/12/2022**
Otros pasivos no corrientes	3.531
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.207
TOTAL	**5.738**

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

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 31 de diciembre de 2022 este epígrafe comprende principalmente la facturación de los arrendatarios que se encuentra pendiente de cobro. De dicho importe, 3.877 miles de euros corrientes y no corrientes, corresponden a bonificaciones concedidas con motivo de la pandemia (10.421 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), correspondiendo el saldo restante de bonificaciones concedidas, 3.848 miles de euros (13.198 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), principalmente a carencias, step rents (rentas escalonadas) y fit-outs (aportaciones a inquilinos) concedidos a la firma de nuevos contratos de arrendamiento.

Adicionalmente, refleja los créditos con administraciones públicas por importe de 5.390 miles de euros (5.537 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Patrimonio neto

A 31 de diciembre de 2022 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.

Con fecha 27 de abril de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó el **reparto de un dividendo de 16.734 miles de euros**, a razón de 0,199 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2021 **y 13.266 miles de euros**, a razón de 0,158 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 2021 **ascendió a 16.713 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 21 miles de euros), **y 13.252 miles de euros con cargo a prima de emisión** (una vez deducidos 14 miles de euros correspondientes a la autocartera) 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 27 de abril de 2022. El importe del dividendo distribuido fue pagado en su totalidad el 27 de Mayo de 2022.

Durante el año 2022, 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 2021	**130.970**	**860**
Altas	464.516	2.219
Bajas	(538.772)	(2.829)
31 de diciembre de 2022	**56.714**	**250**

El resultado negativo generado por la venta de las acciones propias durante el año ha ascendido a 199 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 2022 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 3M + 1,60%	20/06/2023	30.000	-	-
Préstamo Corporativo	LRE	European Investment Bank	1,67%	04/05/2027	70.000	185	69.936
PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO						**185**	**69.936**

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	3.106	396.216
Bono Verde Noviembre	1,84%	03/11/2028	300.000	879	298.218
PASIVOS FINANCIEROS POR EMISIÓN DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES			**700.000**	**3.985**	**694.434**

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, en febrero de 2022 se procedió a la devolución de la totalidad del importe de **122,7 millones de euros que quedaba pendiente correspondiente a la primera emisión de bonos** realizada por la Compañía durante el ejercicio 2015.

A continuación se muestra el cálculo de *Loan To Value* neto de la Compañía a 31 de diciembre de 2022:

(Miles de euros)	31/12/2022
GAV	**1.473.198**
Deuda bruta por integración global	770.000
Deuda bruta por método de la participación	-
Deuda bruta total	**770.000**
Caja (integración global y método de la participación)	203.620 [1]
Deuda neta total	**566.380**
LTV NETO	**38,4%[2][3]**

(1) Incluye el efectivo y otros medios líquidos equivalentes correspondientes a los activos corrientes mantenidos para la venta. Ver página 78. (2) Calculados como deuda neta/GAV. ***(3) Tras la recompra de bonos llevada a cabo en enero de 2023 el LTV neto proforma se sitúa en 37,1%.***

La deuda financiera asciende a **770 millones de euros** con un **coste medio de 1,8% y un periodo medio de vencimiento de 4,7 años.**

La deuda financiera de Lar España a 31 de diciembre de 2022 asciende a **770.000 miles de euros**, con un **coste medio de 1,8%** y un ratio **LTV neto del 38,4%(*).** El periodo medio de vencimiento de la deuda se sitúa en 4,7 años.

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

Periodo medio de vencimiento

4,7 (*) años

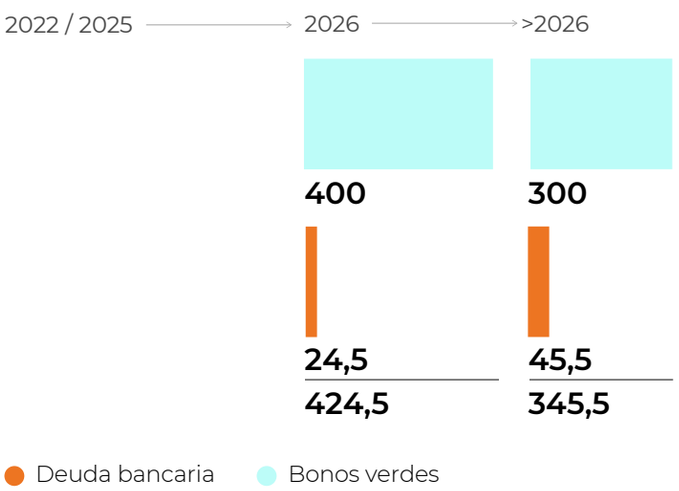
LTV Neto

38,4%(*)

Coste medio de la deuda

1,8%

Perfil de amortización de la deuda
(Millones de euros)



Tras la devolución en febrero de 2022 de la totalidad del importe pendiente (122,7 millones de euros) correspondiente a la primera emisión de bonos realizada en 2015, **a 31 de diciembre 2022 la deuda financiera de Lar España asciende a 770.000 miles de euros.**

Pasivos por impuestos diferidos

A 31 de diciembre de 2022 y 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.

*(*) Tras la recompra de bonos llevada a cabo en enero de 2023, la deuda financiera bruta proforma se sitúa en **660 millones de euros** mientras que el LTV neto proforma se sitúa en **37,1%** y el periodo medio de vencimiento proforma **4,8 años.***

4.4
Recompra de Bonos Verdes

Lar España ha llevado a cabo en el mes de enero de 2023 una recompra de bonos verdes por un importe total de 110 millones de euros con el objetivo de cancelar parte de su deuda, una vez finalice su liquidación, y reducir así el endeudamiento de la Compañía.

La recompra se ha cerrado con un **descuento del 18%**, equivalente a un precio final total de **90,5 millones de euros** que se abonarán íntegramente con la caja de la Compañía. Tras ello, la **liquidez se mantendrá por encima de 100 millones de euros y la reducción de la deuda tendrá un impacto positivo** en la cuenta de resultados del ejercicio 2023 de alrededor de **20 millones de euros.** La sociedad designó a J.P. Morgan como *'dealer manager'* único de la transacción, que se ha dirigido exclusivamente a determinados tenedores elegibles y se liquidó el 19 de enero.

Dicha operación de recompra se ha llevado a cabo sobre los dos bonos emitidos en 2021. El primero de ellos fue emitido en julio de ese año por un importe de 400 millones de euros, con un interés fijo anual del 1,75% y vencimiento en 2026. El segundo, emitido posteriormente en noviembre de ese mismo año, corresponde a un importe de 300 millones de euros con un tipo de interés fijo anual del 1,843% y vencimiento en el año 2028. Ambas emisiones fueron admitidas a negociación en el Euro MTF Market de la Bolsa de Luxemburgo.

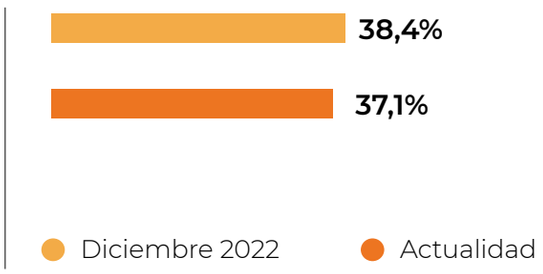
La transacción llevada a cabo ha supuesto la recompra de **98 millones de euros del primer bono y de 12 millones del segundo,** quedando un importe total en circulación de **590 millones** que suponen prácticamente la totalidad de la deuda de la Compañía: 302 millones de euros correspondientes a la emisión con vencimiento en 2026 y 288 millones relativos a la segunda emisión con vencimiento en 2028.

Tras la amortización de la deuda, la Compañía ha logrado **reducir su endeudamiento desde el 38,9% al 37,6%** sobre la valoración total de los activos. Previamente, la agencia de calificación Fitch ya había mantenido el grado de inversión con calificación **'BBB' y perspectiva 'estable'**, tanto a Lar España como a sus dos emisiones de bonos verdes.

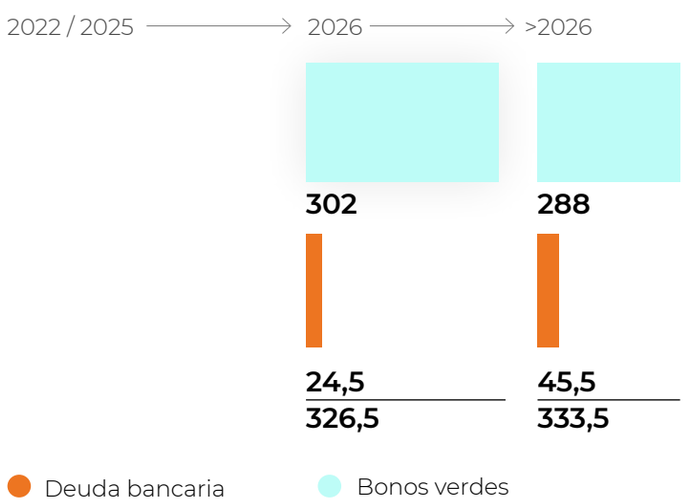
*"Este movimiento nos permitirá ser **más ágiles financieramente**, mientras seguimos en condiciones de reforzar nuestro protagonismo a medida que el mercado del retail se reactive a lo largo de 2023"*, ha señalado el director corporativo y financiero de Lar España, Jon Armentia.

LTV Neto

-130 pb



Perfil de amortización de la deuda proforma tras la recompra
(millones de euros)



4.5
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

(Miles de euros)	2022	2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	**59.292**	**32.069**
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	**72.921**	**24.160**
2. Ajustes del resultado	**(12.255)**	**27.909**
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobilarias (+/-)	(32.575)	1.305
Correcciones valorativas por deterioro de instrumentos financieros (+/-)	-	402
Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales (+/-)	642	1.442
Ingresos financieros (-)	(886)	(7)
Gastos financieros (+)	16.201	26.691
Variación del valor razonable de los instrumentos financieros (+/-)	4.336	(1.465)
Participación en resultados del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación (+/-)	27	(395)
Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias (+/-)	-	(64)
3. Cambios en el capital corriente	**15.366**	**693**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	17.775	8.011
Otros activos corrientes	(3.106)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (-)	815	(5.795)
Otros pasivos corrientes	16	-
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes (-)	(134)	(1.523)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(16.740)**	**(20.693)**
Pagos de intereses	(17.399)	(20.693)
Cobros de intereses	659	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**(16.775)**	**47.469**
1. Pagos por inversiones (-)	**(16.775)**	**(12.108)**
Inversiones inmobiliarias	(16.775)	(8.533)
Otros activos financieros	-	(3.575)
2. Cobros por desinversiones (+)	**-**	**59.577**
Inversiones inmobiliarias	-	59.577
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	**(152.254)**	**97.007**
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**411**	**(5.149)**
Adquisición / enajenación de instrumentos de patrimonio (+/-)	411	(5.149)
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**(122.700)**	**128.613**
a) Emisión de:	**-**	**693.186**
Obligaciones y otros valores negociables (+)	-	693.186
Deudas con entidades de crédito (+)	-	-
b) Devolución y amortización de:	**(122.700)**	**(564.573)**
Obligaciones y otros valores negociables (-)	(122.700)	(17.300)
Deudas con entidades de crédito (-)	-	(547.273)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	**(29.965)**	**(26.457)**
Pagos por dividendos (-)	(29.965)	(26.457)
D) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA	**(6.321)**	**2.626**
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	**(116.058)**	**179.171**
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	**313.199**	**134.028**
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	**197.141**	**313.199**

Centro Comercial
Portal de la Marina (Alicante)

4.6
Honorarios de Grupo Lar como gestor de Lar España

Con fecha 8 de junio de 2021, el Consejo de Administración aprobó los principales términos y condiciones para la renovación del **contrato de gestión suscrito por Lar España y Grupo Lar** cuya finalización estaba prevista para el 1 de enero de 2022 (el *Investment Management Agreement* o "IMA").

Los términos y condiciones han sido acordados teniendo en cuenta la **experiencia acumulada hasta la fecha** y la buena relación entre ambas compañías, en el entendimiento de que estos cambios son beneficiosos para Lar España y que derivan en un mejor alineamiento de intereses.

El nuevo contrato tendrá una vigencia de **cinco años,** desde el 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2026, contando con una comisión fija (*base fee*), una comisión variable (*performance fee*) y una comisión adicional variable vinculada a actuaciones especiales, explicadas a continuación.

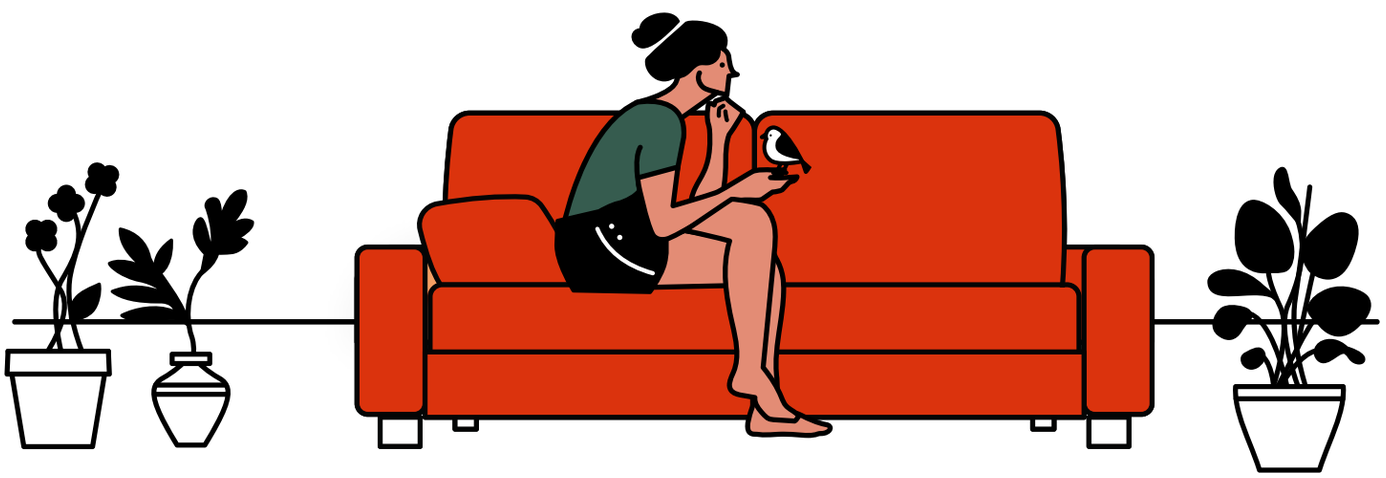
Base fee (Honorarios fijos)

De acuerdo **al contrato de gestión de inversiones o *Investment Management Agreement* (IMA)** el *base fee* a abonar por parte de Lar España es calculado sobre el *Net Asset Value* (EPRA NAV/NTA) de la compañía a cierre del año anterior:

- Comisión fija basada en un porcentaje del **0,62%** sobre el *Net Asset Value* (EPRA NAV/NTA).

De este modo, los honorarios fijos registrados en el Estado de Resultado Global Consolidado de Lar España a 31 de diciembre de 2022 ascienden a **5.391 miles de euros.**

Base Fee	Miles de euros
EPRA NAV 31.12.21	**869.501**
Fee bruto	5.391
Gastos de Grupo Lar incurridos por Lar España	-
BASE FEE	**5.391**



Performance fee (Honorarios variables)

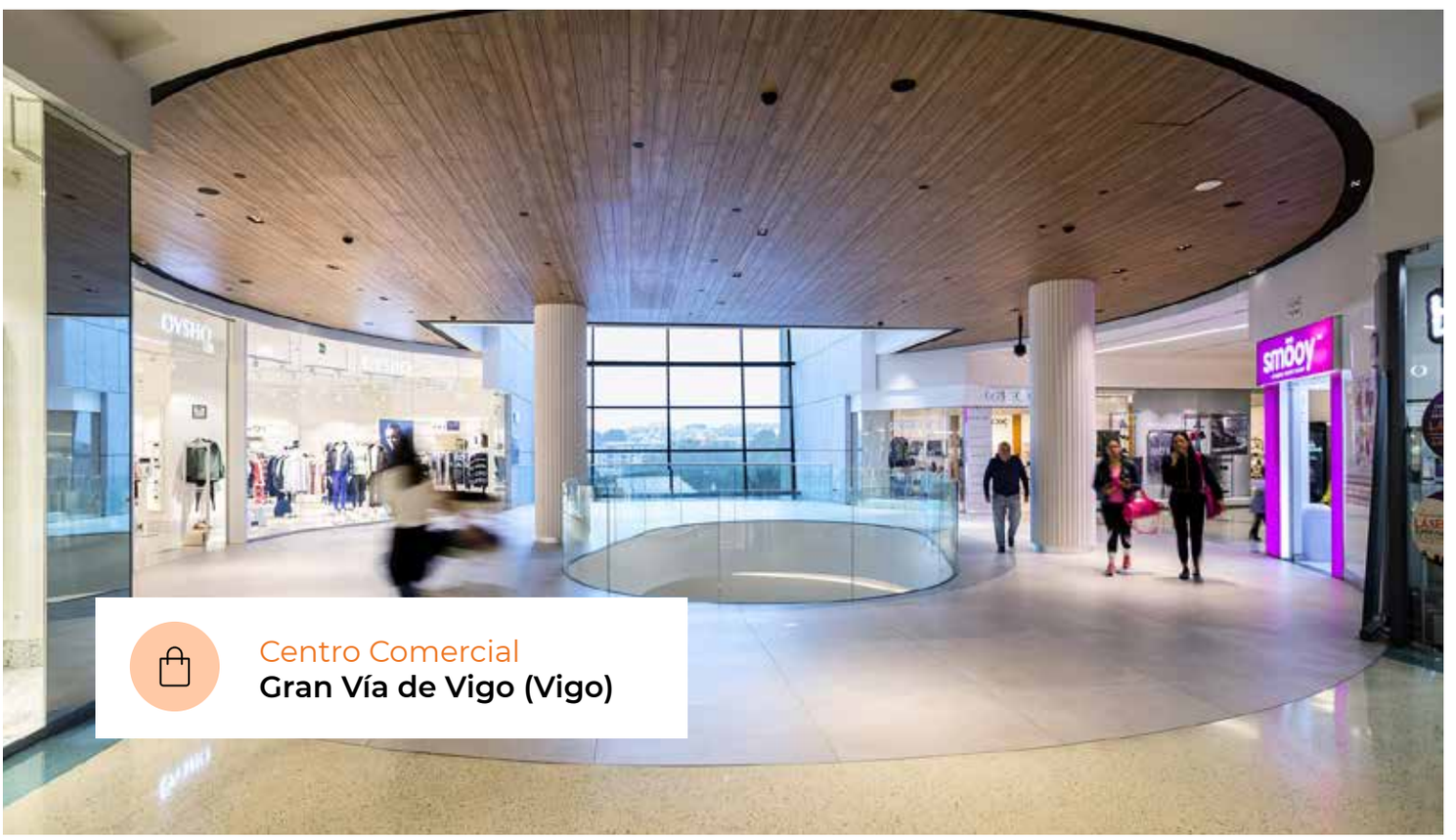
Asimismo, dentro de la renovación del contrato de gestión se mantiene el derecho de Grupo Lar a una **retribución variable anual** ("*performance fee*") que le retribuye en función de la **rentabilidad obtenida por los accionistas** de Lar España.

Según la definición del cálculo el *performance fee* se calculará en función del crecimiento del EPRA NAV/NTA por acción y la evolución del precio de la acción de Lar España. La liquidación de dicho importe se realizará anualmente y estará **limitado a un importe máximo de 1,5 veces el *base fee* anual**, abonándose a elección de Lar España en efectivo o en acciones propias valoradas a su precio de cierre en una fecha predeterminada.

De este modo, el *performance fee* se devenga a partir del momento en el que:

- **El incremento anual del EPRA NAV/NTA** (neto de ampliaciones de capital y del reparto de dividendos) sea superior al 8,5% ⟶ un **8%** de todo lo que supere el **8,5%** de incremento anual.

- **El incremento anual de la capitalización bursátil** (neto de ampliaciones de capital y del reparto de dividendos) supere el 8,5% ⟶ un **2%** de todo lo que supere el **8,5%** de incremento anual.



Centro Comercial
Gran Vía de Vigo (Vigo)

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

Evolución EPRA NAV/NTA	Miles de euros
EPRA NAV/NTA 31.12.21	869.501
EPRA NAV/NTA 31.12.22 (*)	914.412
Diferencia bruta	**44.911**
Dividendo 2021 repartido en 2022	30.000
Diferencia neta	**74.911**
EVOLUCIÓN % 31.12.21 - 31.12.22	**8,62%**
Retorno por encima del 8,5%	**0,12%**
PERFORMANCE FEE	**80**

(*) Cifra pre Performance Fee

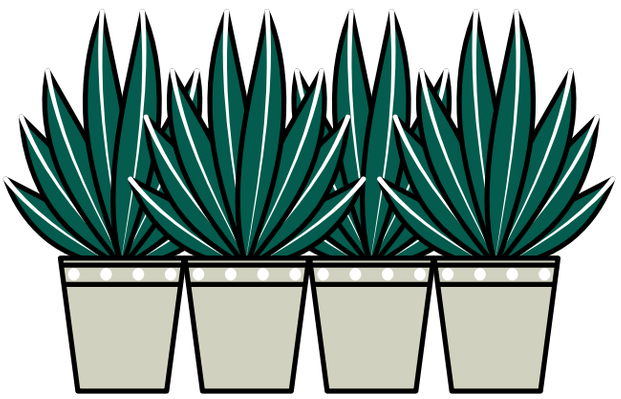
De este modo, se han devengado **80 miles de euros** en concepto de *performance fee* de acuerdo al incremento anual del EPRA NAV/NTA registrado.

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

Evolución capitalización bursátil	Miles de euros
Capitalización bursátil 31.12.21 (**)	418.130
Capitalización bursátil 31.12.22 (**)	365.299
Diferencia bruta	**(52.831)**
Dividendo 2021 repartido en 2022	30.000
Diferencia neta	**(22.831)**
EVOLUCIÓN % 31.12.21 - 31.12.22	**(5,46%)**
Retorno por encima del 8,5%	**-**
PERFORMANCE FEE	**-**

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

Dado que la evolución de la capitalización bursátil durante el año 2022 **no ha registrado un incremento superior al 8,5%**, no se ha devengado importe alguno por dicho concepto.



El importe de **5.471 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 de diciembre de 2022 dentro de la partida "Otros Gastos". Ver apartado 4.2 "Estado de Resultado Global Consolidado".

El importe de los honorarios se ha tenido en cuenta para el cálculo del EPRA Cost Ratios. Ver apartado 5.5 "EPRA Cost Ratios".

Comisión adicional variable por actuaciones especiales

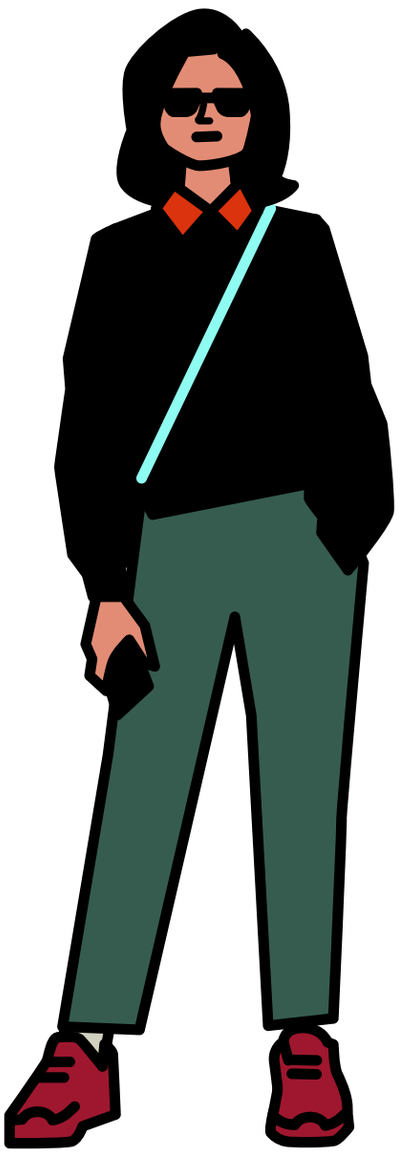
Para aquellos supuestos en los que la Sociedad acometa **desarrollos de nuevos activos** o tareas de ampliación sobre sus actuales activos, se incorpora una comisión adicional variable que será calculada en función de un porcentaje del coste total (CAPEX excluyendo el terreno).

El porcentaje aplicable será:

- Un **4%** sobre los costes totales por debajo de o hasta **40 millones de euros**.
- Un **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*.

En 2022 no se ha devengado importe alguno en concepto de comisión variable adicional por actuaciones especiales.



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 la Compañía ha confirmado que **seguiría manteniendo una política de dividendos atractiva,** basada en el reparto del **100% del resultado EPRA Earnings anual** más el 50% de las plusvalías obtenidas de las desinversiones realizadas en el año**.**

De cara al ejercicio 2022, tomando como base la caja generada en el ejercicio y no habiendo habido desinversiones a lo largo del ejercicio, el dividendo a repartir ascendería a **50,0 millones de euros**, correspondiendo, principalmente, al 100% del EPRA Earnings de 2022 (aproximadamente 40 millones de euros, ver página 96) ajustando el efecto de las linealizaciones de las bonificaciones concedidas a los arrendatarios en los ejercicios 2020 y 2021 con impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias de 2022 pero sin efecto en la caja de la Compañía (aproximadamente 10 millones de euros).

De esta manera, la propuesta de distribución a los accionistas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 a presentar a la Junta General de Accionistas sería de **50,0 millones de euros,** suponiendo un reparto que ascendería a **0,60 euros por acción.**

Dividendo

50,0
millones de euros

0,60
€/acción

***Dividend Yield* sobre NAV(*)**
(31.12.22)

5,5%

***Dividend Yield* sobre capitalización**
(31.12.22)

14,2%

(*) EPRA NTA.

4.8
Retorno al Accionista

Tasa de Retorno al accionista

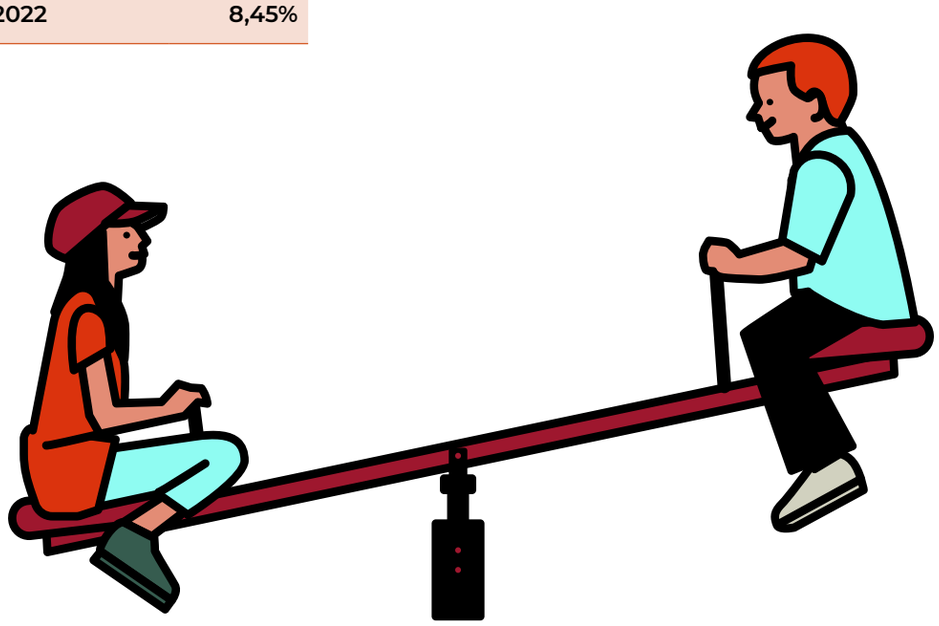
8,45%

La tasa de retorno generado al accionista en el ejercicio 2022 asciende al **8,45%**. 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.

$$\text{Tasa de Retorno del Accionista} = \frac{\text{Crecimiento (NTA + Dividendo) por acción}}{\text{EPRA NTA por acción 31.12.2021}}$$

	€/acción
EPRA NTA 31.12.21	10,41
EPRA NTA 31.12.22	10,93
Crecimiento de NTA 2022	**0,52**
Dividendo 2021 repartido en 2022	0,36
Crecimiento (NTA + Dividendo)	**0,88**
RETORNO AL ACCIONISTA 2022	**8,45%**



Información EPRA

5.1

EPRA Earnings
96

5.2

EPRA Net Asset Value Ratios
97

5.3

EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY
99

5.4

EPRA Vacancy Rate
100

5.5

EPRA Cost Ratios
101

5.6

EPRA LTV
102

5

En septiembre de 2022, **Lar España** fue galardonada con el **EPRA** ***Gold Award*** por **octavo 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 **quinto año consecutivo** en relación a la calidad de la información publicada sobre **ESG**.

A cierre del año 2022 el EPRA NAV/NTA de la compañía se ha situado en **10,93 €/acción** lo que supone un **incremento** del **5%** respecto al registrado a cierre de 2021.

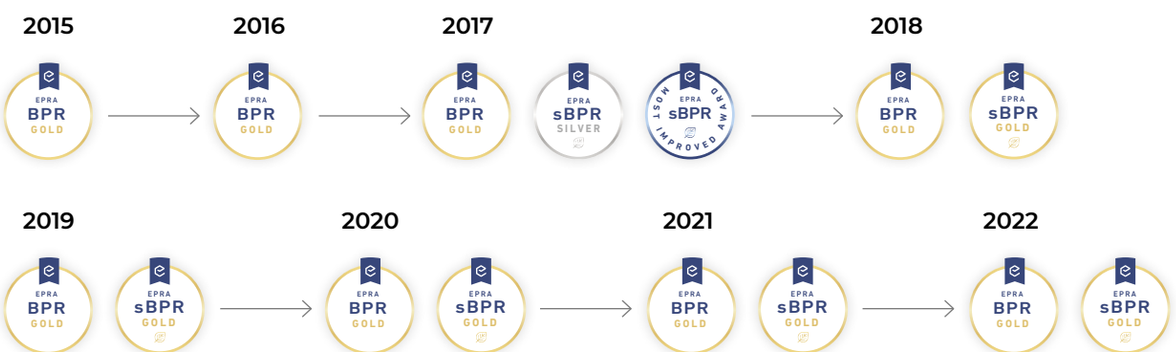
Reconocimiento EPRA

En **febrero de 2022**, 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 del negocio para empresas del sector inmobiliario, incluyendo un ratio de análisis en relación al apalancamiento de las compañías, el EPRA LTV.

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 2022, por **octavo año consecutivo**, Lar España fue 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 obtuvo igualmente la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por **quinto 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:

Indicador	31/12/2022 (Miles de euros) (%)	31/12/2022 (€/acción)
EPRA Earnings	**40.346**	**0,48**
EPRA NTA	**914.332**	**10,93**
EPRA NRV	**948.208**	**11,34**
EPRA NDV	**898.754**	**10,75**
EPRA Net Initial Yield (NIY)	**5,6%**	
EPRA "Topped-up" NIY	**5,9%**	
EPRA Vacancy Rate	**3,5%**	
EPRA Cost Ratio	**16,4%** (*)	
EPRA Cost Ratio (Excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	**14,2%** (*)	
EPRA LTV Ratio	**39,4%** (**) (***)	

EPRA
EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION

(*) Ratio calculado teniendo en cuenta los gastos recurrentes. Ver Glosario, apartado 8, para descripción de la terminología.
(**) Nuevo ratio introducido en la actualización de febrero de 2022 del Manual de Mejores Prácticas y Recomendaciones de EPRA. Ver Glosario, apartado 8, para descripción de la terminología.
*(***) Tras la recompra de bonos llevada a cabo en enero de 2023 el EPRA LTV proforma se sitúa en **38,1%**.*

5.1
EPRA Earnings

(Miles de euros)	2022	2021
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	**72.921**	**25.782**
Revalorización de las inversiones inmobiliarias y otras inversiones de interés	(32.575)	1.305
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)
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	**40.346**	**23.936**
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	**83.588.177**	**84.189.058**
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	**0,48**	**0,28**

Resultado EPRA por acción

+70%
vs 2021

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.

(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.

Ratios EPRA Net Asset Value

(Miles de euros)	31/12/2022			31/12/2021		
	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	**898.754**	**898.754**	**898.754**	**855.387**	**855.387**	**855.387**
(I) Instrumentos híbridos	-	-	-	-	-	-
NAV Diluido	**898.754**	**898.754**	**898.754**	**855.387**	**855.387**	**855.387**
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	**898.754**	**898.754**	**898.754**	**855.387**	**855.387**	**855.387**
Excluye						
(V) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	15.578	15.578	n.a	15.578	15.578	n.a
(VI) Valor de mercado de instrumentos financieros	-	-	n.a	(1.465)	(1.465)	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	-	33.876	n.a	-	26.273	n.a
NAV	**914.332**	**948.208**	**898.754**	**869.501**	**895.774**	**855.387**
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	83.636.255	83.636.255	83.636.255	83.561.999	83.561.999	83.561.999
NAV por acción	**10,93 (*)**	**11,34 (*)**	**10,75 (*)**	**10,41**	**10,72**	**10,24**

Las cifras totales pueden no coincidir debido al redondeo.

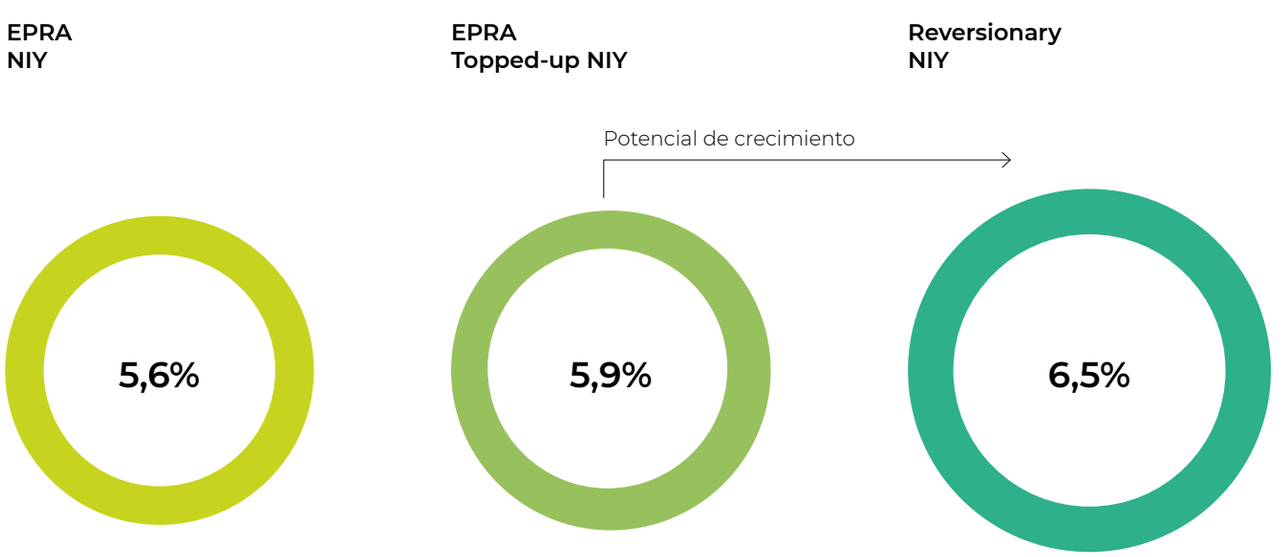
(*) A la hora de interpretar la evolución de esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre ***(0,36€/acción).***

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	968.998	504.200	1.473.198
Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	24.060	9.816	33.876
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	**993.057**	**514.016**	**1.507.074**
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	61.616	32.609	94.224
Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	(6.138)	(3.009)	(9.147)
Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	**55.478**	**29.599**	**85.077**
Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	2.332	1.926	4.258
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	**57.809**	**31.525**	**89.335**
EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	**5,6%**	**5,8%**	**5,6%**
EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)	**5,8%**	**6,1%**	**5,9%**

Las cifras totales pueden no coincidir debido al redondeo.

Yields (*)



*(*) Los valores de EPRA NIY, EPRA Topped-up NIY y Reversionary Yield a 31/12/2021 se situaban en: **5,7%, 5,9% y 6,7%**, respectivamente.*

5.4
EPRA Vacancy Rate

EPRA Vacancy Rate

3,5% (*)

	ERV (Miles de euros)	ERV Vacancy (Miles de euros)	EPRA Vacancy Rate (%)
Centros Comerciales	64.208	2.503	3,9%
Parques Comerciales	33.298	885	2,7%
TOTAL LAR ESPAÑA	**97.506**	**3.388**	**3,5%**

(*) El valor de EPRA Vacancy a 31/12/2021 se situaba en: **4,8%**.

5.5
EPRA Cost Ratios

(Miles de euros)	Recurrente 2022	Recurrente 2021	TOTAL 2022	TOTAL 2021
Gastos administrativos	(764)	(592)	(928)	(592)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles [1] [4]	(14.436)[2]	(16.893)	(16.328)[3]	(21.167)
Gastos procedentes de participación en empresas asociadas	-	-	-	-
EPRA Cost (incluyendo vacancy cost) (A)	**(15.200)**	**(17.485)**	**(17.256)**	**(21.759)**
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(2.083)	(2.071)	(2.083)	(2.071)
EPRA Cost (excluyendo vacancy cost) (B)	**(13.117)**	**(15.414)**	**(15.173)**	**(19.688)**
Ingresos por alquileres bajo IFRS [5]	98.788	97.041	82.915	78.739
Gastos netos asociados a los activos (*net service charge*)[4]	(6.311)	(6.721)	(6.311)	(6.721)
Ingresos por alquileres total (C)	**92.477**	**90.320**	**76.604**	**72.018**
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	**16,4%**	**19,4%**	**22,5%**	**30,2%**
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	**14,2%**	**17,1%**	**19,8%**	**27,3%**

(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 74).
(5) Incluye la partida "Ingresos ordinarios" y los ingresos por cesión de mall incluidos en la partida "Otros ingresos". Ambas pueden encontrarse en el punto 4.2 Estado Resultado Global Consolidado (página 74).

5.6
EPRA LTV

		Consolidación Proporcional (B)			
(Miles de euros)	Cifras del Grupo reportadas (A)	Participaciones en compañías participadas	Paticipaciones en compañías asociadas	Participaciones minoritarias	Combinación (A+B)
Incluye:					
Pasivos financieros con entidades de crédito	70.000	-	-	-	70.000
Papel comercial	-	-	-	-	-
Instrumentos híbridos (se incluyen instrumentos convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones, perpetuos)	-	-	-	-	-
Pasivos por emisión de obligaciones	700.000	-	-	-	700.000
Derivados de divisa (futuros, *swaps*, opciones)	-	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	24.726	-	-	-	24.726
Inmuebles ocupados por el propietario (deuda)	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes (característica de capital)	-	-	-	-	-
Exluye:					
Caja y otros medios líquidos equivalentes	(203.462)	(158)	-	-	(203.620)
DEUDA NETA (A)	**591.264**	(158)	-	-	**591.106**
Incluye:					
Inmuebles ocupados por el propietario	-	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias	1.199.898	-	-	-	1.199.898
Activos mantenidos para la venta	278.661	-	-	-	278.661
Activos en desarrollo	-	-	-	-	-
Inmovilizado intangible	1	-	-	-	1
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	19.956	-	-	-	19.956
Activos financieros	-	-	-	-	-
VALOR TOTAL DE LOS ACTIVOS (B)	**1.498.516**	-	-	-	**1.498.516**
LTV (A/B)	**39,5%**				**39,4%(*)**

*(*) Tras la recompra de bonos llevada a cabo en enero de 2023 el EPRA LTV proforma se sitúa en **38,1%**.*

Centro Comercial
Portal de la Marina (Alicante)

Evolución Bursátil

6.1

Datos y evolución de la acción
106

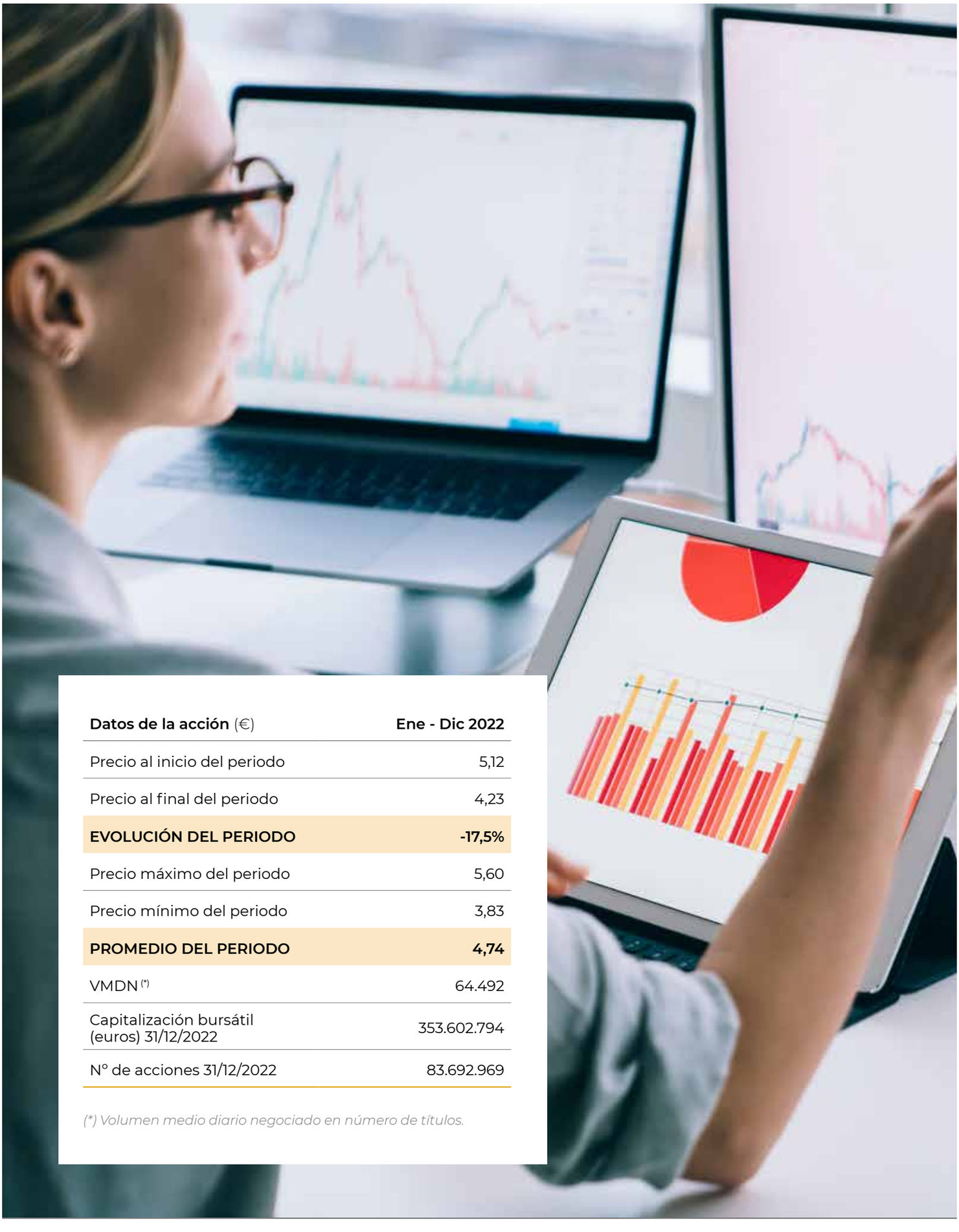
6.2

Recomendaciones de los analistas
108

6

Lar España continúa manteniendo su objetivo de generar **altas rentabilidades para sus accionistas** a través de un reparto anual significativo de dividendos y de la creación de valor materializada en el incremento del EPRA NAV/ NTA de la Compañía.

6.1
Datos y evolución de la acción

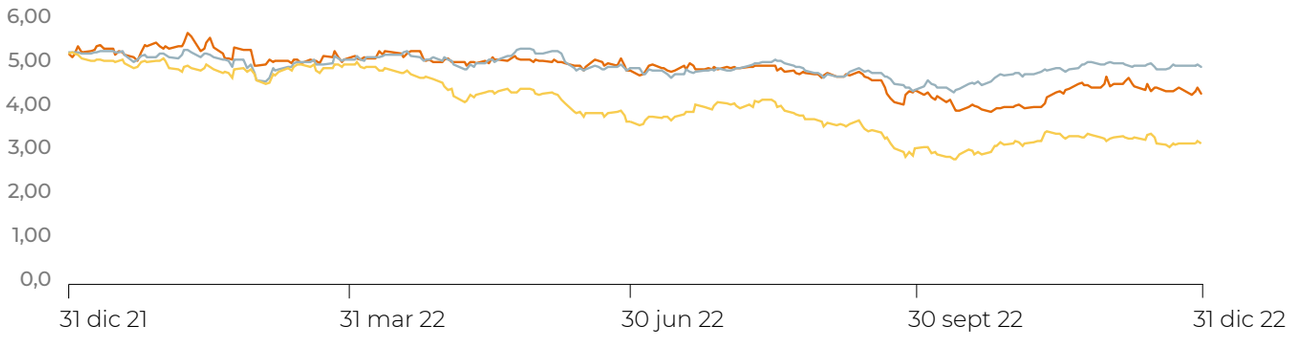


Datos de la acción (€)	**Ene - Dic 2022**
Precio al inicio del periodo	5,12
Precio al final del periodo	4,23
EVOLUCIÓN DEL PERIODO	**-17,5%**
Precio máximo del periodo	5,60
Precio mínimo del periodo	3,83
PROMEDIO DEL PERIODO	**4,74**
VMDN (*)	64.492
Capitalización bursátil (euros) 31/12/2022	353.602.794
N° de acciones 31/12/2022	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:

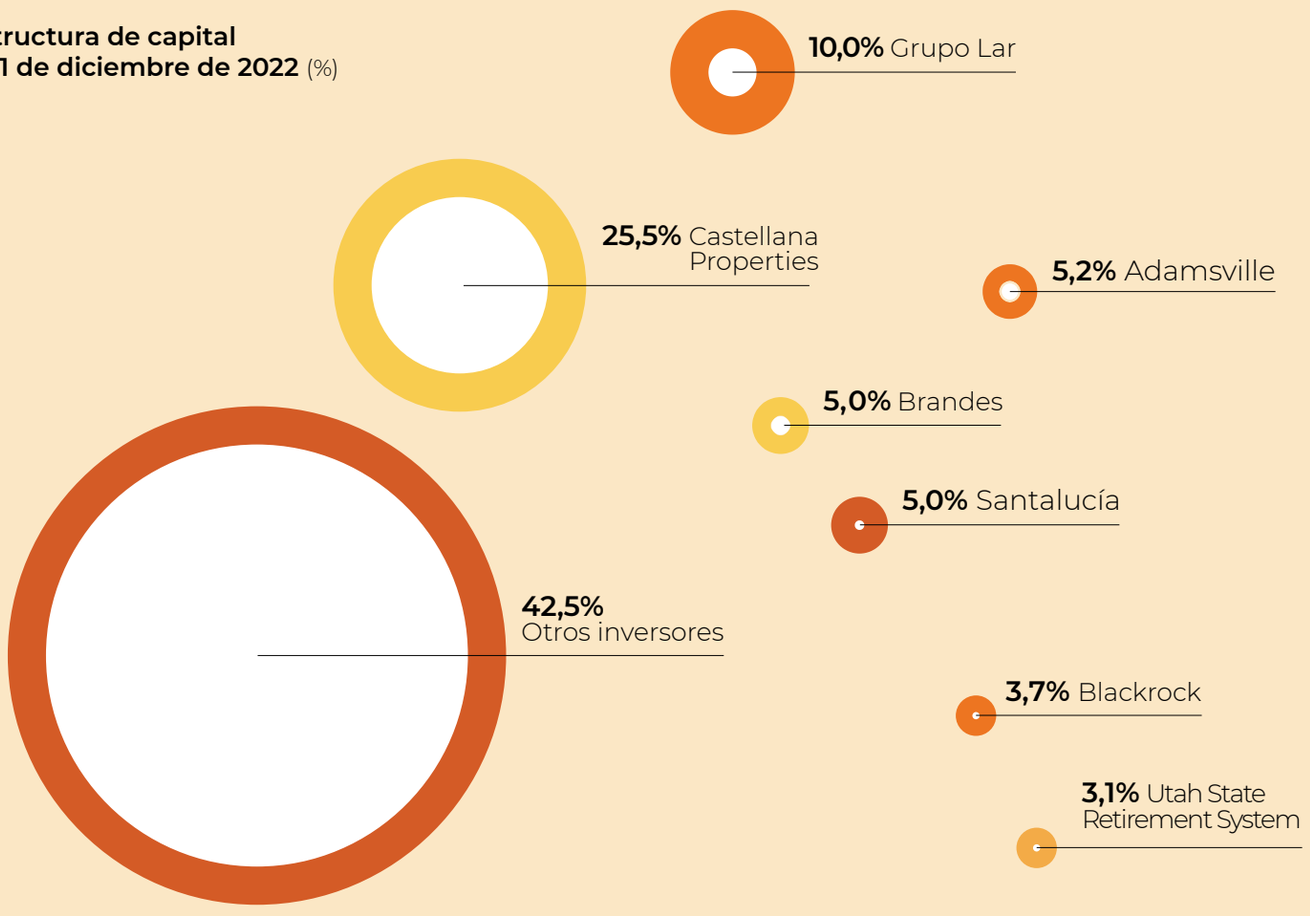
Evolución cotización de Lar España vs Ibex 35 y EPRA Index
(Enero-Diciembre 2022)



EPRA Index (*) Ibex 35 Lar España

(*) Índice europeo sectorial de referencia.

Estructura de capital
a 31 de diciembre de 2022 (%)



6.2
Recomendaciones de los analistas

A fecha del presente informe anual, Lar España cuenta con la cobertura de 10 analistas, cuyo precio objetivo medio es de **7,14€.**

68,9%(*)

Retorno potencial

70% | Comprar +

20% | Mantener =

10% | Vender –

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (€)
intermoney valores sv	Comprar	18/01/2023	8,00
GVC Gaesco	Comprar	17/01/2023	8,65
renta4banco	Comprar	17/01/2023	7,30
JBCapitalMarkets	Comprar	17/01/2023	6,84
Sabadell	Comprar	17/01/2023	6,94
MORNINGSTAR	Comprar	20/07/2022	5,64
BESTINVER acciona	Comprar	20/12/2021	7,70
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 2022.

Centro Comercial
Gran Vía de Vigo (Vigo)

Hechos Posteriores

7.1

Hechos posteriores
112

7

Lar España ha **cerrado una oferta de recompra parcial de bonos verdes con un importe total aceptado de 110 millones de euros**, con el objetivo de cancelarlos posteriormente, **la cual supondrá un impacto positivo** en la cuenta de resultados del ejercicio 2023 de en torno a **20 millones de euros.**

7.1
Hechos posteriores

ENERO

16.01.2023

Lar España concluye la recompra de bonos verdes por 110 millones de euros para cancelar deuda

Lar España ha **cerrado su oferta de recompra parcial de bonos verdes con un importe total aceptado de 110 millones de euros**, con el objetivo de cancelarlos posteriormente, una vez finalice su liquidación y reducir así su deuda.

Según ha informado la SOCIMI a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), se trata de dos bonos emitidos en 2021, el primero de 400 millones de euros de julio de ese año, con un interés fijo anual del 1,75% y vencimiento en 2026. El segundo, de noviembre de 2021, tiene un importe de 300 millones de euros, un tipo de interés fijo anual del 1,843% y vence en el año 2028. Cada una de estas dos emisiones fue admitida a negociación en el Euro MTF Market de la Bolsa de Luxemburgo.

La operación ha supuesto la compra de **98 millones de euros del primer bono y de 12 millones del segundo,** por lo que la emisión que vence en 2026 ha quedado con un importe en circulación de 302 millones de euros y, la que vence en 2028, con 288 millones. Estos **590 millones** suponen casi la deuda total de la Compañía.

La recompra se ha cerrado con un **descuento del 18%**, equivalente a un precio final total de **90,5 millones de euros** que se abonarán íntegramente con la caja de la Compañía.

Tras ello, la **liquidez de Lar España se mantendrá por encima de 100 millones de euros y la reducción de la deuda tendrá un impacto positivo** en la cuenta de resultados del ejercicio 2023 en torno a **20 millones de euros.**

Tras la amortización, la Compañía ha **reducido su endeudamiento desde el 38,9% al 37,6%** (*) sobre la valoración total de los activos. Antes de la actual recompra, la agencia de calificación Fitch ya había mantenido el grado de inversión con calificación **'BBB' y perspectiva 'estable'**, tanto a Lar España como a sus dos emisiones de bonos verdes.

La sociedad designó a J.P. Morgan como *'dealer manager'* único de la transacción, que se ha dirigido exclusivamente a determinados tenedores elegibles y se liquidó el 19 de enero.

"Este movimiento nos permitirá ser **más ágiles financieramente**, mientras seguimos en condiciones de reforzar nuestro protagonismo a medida que el mercado del *retail* se reactive a lo largo de 2023", ha señalado el director corporativo y financiero de Lar España, Jon Armentia.

(*) Tras la recompra de bonos llevada a cabo en enero de 2023 el LTV neto proforma se sitúa en **37,1%.**

(*) Tras la recompra de bonos llevada a cabo en enero de 2023 el LTV neto proforma se sitúa en **37,1%**.

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.

EPRA LTV
Ratio de EPRA que evalúa el apalancamiento de la compañía mediante la relación entre la deuda neta (incluyendo emisiones, financiación bancaria, acreedores comerciales a corto y largo plazo) y el valor razonable de los activos (considerando el valor de los inmuebles a valoración de mercado, así como el valor de los activos intangibles y cuentas a cobrar a corto y largo plazo).

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.

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

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

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.

Tasa de esfuerzo
La tasa de esfuerzo es la relación entre el alquiler y los cargos (cargos de copropiedad e impuesto sobre la propiedad en particular) y el volumen de negocios generado por la explotación en la propiedad, objeto de la renta.

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.

C/ María de Molina 39 Planta 10
28006 Madrid, España
+34 91 436 04 37

www.larespana.com
info@larespana.com