lar España
Real Estate

INFORME DE RESULTADOS
1S 2023

1

Lar España en 2023

1.1
Lar España en 2023
06

1.2
Aperturas en Centros y Parques Comerciales
15

2

Resumen Ejecutivo

2.1
Cifras Clave 1S 2023
21

2.2
Principales Hitos
23

2.3
Cartera de activos a 30 de junio de 2023
27

2.4
Principales Magnitudes
35

2.5
Evolución del Negocio
37

3

ESG

3.1
Comprometidos con el Medioambiente
57

3.2
Contribuyendo a la Sociedad
66

3.3
Líderes en Gobierno Corporativo
74

4

Estados Financieros Consolidados

4.1
Chart Societario 30/06/2023
80

4.2
Estado de Resultado Global Consolidado
81

4.3
Estado de Situación Financiera Consolidado
83

4.4
Recompra de bonos verdes
90

4.5
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
92

5

Información EPRA

5.1
EPRA Earnings
98

5.2
EPRA Net Asset Value Ratios
99

5.3
EPRA NIY y EPRA Topped-up NIY
101

5.4
EPRA Vacancy Rate
102

5.5
EPRA Cost Ratios
103

5.6
EPRA LTV
104

6

Evolución Bursátil

6.1
Datos y evolución de la acción
108

6.2
Recomendaciones de los analistas
110

7

Glosario

Glosario
113

Lar España en 2023

1

1.1

Lar España en 2023
06

1.2

Aperturas en Centros y Parques Comerciales
15

En el mes de julio la agencia de rating Fitch **ha comunicado el mantenimiento del rating *Investment Grade* o 'BBB' estable** tanto para Lar España como para sus dos emisiones de bonos verdes. Así, la Compañía **mantiene la calificación más alta en su segmento.**

1.1
Lar España en 2023

Durante esta primera mitad de año, la gestión de Lar España ha seguido orientada a **la creación de valor de sus accionistas,** así como al **diálogo activo** con sus diferentes grupos de interés. Además, la Compañía ha continuado desarrollando su modelo de negocio, basado en un portfolio de activos *prime,* a través de la **innovación y vanguardia** aplicando la tecnología para mejorar la eficiencia en la gestión.

La Compañía cuenta con una base de inquilinos **sólida, muy consolidada y de contrastada calidad**, manteniendo un contacto continuo con cada uno de los inquilinos y fortaleciendo así las relaciones comerciales y la duración y estabilidad de los contratos en todos los centros y parques comerciales.

Apalancamiento estable y sostenible

En el 2021, Lar España realizó la emisión de dos bonos verdes senior no garantizados por un importe total conjunto de 700 millones de euros, con vencimientos en julio de 2026 y noviembre de 2028. Tras estas emisiones la deuda de la Compañía se situó en 770 millones de euros con un coste medio del 1,8%.

Durante el primer semestre de 2023 la Compañía **ha llevado a cabo recompras parciales de dichos bonos por un importe total conjunto de 118,6 millones de euros** con el objetivo de reducir su apalancamiento, registrar un impacto positivo en la cuenta de resultados y como vía para rentabilizar la caja de la Compañía.

En el mes de enero se llevó a cabo el primer proceso de recompra de ambas emisiones por importe conjunto de **110 millones de euros,** cerrándose con un **descuento del 18%**, equivalente a un precio final total de **90,5 millones de euros** que se abonaron íntegramente con la caja de la Compañía. Posteriormente, a lo largo del primer semestre de 2023 se han continuado realizando recompras parciales del primer bono emitido con vencimiento en el año 2026, las cuales han alcanzado **un importe total de 8,6 millones de euros**. La tasa de descuento promedio registrada en estas transacciones se ha situado aproximadamente en el **16%**.

Dichas operaciones han tenido un impacto positivo de más de **20 millones de euros** en la cuenta de resultados del primer semestre de 2023, debido al descuento al que fueron realizadas las operaciones de recompra.

Adicionalmente, en julio de 2023 la agencia de rating Fitch **ha comunicado el mantenimiento del rating *Investment Grade* o 'BBB' estable** tanto para Lar España como para sus dos emisiones activas de bonos verdes. Así, Lar España **mantiene la calificación más alta en su segmento.**

	Rating	Perspectiva
FitchRatings	*BBB*	*Estable*

Ejemplo de fortaleza financiera

La fortaleza financiera con la que cuenta Lar España, su especialización en el sector *retail* y su apuesta constante por el avance tecnológico han resultado claves durante el año. Todo ello, sumado a un portfolio compuesto por activos con una localización *prime*, de gran potencial y en los que se han llevado a cabo constantes procesos de mejora. Esto además se pone de manifiesto en la calidad de los acuerdos que mantiene con los diferentes arrendatarios, teniendo un **vencimiento más allá del año 2026 en cerca del 65%** de los casos y manteniendo la **ocupación en el 96%** a 30 de junio de 2023.

De este modo, el nivel de **ingresos operativos** en el primer semestre de 2023 se ha situado en **49 millones de euros,** lo que supone un incremento de **más del 16%** si se compara con el mismo periodo del año anterior, mientras que el resultado del ejercicio ha superado los **35 millones de euros.**

En términos operativos, la Compañía **ha continuado registrando incrementos en las cifras de visitas y ventas** en comparación con el año anterior. En lo que respecta a la cifra de visitas registrada, durante el primer semestre se han alcanzado los **39,5 millones de visitantes** a los activos del portfolio, cifra que supone un **incremento del 3,7%** respecto a la cifra correspondiente a los primeros seis meses del 2022. En lo que concierne a las ventas registradas, la cifra se ha elevado hasta los **505,1 millones de euros**, un **7,5%** más que en el primer semestre de 2022.

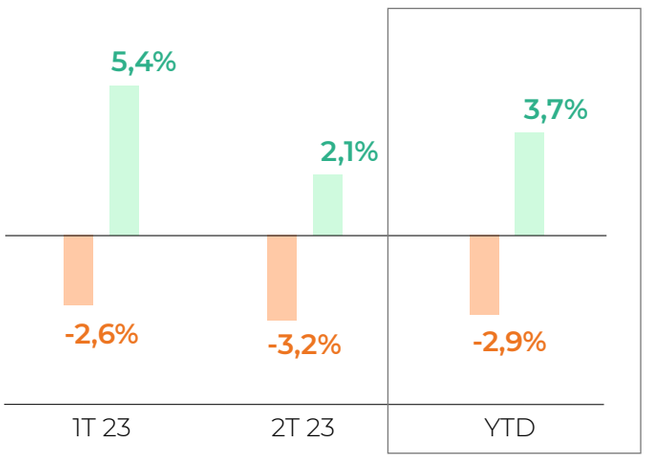
Si las cifras son comparadas **con el primer semestre del año 2019** la Compañía confirma la recuperación de la actividad en sus centros y parques comerciales, con un **incremento del 16,1% en las ventas registradas** y únicamente un **2,9% menos de visitas** respecto a las registradas en los primeros seis meses de 2019. Todo ello demuestra el incremento en los niveles de gasto realizado por los visitantes a los activos.

Evolución trimestral de las cifras de visitas y ventas en los Centros y Parques Comerciales del portfolio (%)

Visitas 1S 2023

39,5 millones de visitas

+3,7% LfL vs 1S 2022
-2,9% LfL vs 1S 2019[1]

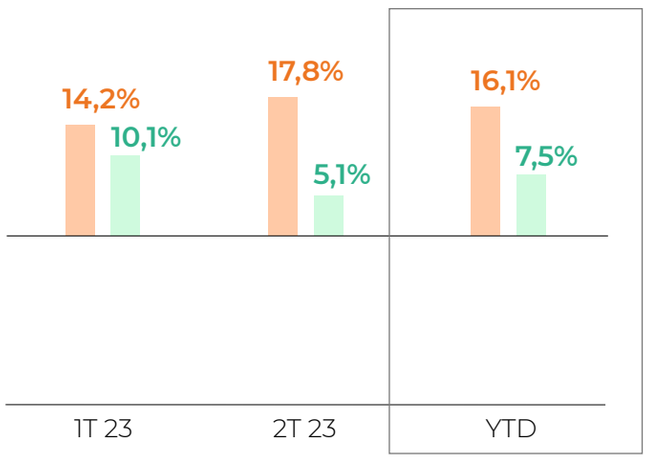


1S 2023 vs 1S 2019 [1] 1S 2023 vs 1S 2022

Ventas 1S 2023

505,1[2] millones de euros

+7,5% LfL vs 1S 2022
+16,1% LfL vs 1S 2019[1]



1S 2023 vs 1S 2019 [1] 1S 2023 vs 1S 2022

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

Apuesta clara y continua por los criterios ESG

La **integración de los criterios ESG** en el desarrollo de su modelo de negocio ha sido uno de los objetivos fundamentales de la Compañía desde sus inicios, trabajando por llevar a cabo su actividad aunando tanto la obtención de un rendimiento para sus accionistas como la generación de un impacto positivo. De este modo, Lar España ha creado valor económico al mismo tiempo que ha abordado asuntos ambientales, sociales y de gobierno de acuerdo con sus necesidades corporativas y operativas. Así, la hoja de ruta de la Compañía se centra en **seguir evolucionando en torno a la generación de impactos positivos dentro de su sector**.

Dentro de los **principales objetivos logrados y proyectos en curso**, los cuales se encuentran detallados dentro del capítulo 3. ESG (Environmental, Social and Governance) del presente informe, se encuentran los siguientes:

- Seguimiento del **comportamiento de los activos** gracias a la plataforma automatizada de recogida de datos operativos de los activos (consumos, emisiones, afluencias, calidad del aire).
- **100% de los activos de Lar España con certificación BREEAM**.
- **100% del portfolio con control operacional** ya trabaja bajo los **estándares ISO 14001 y 45001.**
- Inicio del análisis de la **Huella del Agua** de la Compañía con la finalidad de disponer de un desglose detallado de los consumos y establecer posibles medidas a futuro.
- **Instalación de puntos de recarga** de vehículos eléctricos.
- Participación en el **programa acelerador *Climate Ambition Accelerator*** de Pacto Mundial Red España.
- **Aumento de las cláusulas verdes en contratos de arrendamiento:** cerca de un **20%** del total de contratos firmados incluyen dicha claúsula.
- **Obtención de tres nuevos certificados en Accesibilidad Universal de acuerdo con el estándar UNE-17001**. De este modo, **más del 60% del portfolio** se encuentra actualmente certificado de acuerdo con esta norma.
- Creación de un **Comité de Impacto Social**
- Realización de **encuestas de satisfacción.**
- Promoción de **iniciativas sociales y de ocio**, incorporando criterios de inclusión.
- En términos de género, **el porcentaje de mujeres en el Consejo de Administración es del 33,3%**, estando alineado con la Directiva sobre equilibrio de género en los Consejos de Administración y con las mejores prácticas de Buen Gobierno. Además, la Compañía continúa formando parte del **IBEX Gender Equality Index.**
- **Análisis de riesgos derivados del cambio climático** de acuerdo con las recomendaciones definidas por el *Task Force on Climate-Related Financial Disclosures* (TCFD) y **adhesión a la iniciativa.**
- **Participación en diversos índices internacionales** de referencia: **GRESB, MSCI y Pacto Mundial.**
- Actualización del **Mapa de Riesgos** de acuerdo con la Política de Control y Gestión de Riesgos.

Gracias a la plataforma automatizada de la que dispone la Compañía para el seguimiento y análisis de los datos operativos, en el presente informe semestral **se incluyen las cifras correspondientes a los datos de consumos y emisiones, entre otros, registrados en los primeros seis meses del año.** De acuerdo a los resultados obtenidos, Lar España ha logrado avances significativos en su gestión siendo las principales conclusiones las siguientes:

- Los **consumos de energía y de agua** (en zonas comunes) se han contenido debido a la excelencia operativa de los equipos técnicos de Lar España en todas las localizaciones, con un descenso del **-15,5%** en el caso de combustibles, del **-9,8%** en el caso del consumo de energía eléctrica y del **-3,3%** en el caso del agua.
- La **circularidad de residuos**, en pleno desarrollo, registra un incremento de un **+12,6%** en el volumen de residuos reciclados gracias a una mayor precisión tanto en la identificación de residuos, como en la trazabilidad de su tratamiento.
- Los esfuerzos de Lar España en lo relativo a la **reducción de emisiones GEI** (Gases de Efecto Invernadero) gracias a sus políticas y a la inversión en la modernización de equipos aporta cifras muy significativas con un **-39,4%** de emisiones para Alcance 1+2, correspondiente a las que se encuentran bajo pleno control y responsabilidad de la Compañía.

Comparativa de los datos de consumos y emisiones 1S 2023 vs 1S 2022(*)

Consumo de combustible **-15,5%**	**Consumo de energía eléctrica** **-9,8%**
Consumo de agua **-3,3%**	**Residuos reciclados** **+12,6%**
Reducción de emisiones (Alcance 1+2) **-39,4%**	

(*) Los datos con los que se ha elaborado este informe tienen como soporte documental las facturas de las compañías suministradoras y las lecturas de la red de contadores desplegada por Lar España en su portfolio. En los casos en que, en algún activo las facturas no hayan sido emitidas o no se dispone de lectura directa, se estima la cifra a partir del dato correspondiente al mismo mes del año anterior.

Líderes en financiación sostenible

La gestión de los activos de la Compañía y la integración de los criterios ESG han conducido a que el **100% de la deuda de la Compañía sea sostenible,** al estar constituida por el préstamo concedido por el Banco Europeo de Inversiones en 2018 y dispuesto en 2020, y tras las dos emisiones de bonos verdes llevadas a cabo en 2021.

Dentro del modelo de gestión se han considerado, entre otros, los siguientes aspectos que han conducido a que la Compañía pueda optar a este tipo de **financiación corporativa:**

1

Entorno y activo

- Promoción de certificados sostenibles.
- Viabilidad económica y financiera en todas sus inversiones.
- Gestión responsable de activos y su mitigación de impactos ambientales.

2

Gobierno corporativo

- Transparencia, ética y cumplimiento regulatorio.
- Garantías de buen gobierno en la Compañía y en sus organismos internos.

3

Capital Social

- Implementación de medidas que promuevan la accesibilidad de los activos.
- Compromiso con organizaciones locales.

En el caso de las emisiones de bonos verdes llevadas a cabo, la estrategia de sostenibilidad fue evaluada por parte de **ISS Corporate Solutions,** identificando el cumplimiento de una serie de criterios en base a los ***Green Bond Principles*** (*) emitidos por el **ICMA *(International Capital Markets Association):***

El 100% del portfolio se encuentra certificado en BREEAM.

Categoría elegible de proyecto	Criterios y tipos de proyecto	ODS relacionado
Edificios verdes	**Certificaciones BREEAM u otro** tipo de certificaciones reconocidas a nivel internacional o nacional.	9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA
Energías renovables	Desarrollo e instalación de tecnología fotovoltaica y eólica.	7 ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE

(*) Para más información sobre el cumplimiento de los requisitos de emisión de los bonos verdes, consultar el siguiente enlace: https://www.larespana.com/wp-content/uploads/2018/09/green-bond-allocation-report-2022.pdf

Desde principios de 2021 Lar España cuenta con **una plataforma de recogida de datos automatizada que permite el seguimiento del comportamiento de los activos en relación con los consumos, emisiones y datos operativos registrados.** Dicha plataforma fue diseñada, desarrollada e implementada a la medida de la Compañía lo que le ha permitido adaptarse a las casuísticas concretas de cada uno de los activos del portfolio.

A la vanguardia de la innovación

La apuesta clara por la innovación de Lar España le permite **estar a la vanguardia en el desarrollo de su negocio** y en la explotación de los activos a través de la aplicación de iniciativas diferenciales que permiten la explotación de los inmuebles de una manera más eficiente. La monitorización constante de los datos le permite disponer de una mayor capacidad de reacción, así como impulsar más aún la **competitividad** de la Organización.

La Compañía también apuesta por el estudio y análisis del perfil y comportamiento de los usuarios enfocándose en la experiencia de compra, con la finalidad de poner a disposición de los visitantes una **oferta única y diferencial** dentro del sector del *Real Estate* y en concreto del *retail,* estando muy alineada con las **últimas tendencias del mercado.**

De este modo, durante el primer semestre de 2023 se ha trabajado en el desarrollo de, entre otros, los siguientes proyectos:

Mejora continua de la experiencia del cliente

› Amazon e Inpost *lockers*

Nuevos *lockers* de Amazon en As termas, Albacenter, Portal de la Marina, Parque Abadía, Gran Vía de Vigo, El Rosal y Ànec Blau.

Además, se cuenta con *lockers* de la compañía Inpost en As Termas, Rivas Futura, Albacenter y Ànec Blau.

› Tarjetas Regalo Centro Comercial

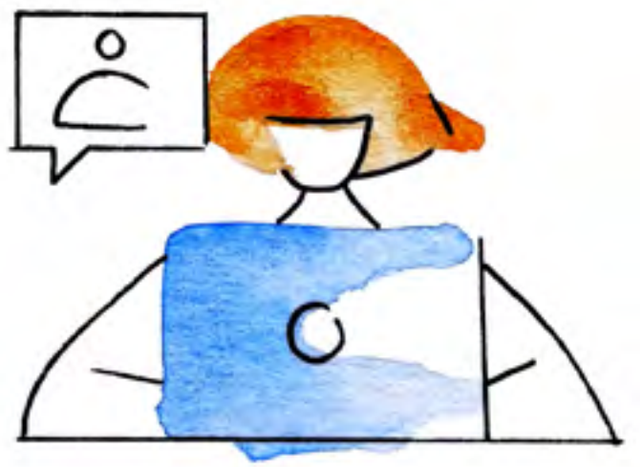
Como oportunidad para fidelizar los clientes con los arrendatarios y potenciar la experiencia de compra física y digital en los comercios de cada uno de los centros comerciales.

› Click & Shop

Plataforma de venta omnicanal presente en siete centros comerciales del portfolio. Su objetivo es permitir promocionar los productos y descuentos de las marcas de los arrendatarios del centro con la finalidad de atraer tráfico a las tiendas y ofrecer un servicio adicional para potenciar las ventas por canales digitales. Esta iniciativa constituye una apuesta más de la Compañía por la transformación digital del mercado llevando la oferta del centro más allá del entorno físico.

Datos de los primeros seis meses de 2023

Visitas	Productos
22.090	246



Innovación para incrementar el conocimiento de los clientes

› CRM Salesforce

- En colaboración con Salesforce se ha llevado a cabo la implantación de su *software* y el conjunto de aplicaciones de gestión de relación con los clientes. A través del reconocimiento de tickets que son subidos por los usuarios, se pueden analizar datos que permitan optimizar la oferta que es incluida en los activos.

- Desarrollo de la nueva aplicación del Club Disfrutones.

Próximos pasos

- Segmentaciones en función de consumos previos por parte de los usuarios.

- Foco en incrementar el número de socios para la nueva aplicación de Disfrutones.

› Customer Journey (Arrendatarios)

Programa de investigación enfocado a **conocer la experiencia de los arrendatarios con el objetivo principal de redefinir la relación de la Compañía con ellos**, afianzando la colaboración a través de una oferta de nuevos servicios y la creación de valor adicional.

- Identificar nuevas áreas de oportunidad alineados a los objetivos estratégicos.

- Generar sinergias con arrendatarios mediante el testeo de nuevas soluciones que refuercen la ventaja competitiva y propuesta de valor.

› Smart Mall

La transformación de un activo en un **centro comercial inteligente** es posible gracias a la tecnología Smart Mall. Esta tecnología se basa en la construcción de puntos de recogida de datos, herramientas de tratamiento de los mismos y paneles de visualización que **integren toda la información relevante para los clientes** que visitan alguno de los centros a través de, por ejemplo, kioscos interactivos, puntos de recarga de teléfono, accesos al parking, contadores de visitas, conexiones wifi o la descarga de cupones.

Así, el **centro comercial hiperconectado** brinda una oportunidad única para conocer las interacciones de los clientes con los diferentes puntos de contacto durante su estancia en el centro comercial, lo que permite optimizar la configuración del centro comercial, mejorar la oferta y cubrir las necesidades del cliente, permitiendo una relación de mayor calidad.

› Seeketing

El Seeketing por su parte es una plataforma que permite **integrar la información generada por los canales del centro comercial** cruzando y analizando datos que permiten a la compañía generar valor para los clientes. Para ello, se recurre al uso de nodos o *beacons* (antenas) instalados en el centro comercial y a un potente *software* de marketing *intelligence* con el objetivo de conocer mejor los hábitos de los usuarios.

Innovación para optimizar la gestión y mejorar la comunicación

› Mallcomm

Plataforma 360° que permite crear un **canal de comunicación entre los operadores y los diferentes niveles de gestión** y servicios del centro comercial: empleados de tiendas, gerencia, etc. Este sistema permite gestionar posibles descuentos para empleados, ofertas de trabajo, eventos y marketing, seguridad, comunicación crítica, mantenimiento y limpieza, además de disponer de la opción de obtener comentarios.

Innovación para incrementar la visibilidad de los comercios

› Lar Conecta

- Lar Conecta es una iniciativa que pone a disposición de los comercios de los activos los **canales de comunicación digitales corporativos** y su tráfico *online*, multiplicando su visibilidad y pudiendo impulsar la publicidad de los productos y servicios que ofrecen. De este modo pueden promocionar sus marcas e incrementar sus ventas.

- El proyecto piloto se ha lanzado este pasado mes de marzo en Portal de la Marina. De acuerdo a los datos que sean registrados se estudiará su extensión al resto de activos.

› Posicionamiento SEO

El posicionamiento SEO hace referencia a la **visibilidad de un espacio web** en los resultados orgánicos de los diferentes buscadores de internet. A través de este proyecto Lar España continúa trabajando en el diseño y adaptación de sus *websites* de una forma más inteligente y efectiva.

Los datos registrados durante el primer semestre del año han sido:

Número totales de sesiones	Páginas vistas
701.420	1.127.340

Usuarios
542.040

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 primer semestre del año se han realizado aperturas de importantes cadenas en los activos del portfolio, entre las que se destacan las siguientes:

GEOX
CC AS TERMAS
Apertura 02.03.2023

CÓDIGO DENIM
CC AS TERMAS
Apertura 31.03.2023

ZARA
CC AS TERMAS
Apertura 05.05.2023

ZARA MAN
CC AS TERMAS
Apertura 26.05.2023

BRASAYLEÑA
CC ÀNEC BLAU
Apertura 03.07.2023

QUEROL
CC ÀNEC BLAU
Ampliación 27.01.2023

PULL&BEAR
CC ALBACENTER
Apertura 17.03.2023

STRADIVARIUS
CC ALBACENTER
Apertura 29.03.2023

FIFTY
PC MEGAPARK
Reapertura 15.04.2023

LANDED
PC MEGAPARK
Reapertura 10.03.2023

DÉCIMAS
PC MEGAPARK
Apertura 17.03.2023

LLAOLLAO
PC MEGAPARK
Apertura 16.06.2023

THE PHONE HOUSE
CC PORTAL DE LA MARINA
Apertura 22.06.2023

MULTIÓPTICAS
CC GRAN VÍA DE VIGO
Apertura 13.06.2023

BESSON
PC RIVAS FUTURA
Apertura 27.04.2023

TONY ROMA´S
PC VISTAHERMOSA
Apertura 23.01.2023

Centro Comercial
As Termas (Lugo)

Resumen Ejecutivo

2

2.1

Cifras Clave 1S 2023

21

2.2

Principales Hitos

23

2.3

Cartera de activos a 30 de junio de 2023

27

2.4

Principales Magnitudes

35

2.5

Evolución del Negocio

37

Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera, habiendo formalizado **100 operaciones comerciales** con arrendatarios, suponiendo una tasa anualizada de rotación del 10% y registrando un incremento del **7,7%(*) en las nuevas rentas acordadas.**

(*) Excluyendo 6 operaciones comparables y sin incluir el efecto del IPC/indexación

2.1
Cifras Clave 1S 2023

CARTERA

GAV [1]

1.465
millones de euros

14
Activos

WAULT

2,6 años

98%
de rentas cobradas [2]

SBA

550.395 m²

INFORMACIÓN FINANCIERA

Ingresos [3]

48,9
millones de euros

EPRA Earnings

47,2
millones de euros
(0,56€/acción)

EBITDA

33,5
millones de euros

Beneficio

35,1
millones de euros

EPRA NTA

899,4
millones de euros
(10,76€/acción)[4]

Deuda Financiera

651,4
millones de euros

LTV Neto

38,1%

Coste Medio
de la deuda

1,8%

*(1) Información basada en valoraciones llevadas a cabo por valoradores independientes a **30 de junio de 2023.**/ (2) Porcentaje cobrado correspondiente a las rentas y gastos refacturados a los arrendatarios en 2023. / (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 (**0,60€/acción**)*

RESULTADOS OPERATIVOS

Ocupación	GRI	NOI
95,9% [1]	**+10,3%** VS 1S 2022	**+14,0%** VS 1S 2022

GAV (%)

Ingresos ordinarios (%)

Centros Comerciales Parques Comerciales

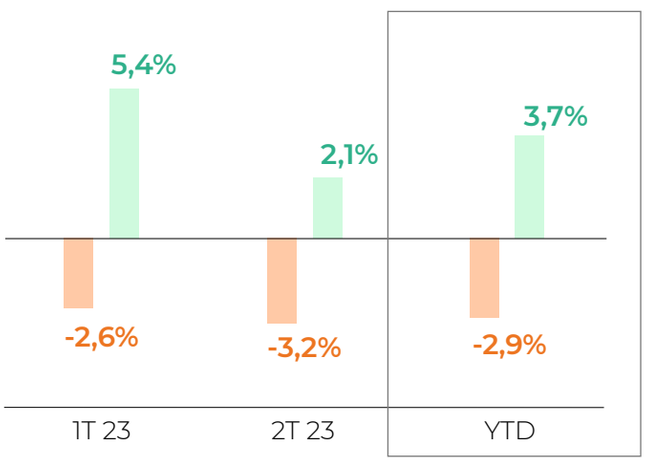
ACTIVIDAD COMERCIAL

Superficie rotada	Renta negociada	Operaciones	Incremento de rentas
28.149 m²	**7,1** millones de euros	**100**	**+7,7%** [2]

Visitas 1S 2023

39,5 millones de visitas

+3,7% LfL vs 1S 2022
-2,9% LfL vs 1S 2019[3]

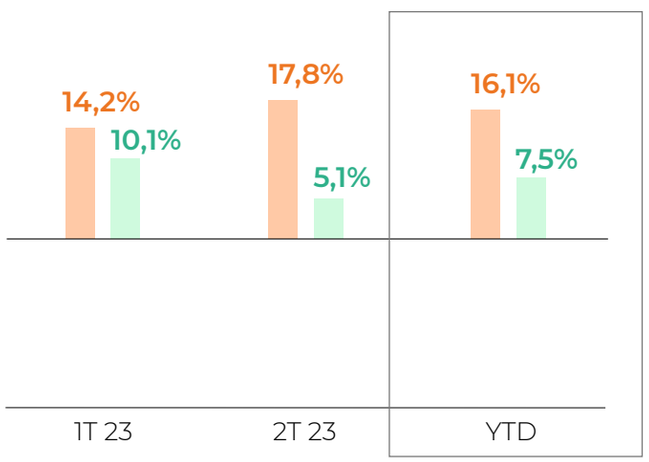


1S 2023 vs 1S 2019 [3] 1S 2023 vs 1S 2022

Ventas 1S 2023

505,1[4] millones de euros

+7,5% LfL vs 1S 2022
+16,1% LfL vs 1S 2019[3]



1S 2023 vs 1S 2019 [3] 1S 2023 vs 1S 2022

(1) Ocupación física en metros cuadrados. / (2) Excluyendo 6 operaciones comparables y sin incluir el efecto del IPC/indexación. / (3) Like for Like excluyendo el centro comercial Lagoh. / (4) Ventas declaradas.

2.2
Principales Hitos

ENERO (16.01.2023)

Lar España llevó a cabo una recompra de bonos verdes por 110 millones de euros para cancelar deuda

La Compañía **cerró 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 finalizara su liquidación y reducir así la deuda total de la Compañía.

La deuda corresponde a dos bonos emitidos en 2021, el primero de 400 millones de euros, con un interés fijo anual del 1,75% y vencimiento en 2026, y el segundo con un importe de 300 millones de euros, un tipo de interés fijo anual del 1,843% y con vencimiento en el año 2028. Ambas emisiones fueron admitidas a negociación en el Euro MTF Market de la Bolsa de Luxemburgo.

La operación se cerró con un **descuento del 18%**, equivalente a un precio final total de **90,5 millones de euros** que fueron abonados íntegramente con caja de la Compañía.

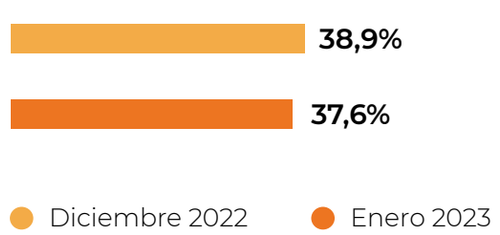
Tras ello, la **liquidez de Lar España se ha mantenido por encima de 100 millones de euros y la reducción de la deuda tendrá un impacto positivo** en la cuenta de resultados del ejercicio 2023 en torno a **20 millones de euros**.

Tras la operación la Compañía redujo **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.

Para dirigir esta transacción, Lar España designó a J.P. Morgan como '*dealer manager*' único de la transacción, habiéndose focalizado en la elección de exclusivamente determinados tenedores elegibles y liquidándose el 19 de enero.

LTV Neto

-132 pb



FEBRERO (23.02.2023)

Resolución del contrato de liquidez con JB Capital Markets

Conforme a lo dispuesto en el apartado 2.c) de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV, sobre los contratos de liquidez (la "Circular 1/2017"), Lar España comunica que el contrato de liquidez suscrito con JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U., efectivo desde el 11 de julio de 2017 y cuya suscripción se comunicó al mercado mediante el hecho relevante publicado con fecha 10 de julio de 2017 (número de registro 254.421), **ha quedado resuelto** con efectos desde el día 23 de febrero de 2023.

MARZO (13.03.2023)

Suscripción del contrato de liquidez con GVC Gaesco

Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV, sobre los contratos de liquidez (la "Circular 1/2017"), Lar España comunica que **ha suscrito un contrato de liquidez** (el "Contrato de Liquidez") con **GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores, S.A.** (el "Intermediario Financiero"), efectivo desde esta fecha.

Se hace constar que el Contrato de Liquidez se **ajusta al modelo de contrato** que se incorpora en la Circular 1/2017, y que una copia del mismo ha sido remitida a la CNMV a los efectos previstos en el apartado 3 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017.

MARZO (31.03.2023)

Junta General de Accionistas

El 31 de marzo de 2023 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*.

ABRIL (28.04.2023)

Dividendo

Pago del dividendo a los accionistas, de acuerdo con la aprobación de la Junta General de Accionistas. El importe total ascendió a **0,60€/acción.**

MAYO (16.05.2023)

Premio Lagoh "Mejor Centro Comercial de nuevo desarrollo"

El pasado 16 de mayo de 2023 el complejo comercial y de ocio Lagoh fue elegido '**Mejor nuevo desarrollo europeo de centro comercial de más de 70.000 metros cuadrados**', en los Premios de diseño y desarrollo 2023, organizados por el ***European Council of Shopping Places*** en colaboración con las Asociaciones de centros comerciales de Italia y Alemania.

Este premio pone en valor toda la experiencia que ofrece el centro comercial a sus usuarios; con zona gastronómica experiencial y abierta, multitud de terrazas alrededor del lago, actividades culturales y de ocio totalmente innovadoras en la comunidad y la más amplia oferta comercial en moda con marcas locales, nacionales e internacionales líderes en el sector. Una experiencia única y diferente que convierte a Lagoh, con cien mil metros cuadrados de superficie, en el mayor complejo comercial y de entretenimiento familiar de Andalucía.

Hecho posterior

JULIO (10.07.2023)

Renovación del rating 'BBB' de Fitch

La agencia de rating Fitch **ha mantenido el rating *Investment Grade* o 'BBB' estable** tanto para la SOCIMI Lar España como para sus dos emisiones activas de bonos verdes por valor de 590 millones de euros. Así, Lar España **mantiene la calificación más alta en su segmento.**

El paquete de deuda de Lar España, dos emisiones de bonos verdes *senior* no garantizados, fue completado por Lar España en julio y noviembre de 2021, por importes respectivos de **400 millones y 300 millones de euros**, los importes máximos previstos. Se sobresuscribieron cuatro y cinco veces en cada caso.

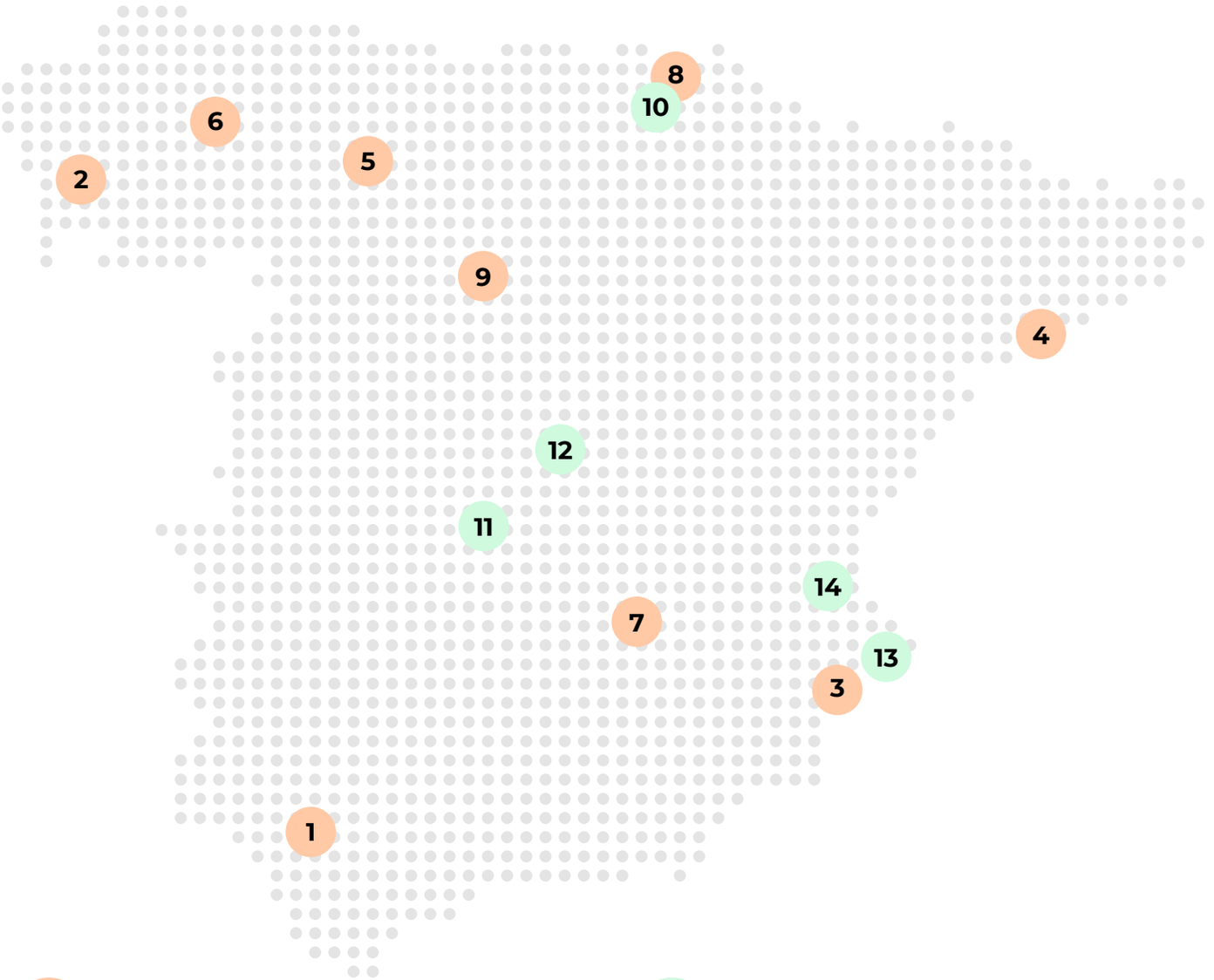
	Rating	Perspectiva
FitchRatings	BBB	Estable

Para **Jon Armentia, CFO y Director Corporativo de Lar España**, *"que Fitch ratifique como BBB estable la calificación de la compañía y de la deuda de Lar España en junio de 2023 representa un salto cualitativo más, por cuanto la volatilidad macroeconómica y la subida de tipos de los últimos doce meses ha provocado numerosas revisiones a la baja, que por fortuna no ha sido nuestro caso.*

Corrobora además que la elevadísima demanda obtenida en la emisión de los bonos como en la recompra de este año han sido éxitos de gestión. Anticiparnos de forma tan significativa al vencimiento de la deuda, la excelente acogida de los dos bonos, de la recompra parcial y ahora la ratificación del grade rating por Fitch certifican de nuevo la confianza internacional por el proyecto diferencial en retail que Lar España representa en el panorama español y europeo, y la altísima calidad del conjunto de nuestros activos".

Centro Comercial
Lagoh (Sevilla)

2.3
Cartera de activos a 30 de junio de 2023



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

1.465
millones de euros

Centro Comercial
Portal de la Marina (Alicante)

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	2,3 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	1,8 años

Portal de la Marina + Hipermercado | Centro Comercial

Características del activo	
Ubicación	Alicante
SBA	40.309 m²
Fecha adquisición	30 de octubre de 2014/ 30 de marzo de 2016/ 9 de junio de 2015
Precio de adquisición	89,2 millones de euros
WAULT	2,4 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	3,4 años

El Rosal | Centro Comercial

Características del activo	
Ubicación	Ponferrada (León)
SBA	50.811 m²
Fecha adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
WAULT	1,8 años

As Termas + Gasolinera | Centro Comercial

Características del activo	
Ubicación	Lugo
SBA	35.149 m²
Fecha adquisición	15 de abril de 2015/ 28 de julio de 2015
Precio de adquisición	68,8 millones de euros
WAULT	2,9 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	2,5 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	1,6 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	3,9 años

Parque Abadía + Galería Comercial | Parque Comercial

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

Rivas Futura | Parque Comercial

Características del activo	
Ubicación	Madrid
SBA	36.447 m²
Fecha adquisición	6 de febrero de 2018
Precio de adquisición	61,6 millones de euros
WAULT	2,3 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	2,8 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

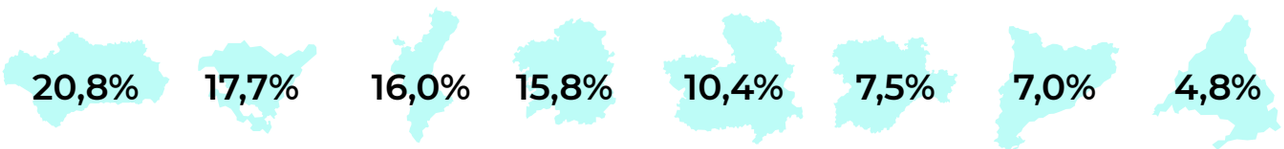
Nuestro *retail* de un vistazo

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

14	550.395	95,9%	1.465
Activos	SBA total (m²)	Ocupación física (m²)[1]	GAV (€M)

(1) Ocupación física calculada en metros cuadrados.

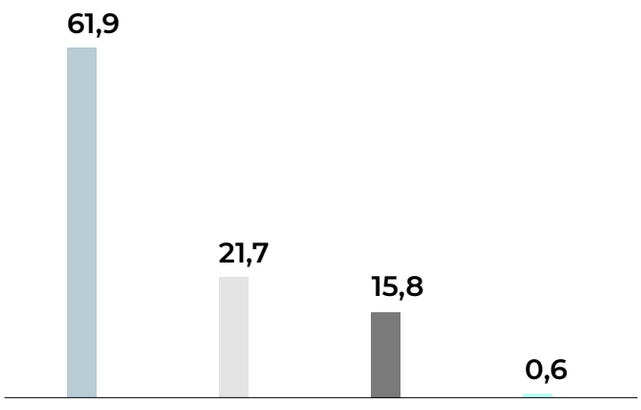
Por geografía (GAV)



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

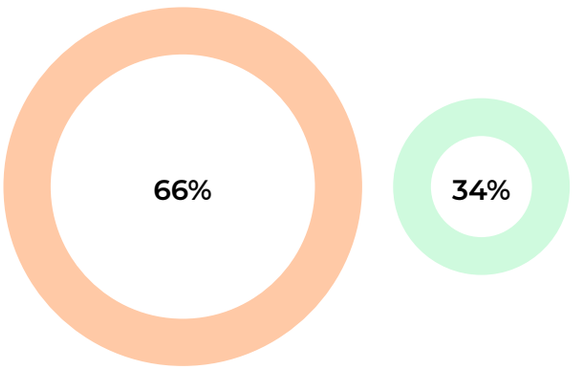
c. 80%
de nuestro portfolio *retail* está clasificado como grande o muy grande.

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)

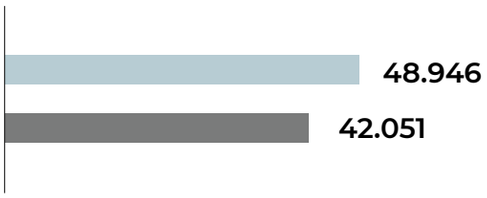
Centro Comercial
Las Huertas (Palencia)

2.4
Principales Magnitudes

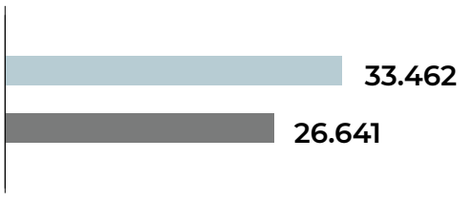
Durante el primer semestre de 2023 Lar España ha alcanzado una cifra de **ingresos** de **48.946 miles de euros** y un **beneficio neto** de **35.138 miles de euros**, siendo las cifras más relevantes las siguientes:

1S 2023 1S 2022

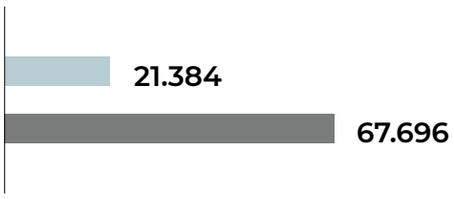
Ingresos (*)
(Miles de euros)



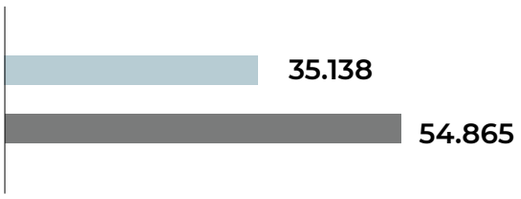
EBITDA
(Miles de euros)



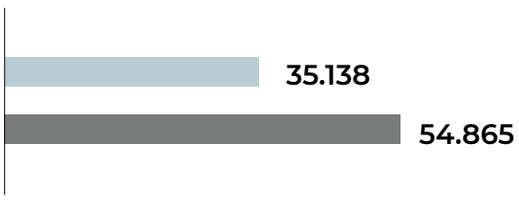
EBIT
(Miles de euros)



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 81).

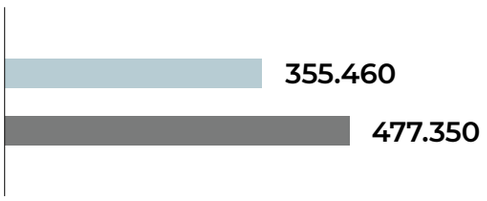
(*) Incluye Ingresos Ordinarios y Otros Ingresos.

Otras magnitudes financieras

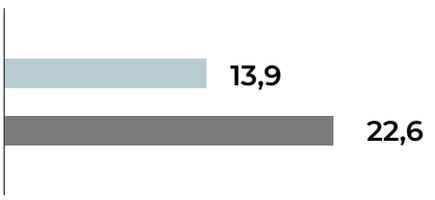
El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

30/06/2023 31/12/2022

Fondo de maniobra
(Miles de euros)



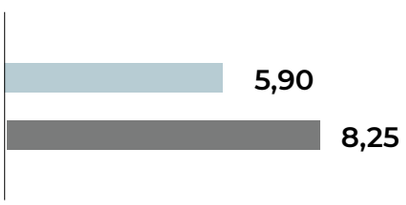
Ratio de liquidez
(%)



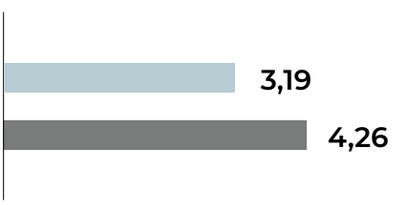
Ratio de solvencia
(%)

LTV Neto
(%)

ROE
(%)



ROA
(%)



El Grupo presenta a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 30 de junio de 2023, el **ROE *(Return on Equity)*** que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, se ha situado en **5,90%** (8,25% a 31 de diciembre de 2022), 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 **3,19%** (4,26% a 31 de diciembre de 2022).

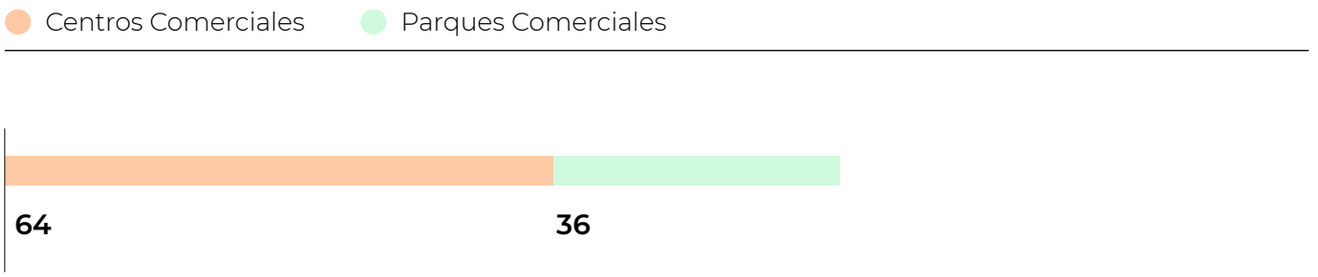
2.5
Evolución de negocio

a.
Distribución de los ingresos

Los **ingresos ordinarios** durante los primeros seis meses de 2023 han alcanzado los **47.229 miles de euros** (40.493 miles de euros en el primer semestre de 2022).

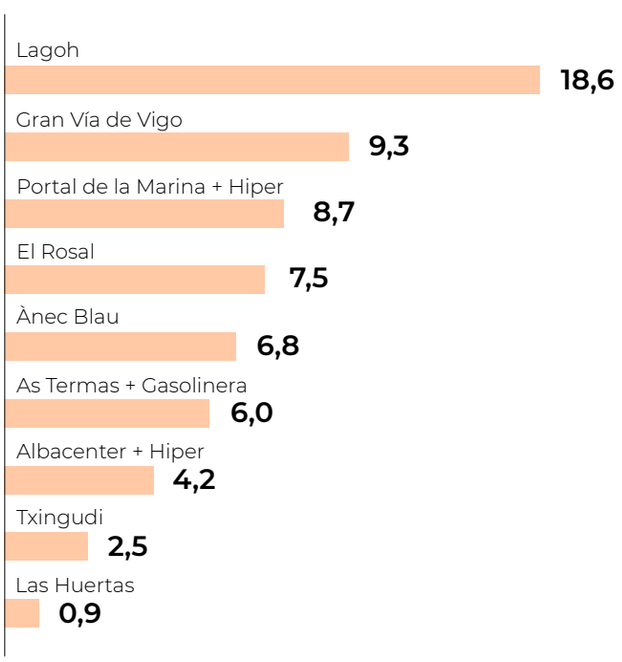
El peso relativo de los ingresos ordinarios por tipo de activo a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

Ingresos por rentas por tipo de activo 1S 2023 (%)

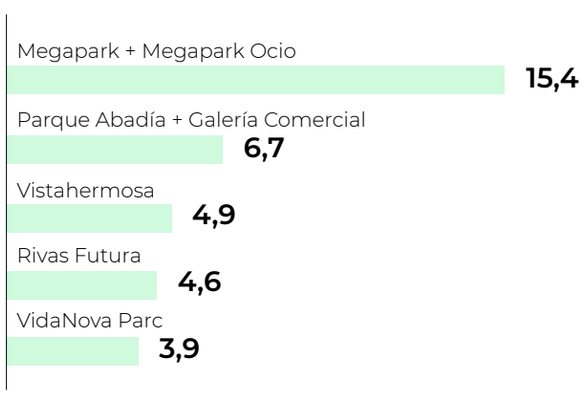


El detalle de los **ingresos por tipología** de activo en el primer semestre de 2023 es el siguiente:

Ingresos por Centro Comercial (%)

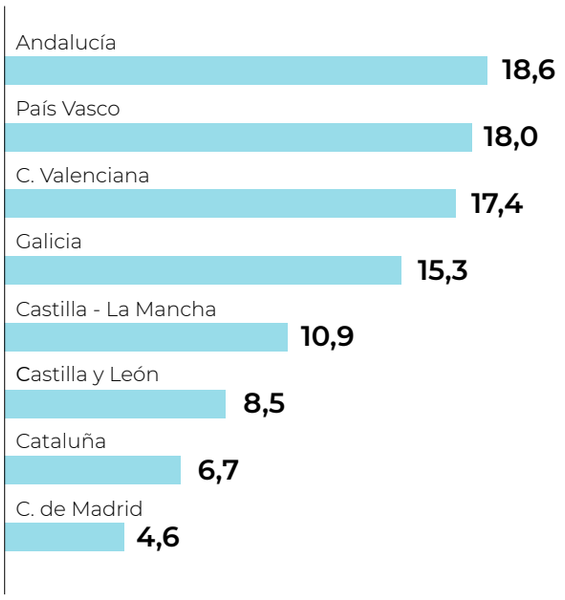


Ingresos por Parque Comercial (%)



A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos ordinarios** del primer semestre del ejercicio 2023:

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 el primer semestre de 2023.

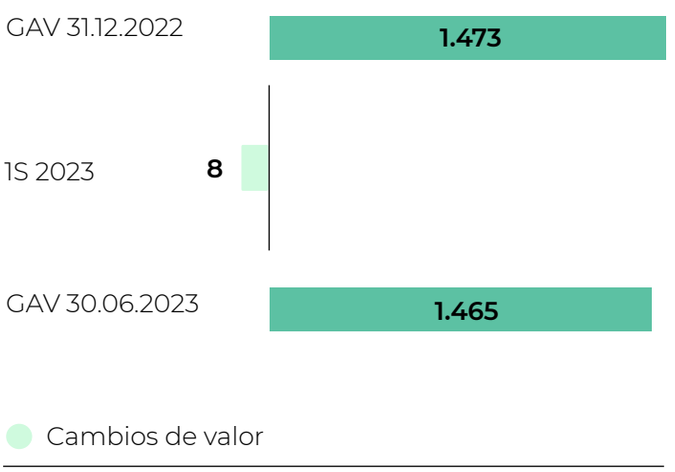
A continuación se indican los **diez arrendatarios que han generado más rentas** durante los primeros seis meses del año 2023:

		Total rentas	Acumulado
1.	INDITEX	10,43%	10,43%
2.	Carrefour	3,93%	14,36%
3.	MediaMarkt	3,82%	18,18%
4.	LEROY MERLIN	3,38%	21,56%
5.	DECATHLON	2,41%	23,97%
6.	YELMO CINES	2,08%	26,05%
7.	TENDAM	2,08%	28,13%
8.	El Corte Inglés	2,04%	30,17%
9.	MERCADONA	2,03%	32,20%
10.	Conforama	1,96%	34,16%

b.
Valor de la cartera a 30.06.2023

A 30 de junio de 2023 el valor de mercado de la cartera de activos de Lar España asciende a **1.465 millones de euros:**

Reconciliación GAV a 30.06.2023
(Millones de euros)



El **descenso registrado** por valor de **8 millones de euros**, corresponde a información basada en valoraciones llevadas a cabo por valoradores independientes a 30 de junio de 2023.

Cambios de valor LfL portfolio a 30 de junio de 2023 (*)

+53,2%	**-0,3%**	**-0,5%**
vs precio de adquisición	**vs junio 2022**	**vs diciembre 2022**

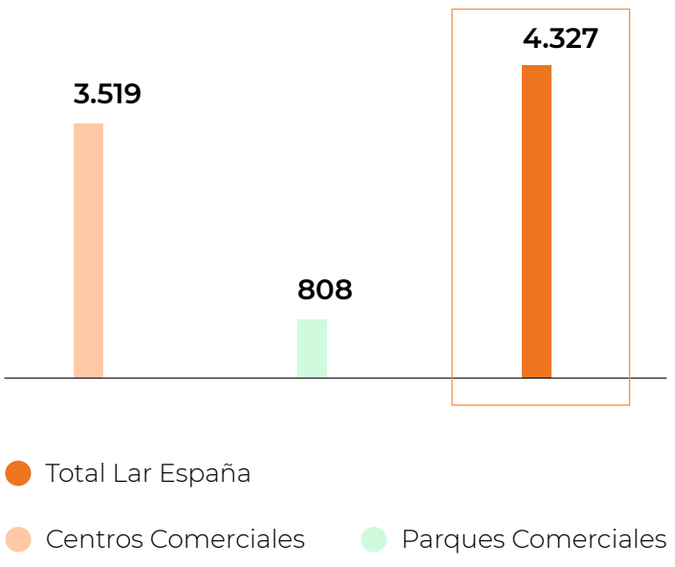
(*) Las cifras excluyendo el CAPEX invertido serían: +18,4%, -1,4% y -0,8% respectivamente.

As Termas lidera la inversión realizada con cerca de **2 millones de euros,** debido, principalmente, a un acuerdo con el Grupo Inditex para la remodelación, ampliación e incorporación de las herramientas digitales más avanzadas en el local de la línea Zara, mejorando la experiencia de compra a nivel estético y funcional. En el proyecto se ha apostado además por el **uso de materiales sostenibles**. El centro comercial cuenta así con el único Zara de la provincia lucense.

c.
CAPEX

La Compañía ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar valor se han invertido **4,3 millones de euros** durante el primer semestre de 2023.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:



d.
Vencimiento de los contratos y WAULT

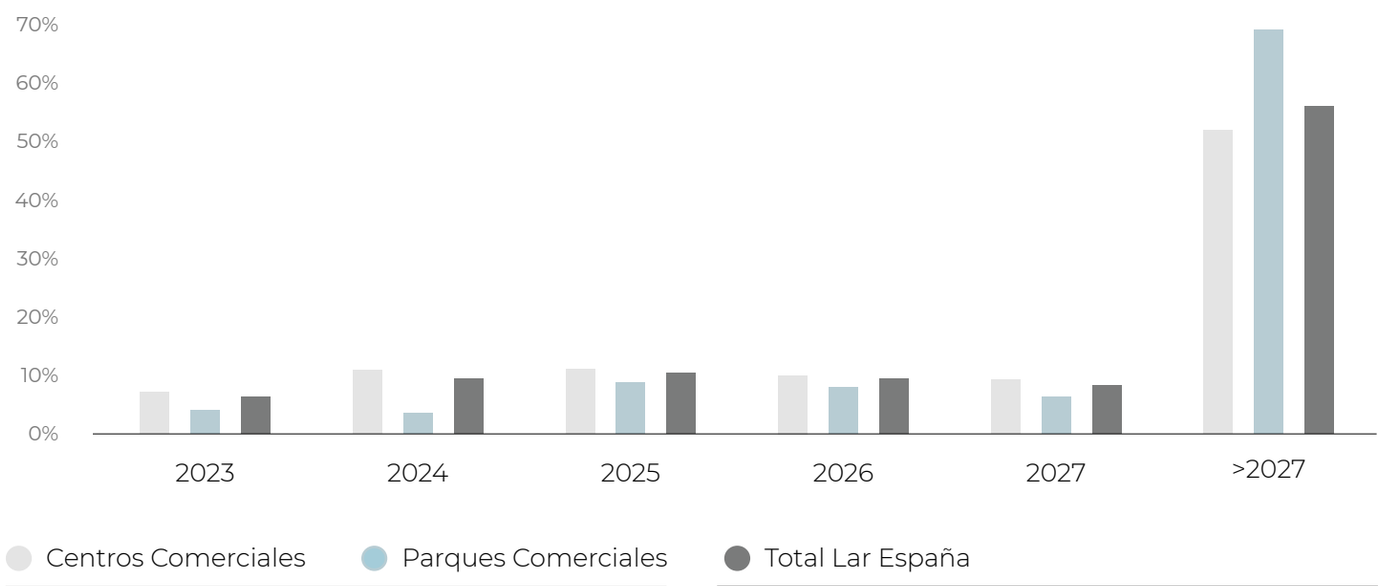
Continuamos con nuestra gestión proactiva de la cartera, que nos permite contar con una **base de arrendatarios sólida y diversificada.**

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 los seis primeros meses del año, se han firmado contratos de larga duración con inquilinos.

Cabe destacar que **cerca del 65% de los contratos** en vigor a 30 de junio de 2023 de todo el portfolio de Lar España, tienen un vencimiento más allá del año 2026.

Cerca del 65% de los contratos tienen un vencimiento más allá del año 2026.

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



De esta manera el **WAULT** (*) (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 30 de junio de 2023 de la cartera de Lar España es de **2,6 años**. A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:

Más de

1.000

contratos en vigor

Lar España	Centros Comerciales	Parques Comerciales
2,6	2,3	3,0

(*) Calculado como número de años de vigencia de los contratos desde la fecha actual y hasta el primer break option, ponderado por la renta bruta de cada contrato. En el apartado 2.3 "Cartera de activos a 30 de junio de 2023" se muestra el WAULT de cada activo.

95,9%

Ocupación física (m²)

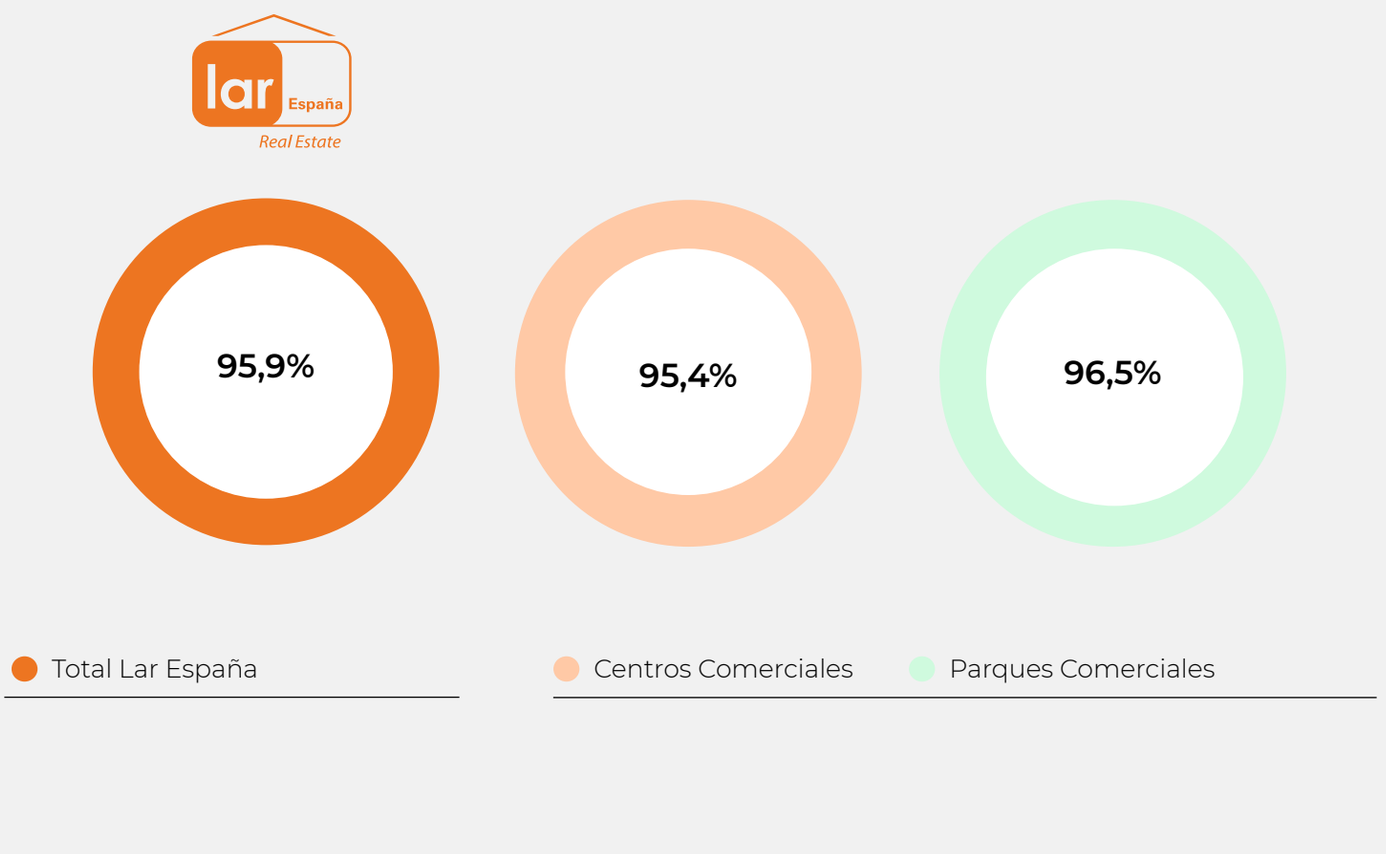
550.395

SBA total (m²)

e.
Ocupación física (m²)

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 30 de junio de 2023 asciende a **550.395 m²**, situándose la ocupación en un **95,9%.**

A continuación se muestra el porcentaje de ocupación física por unidad de negocio a 30 de junio de 2023:



Centro Comercial
Ànec Blau (Barcelona)

f.
Principales hitos

Durante el primer semestre de 2023 Lar España ha continuado con su gestión activa de la cartera, logrando los siguientes resultados operativos:

Evolución principales indicadores operativos

GRI

+10,3%
vs 1S 2022

NOI

+14,0%
vs 1S 2022

Evolución principales indicadores (P&L)

GRI

+16,4%
vs 1S 2022

NOI

+21,6%
vs 1S 2022

% de rentas cobradas[1]

98%

(1) Porcentaje cobrado correspondiente a las rentas y gastos refacturados a los arrendatarios en 2023.

Indicadores de la actividad comercial

Durante los primeros seis meses del año 2023 se han alcanzado unas ventas declaradas en los centros y parques comerciales por un total de **505,1[1] millones de euros**, apoyadas por el incremento del número de visitas (afluencia de **39,5 millones**).

Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, se han cerrado **100 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
28.149 m²	**7,1** millones de euros	**100**	**+7,7%[2]**

	Renovaciones	Reubicaciones y sustituciones	Nuevos arrendatarios	TOTAL
Número de operaciones	70	22	8	**100**
m²	19.552	7.124	1.473	**28.149**

Visitas 1S 2023

39,5 millones de visitas

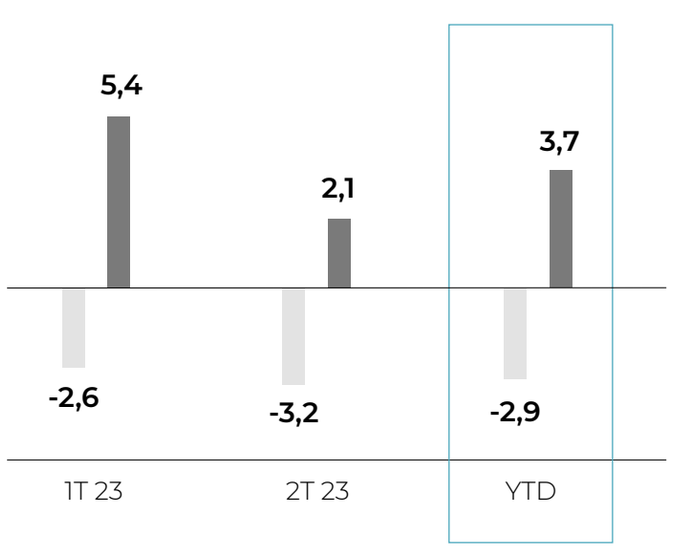
+3,7% LfL vs 1S 2022
-2,9% LfL vs 1S 2019[3]

Ventas 1S 2023

505,1[1] millones de euros

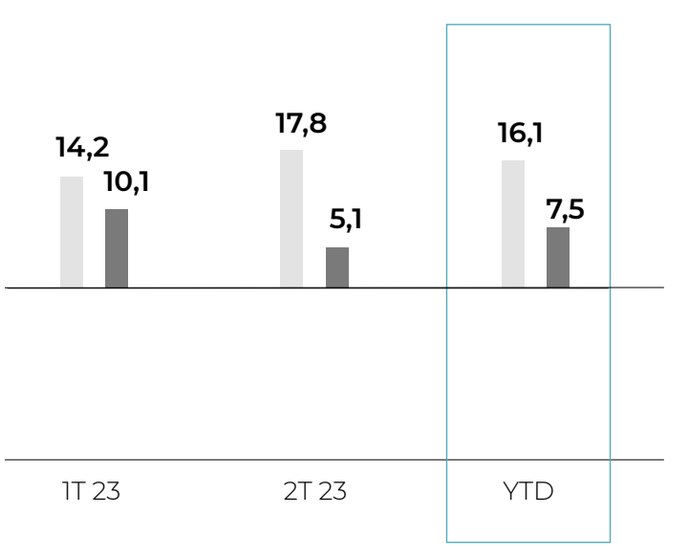
+7,5% LfL vs 1S 2022
+16,1% LfL vs 1S 2019[3]

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



1S 2023 vs 1S 2019 [3] ● 1S 2023 vs 1S 2022

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



1S 2023 vs 1S 2019 [3] ● 1S 2023 vs 1S 2022

(1) Ventas declaradas. / (2) Excluyendo 6 operaciones no comparables y el efecto del IPC/indexación. / (3) Like for Like excluyendo el centro comercial Lagoh.

Operaciones destacadas

A continuación se muestran algunas de las **operaciones principales** realizadas a lo largo de 2023:

Operaciones destacadas

Renovaciones

C&A (1.562 m²)

Casa (467 m²)

Springfield (376 m²)

Más de **1.550.000€** de renta anual negociada	**21** Operaciones	**4.539 m²**

Operaciones destacadas

Renovaciones

H&M (1.256 m²)

Décimas (747 m²)

Scalpers (256 m²)

Más de **950.000€** de renta anual negociada	**15** Operaciones	**3.115 m²**

Operaciones destacadas

Renovaciones

Primark (4.213 m²)

Soloptical (134 m²)

Reubicaciones / Sustituciones

New Yorker (1.342 m²)

Cerca de **920.000€** de renta anual negociada	**5** Operaciones	**5.807 m²**

Operaciones destacadas

Renovaciones

Conforama (4.329 m²) en Rivas Futura

Cortefiel (623 m²) en El Rosal

Reubicaciones / Sustituciones

Puma (846 m²) en Rivas Futura

Druni (342 m²) en Megapark

Más de **3.650.000€** de renta anual negociada	**59** Operaciones	**14.688 m²**

Mix de arrendatarios de *retail*

A continuación se muestra el **mix de arrendatarios** del portfolio de *retail* de Lar España a 30 de junio de 2023 de acuerdo a la superficie arrendada.

Tasa de esfuerzo (incluyendo gastos)

9,5%

Moda **29,7%**	**Hogar** **19,4%**	**Ocio y entretenimiento** **15,1%**	**Alimentación** **13,5%**
Deporte **8,0%**	**Restauración** **7,0%**	**Servicios** **4,1%**	**Salud y cosmética** **2,9%**
Cultura, tecnología y multimedia **0,3%**			

3

ESG

3.1

Comprometidos con el Medioambiente
57

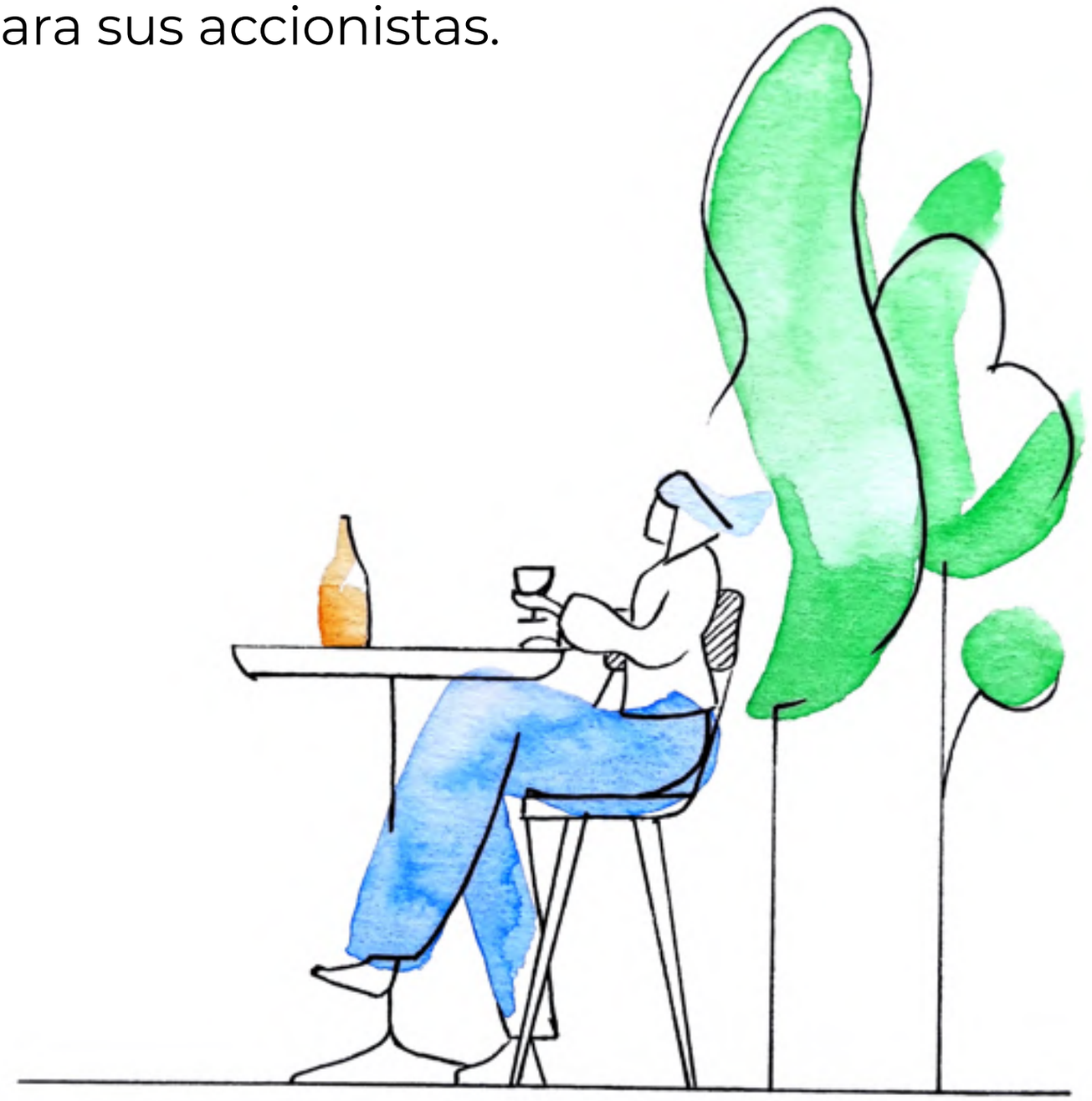
3.2

Contribuyendo a la Sociedad
66

3.3

Líderes en Gobierno Corporativo
74

Lar España promueve la **gestión responsable de sus activos** a través de un enfoque transversal que engloba su compromiso ambiental, social y de buen gobierno, buscando al mismo tiempo maximizar el retorno financiero para sus accionistas.



ESG *(Environmental, Social and Governance)*

Para Lar España, **la aplicación de normativa** y **estándares,** así como el desarrollo de proyectos e iniciativas enmarcadas dentro del alcance de los criterios ESG **resultan de vital importancia** en su estrategia.

De este modo, la Compañía continúa **fomentando los impactos positivos** derivados de su actividad al mismo tiempo que busca reducir y mitigar los posibles impactos negativos que afecten a los diferentes grupos de interés.

Un modelo de negocio involucrado con el medio ambiente, la sociedad y el buen gobierno

Con un firme compromiso con el desarrollo de su actividad de una forma **ética, responsable, innovadora y sostenible**, Lar España identifica las diferentes necesidades y expectativas de sus grupos de interés (reguladores, inversores, arrendatarios y clientes, entre otros) dirigiendo la inversión corporativa y el propio desarrollo de negocio a la creación de valor en el entorno a corto, medio y largo plazo.

Todo ello se encuentra recogido en el **Plan Director** de la Compañía, cuyo enfoque transversal se centra en los siguientes pilares:

Entorno	**Gobierno Corporativo**
Capital Social	**Activo**

Dichos pilares se encuentran presentes del mismo modo a lo largo de todos los ámbitos y líneas de actuación de la **Política de Sostenibilidad/ESG**, quedando resumidos en las siguientes cuestiones:

ENTORNO

El entorno, entendido como el medio ambiente físico.

Líneas de actuación

- Gestión ambiental
- Biodiversidad urbana
- Mitigación y adaptación al cambio climático
- Uso responsable de recursos
- Eficiencia energética
- Economía circular
- Salud y Bienestar

GOBIERNO CORPORATIVO

Gobierno Corporativo, para definir e implementar una estructura con impacto en positivo.

Líneas de actuación

- Cumplimiento legal
- Compromisos ESG
- Responsabilidad fiscal
- Comunicación responsable y transparente
- Igualdad y no discriminación
- Derechos humanos
- Buenas prácticas en el mercado
- Agenda 2030 y ODS

CAPITAL SOCIAL

Capital Social, para el talento empresarial y el valor empresarial con nuestros proveedores.

Líneas de actuación

- Solidez y sostenibilidad financiera
- Desarrollo humano, económico y ambiental
- Relaciones comerciales
- Retención de talento
- Comunicación y diálogo con los grupos de interés
- Voluntariado corporativo
- Acciones sociales

ACTIVO

Activo, innovación y mejora continua y coordinada del desempeño.

Líneas de actuación

- Tendencias y mejores prácticas
- Indicadores ESG de desempeño
- Cumplimiento de las políticas de sostenibilidad
- Certificaciones
- Accesibilidad Universal

Comité ESG

En este primer semestre, el Comité ESG, conformado por los responsables de diferentes departamentos implicados en la gestión de los activos, ha podido reunirse hasta en **tres ocasiones**. El diálogo abierto y diligente de todos sus miembros ha sido fundamental para establecer las directrices y proyectos clave para el año 2023, así como para supervisar y dar seguimiento a otras cuestiones y propósitos ya en desarrollo.

Algunas de las cuestiones tratadas en las sesiones organizadas han sido las siguientes:

- Plan de Eficiencia Energética para la elaboración de Planes de Acción a nivel activo y evaluación de alternativas energéticas.
- Movilidad Sostenible.
- Riesgos climáticos y descarbonización.
- Certificados de sostenibilidad (BREEAM, Accesibilidad Universal, e ISO 14001 y 45001, entre otros).
- Seguimiento de implementación de cláusulas verdes.
- Desarrollo del cálculo de la Huella de Agua y nuevo Plan de Reducción del consumo de agua en el portfolio.

Próximos pasos

Durante los próximos meses la Compañía continuará trabajando en los proyectos en curso, así como en nuevas iniciativas que le permitan seguir siendo un referente en el ámbito del ESG:

E. Medioambiente

- Continuar la **medición y monitorización de consumos y emisiones** a través de su plataforma automatizada, incorporando los indicadores de medición que sean demandados por los diferentes estándares de *reporting*.
- Actualización del **Plan de Descarbonización** de la Compañía incluyendo el análisis de los activos haciendo uso de la herramienta ***Carbon Risk Real Estate Monitor*** **(CRREM)** y alineando la estrategia con los principios establecidos en la iniciativa internacional ***Science Based Targets Initiative*** **(SBTi).**

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

- Verificación de la **Huella de Carbono 2022** para su registro en el Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITERD), pudiendo así optar de nuevo a la obtención del sello "Reduzco".

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO

- Ampliación y actualización del **Plan de Eficiencia Energética** corporativo a través de la realización de auditorías energéticas en los activos que permitan el diseño de Planes de Acción con nuevas Medidas de Ahorro Energético (MAEs).
- Continuar con la **contratación de energía de origen renovable** en los activos del portfolio y con la instalación de soluciones de generación de energía renovable.
- Proyecto de unificación de **gestor de residuos** para su mayor trazabilidad, ante futuras exigencias de *reporting*.
- Cálculo de la **Huella de Agua** de acuerdo con los distintos usos de este recurso a nivel activo, siguiendo la norma internacional ISO 14046, y redacción de **Plan de Reducción de Consumo de Agua** tras las conclusiones obtenidas.
- Análisis de los nuevos estándares dentro de la **certificación BREEAM**.

CODE FOR A SUSTAINABLE BUILT ENVIRONMENT
BREEAM INTERNATIONAL

S. Social

- Avances en la certificación de **Accesibilidad Universal** de acuerdo con el estándar UNE-ISO 170001 tras la certificación de 9 activos del portfolio, en 2023 se ha obtenido la certificación en 3 activos adicionales (Parque Abadía, Albacenter y Megapark) mientras se continua trabajando para culminar el proceso de certificación en Portal de la Marina.

- Continuar con la instalación de **puntos de recarga de vehículos eléctricos** dentro de los acuerdos alcanzados para los distintos activos del portfolio.

- **Formación sobre aspectos ESG** a diferentes equipos involucrados en la gestión de los activos.

- Constitución de un **Comité de Impacto Social** con el objetivo de avanzar en la medición y puesta en marcha de nuevas iniciativas.

- Continuar ofreciendo una **óptima calidad del aire interior** en nuestros activos, monitorizada a través de los dispositivos instalados en los centros comerciales.

G. Buen Gobierno

- Publicación de un **informe de riesgos climáticos** de acuerdo con el estándar internacional **TCFD y adhesión a dicha iniciativa.**

- Avanzar en el desarrollo de iniciativas de **contacto con los distintos grupos de interés:** proveedores, arrendatarios, inversores, clientes, etc.

- **Comunicación con arrendatarios** para dar a conocer los factores ambientales, sociales y de gobernanza, con especial atención en la eficiencia energética y uso responsable de recursos.

- Publicación del **Informe de Progreso (COP)** dentro del compromiso mantenido con el Pacto Mundial de Naciones Unidas.

- Finalización del **programa acelerador *Climate Ambition*** ofrecido por el Pacto Mundial en el próximo mes de octubre.

- Integración corporativa de los nuevos requerimientos normativos dentro de la información financiera, como por ejemplo bajo la visión de la **Taxonomía Europea y la Directiva CSRD.**

- Seguimiento de impactos globales y tendencias ESG.

Estos puntos responden tanto a las tendencias observadas en el contexto general y sectorial de la Compañía como a respuestas a su contexto macroeconómico, a los nuevos requerimientos normativos a nivel europeo y nacional, a la crisis energética, así como a la creciente demanda de contacto de los grupos de interés, entre otros.

Parque Comercial
Megapark (Vizcaya)

3.1
Comprometidos con el Medioambiente

Lar España promueve la gestión responsable en todo su portfolio mediante el desarrollo de proyectos sostenibles, como las actuaciones desarrolladas centradas en la eficiencia energética de los activos o en la reducción de su impacto medioambiental. Para su implementación lleva a cabo detallados análisis que evalúan la viabilidad económica y el rendimiento de cada una de las iniciativas, apostando por el respeto por el medioambiente, la salud y el uso responsable de recursos.

Calidad de los activos

A través de estándares de referencia internacionales la Compañía constata la calidad de los activos de su portfolio.

Desde 2022, el **100% de los activos de Lar España** cuentan con **certificación BREEAM**, destacando los siguientes avances realizados en esta primera mitad de año:

- Renovación del certificado del centro comercial Txingudi el pasado mes de mayo con una puntuación en la parte de características del edificio de “Bueno” y calificación “Muy bueno” en la parte correspondiente a gestión vinculada con las políticas, procedimientos y prácticas implementadas en el edificio.
- En el caso de Lagoh el centro comercial se encuentra actualmente en proceso de certificación “En Uso”, tras haber completado dos años de operación normalizada.

100% de los activos certificados en BREEAM, 98% en términos de GAV con calificación “Excelente” o “Muy Bueno”.

	Situación actual		
Centros Comerciales	**Calificación** [1]	**Tipo de certificación**	**Estado**
Lagoh	Muy Bueno	Nueva construcción	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:** Muy bueno	Uso	Certificado
Las Huertas	**P1:** Muy Bueno / **P2:** Muy Bueno	Uso	Certificado

	Situación actual		
Parques Comerciales	**Calificación** [1]	**Tipo de certificación**	**Estado**
Megapark [2]	**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) Las certificaciones corresponden a áreas del activo sobre las que Lar España tiene control operacional.

Adicionalmente, en 2022 la Compañía logró la certificación del **100% del portfolio con control operacional en los estándares ISO 14001 y 45001,** estándar internacional de **gestión ambiental y sistemas de gestión de la seguridad y salud** en el trabajo, respectivamente.

97% de los activos del portfolio en términos de GAV certificados en ISO 14001 e ISO 45001.

Para los procesos de consolidación de datos operativos la Compañía destaca la precisión de la plataforma de automatización de datos con la que cuenta desde el año 2021.

Desempeño ambiental en el primer semestre del 2023

En la evaluación de resultados medioambientales para este periodo del año, es necesario considerar tres aspectos clave que han condicionado al portfolio de Lar España:

- **El crecimiento del 3,7% de las afluencias a los centros y parques comerciales** respecto al mismo periodo del año anterior.
- **La situación climática**: El primer semestre de 2023 abarca las estaciones de invierno y primavera, habiéndose caracterizado en este ejercicio por las siguientes anomalías:

INVIERNO

Comprendido entre el 1 de diciembre de 2022 y el 28 de febrero de 2023 calificado como cálido, con una anomalía térmica de +0,8°C sobre la media invernal respecto al periodo de referencia comprendido entre 1991 y 2020.

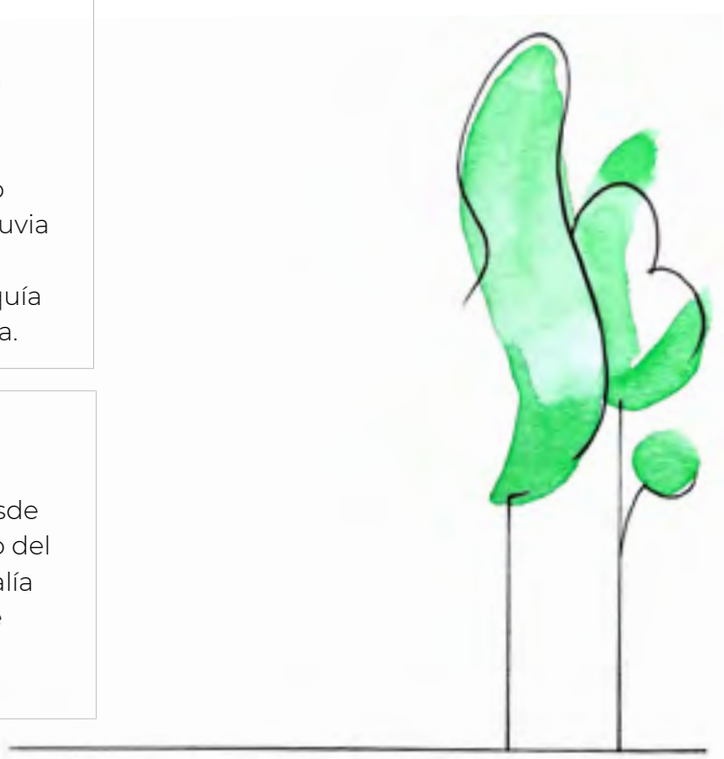
En cuanto a precipitaciones, se ha considerado húmedo (103% de las precipitaciones esperadas) según dicha serie histórica. Tras un enero relativamente común (93% de la lluvia esperada), los meses de febrero y marzo iniciaron un período de sequía que continuó durante la primavera.

PRIMAVERA

Este año, ha sido la más cálida desde 1961 y la segunda más seca dentro del periodo 1981-2010, con una anomalía de +1,8°C sobre la media para este periodo.

- **Cambio de temperatura de consigna en instalaciones de climatización.** Después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, y sus modificaciones para el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE)(*), dicha normativa ha contribuido a los descensos registrados en los consumos energéticos del portfolio.

Los datos con los que se ha elaborado este informe tienen como soporte documental las facturas de las compañías suministradoras y las lecturas de la red de contadores desplegada por Lar España en su portfolio. En los casos en que, en algún activo las facturas no hayan sido emitidas o no se dispone de lectura directa, se estima la cifra a partir del dato correspondiente al mismo mes del año anterior.



(*) Los establecimientos comerciales como grandes almacenes o centros comerciales no pueden utilizar energía convencional para calefactar por encima de los 21°C ni refrigerar por debajo de los 26°C, ampliando así los parámetros de temperaturas interiores a 19°C y 27°C de las instalaciones de calefacción y refrigeración, respectivamente.

Automatización de datos, herramienta clave para la evaluación de nuestros sistemas de consumo

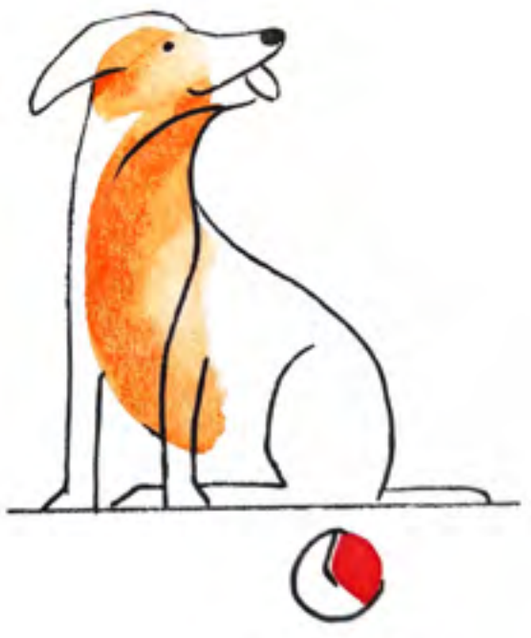
Lar España cuenta con una plataforma desarrollada a medida de acuerdo con su actividad que permite el **análisis y visualización dinámica** de los datos relativos al uso de recursos en sus activos (agua y energía) y a la mitigación de su impacto medioambiental (residuos, calidad del aire y emisiones GEI).

Adicionalmente, Lar España ha trabajado en el establecimiento de un sistema *submettering* remoto que permite disponer de información actualizada y desagregada del estado de cada uno de los activos, el cual se encuentra prácticamente implementado. Con ello se ha logrado disponer de un mayor detalle y **análisis del comportamiento de los activos** en relación con consumos y emisiones.

A pesar de que la plataforma comenzó a estar operativa en enero de 2021, los equipos continúan incrementando la periodicidad de la recogida y registro de los datos, además de la adaptación de los indicadores medidos de acuerdo con estándares internacionales de reporte. Con ello se busca lograr un mayor seguimiento de los datos que permita a los equipos involucrados en la gestión desarrollar medidas correctivas y planes de acción.

Además del incremento y la mejora en el control y seguimiento de los datos operacionales de los activos, el funcionamiento de la plataforma ha permitido a Lar España la **publicación de datos con carácter semestral**, los cuales han sido recogidos en los siguientes apartados del presente informe de resultados.

Lar España ha trabajado en el establecimiento de un sistema *submettering* remoto que **permite disponer de información actualizada y desagregada del estado de cada uno de los activos.**



Plan de Gestión de Residuos

Desde 2021 se encuentra vigente el **Plan de Gestión de Residuos** que permite a la Compañía un progresivo control y monitorización de los datos relativos a la gestión de residuos en los activos del portfolio. En 2022 el procedimiento de identificación fue consolidado gracias a la clasificación de residuos según la metodología del *European Waste Catalogue* (EWC), la trasposición europea de Código LER para el adecuado catálogo de acuerdo con normativas europeas.

En 2023 la Compañía ha continuado promoviendo los principios de Economía Circular de acuerdo con los estándares de reducción, reciclaje y reutilización. Los objetivos que se perseguirán durante los próximos meses serán, entre otros:

- Lograr un mayor control sobre todo el proceso: transporte y tratamiento de residuos.
- Desarrollar proyectos de mejora.
- Aumentar la trazabilidad de los procesos de tratamiento de todos los tipos de residuos producidos.

Respecto a los datos registrados en el primer semestre, la generación de residuos ha experimentado un **incremento de un +10,6%**, en línea con el aumento de las afluencias y ventas en el periodo. La mayor actividad de los negocios de restauración trae consigo un incremento importante del residuo sólido urbano (RSU). A pesar de ello, **se ha conseguido un mayor volumen de residuo reciclado** que se ha incrementado en un **+12,6%** en términos absolutos.

Según la clasificación por la naturaleza de los residuos de acuerdo con el código LER se ha registrado la **generación de un 99,97 % de residuos no peligrosos,** frente a un 0,03% de residuos catalogados como peligrosos.

Lar España ha continuado avanzando en el proceso de identificación y consolidación de los datos relativos a residuos alcanzando el 94,6% de datos consolidados en el primer semestre de 2023.

Lar España es una de las 75 empresas españolas participantes en la tercera edición del ***Climate Ambition Accelerator*** ofrecido por la Red Española del Pacto Mundial.

Plan de Eficiencia Energética

Durante el año 2022 Lar España impulsó su **política de contratación de energía eléctrica** con garantía de origen renovable para todo el portfolio de activos, logrando que a 31 de diciembre de 2022 todos los contratos de suministro contasen con dicho certificado de garantía de origen.

Continuando con la implementación del Plan de Eficiencia Energética corporativo, durante el primer semestre de 2023 se han comenzado a realizar **auditorías energéticas** en los activos con el objetivo de elaborar planes de acción específicos que incluyan objetivos y metas para cada uno de los centros y parques comerciales, **tanto en cuestiones de eficiencia energética, como de reducción de impacto medioambiental.**

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.

Las medidas operativas de Lar España contempladas en dicho Plan Director y la aplicación de las nuevas temperaturas de consigna debidas al Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, han continuado funcionando como factores de reducción de consumos.

Durante el primer semestre de 2023, se ha podido observar una **importante reducción en el total de la energía eléctrica** consumida en las áreas comunes de los activos **(-9,8%)** respecto al mismo periodo de 2022, **a pesar del incremento de afluencias** registrado y a las necesidades de climatización por las elevadas temperaturas registradas durante la primavera en la mayor parte de las áreas climáticas en las que se encuentran los activos.

La situación climática del periodo analizado ha dado como resultado una menor demanda de calefacción, con un consiguiente significativo **descenso del consumo de gas natural (-15,5%).**

Consumo eléctrico	Consumo combustible	Consumo energético por visitante	Consumo energético por m²
-9,8%	-15,5%	-13,3%	-10,3%

1S 2023 vs 1S 2022

Lar España es una de las empresas del sector inmobiliario incluidas en el listado del MITERD, siendo de éstas una de las pocas compañías (6 en total) que **verifican su huella por parte de entidad certificadora independiente** y habiendo sido **la primera cotizada inmobiliaria en obtener el sello Reduzco.**

Energía renovable

Actualmente, la Compañía se encuentra analizando diferentes posibilidades de instalación de placas fotovoltaicas en su portfolio.

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

Huella de Carbono y Descarbonización

Lar España se encuentra trabajando en el **registro por quinto año consecutivo del cálculo de su Huella de Carbono** relativo al año 2022 en el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD). Dentro de dicho proceso contará una vez más con la **verificación independiente** del cálculo y la documentación presentada por parte de Bureau Veritas.

En la comparación de emisiones de **Alcance 1** entre el primer semestre de 2023 y el de 2022, se observa un descenso de las emisiones de un **-19,8%**, de acuerdo con el descenso de consumo de combustibles para calefacción.

En cuanto al **Alcance 2**, correspondiente a las emisiones indirectas debidas a la generación de energía eléctrica, las **emisiones de GEI son nulas** en la modalidad de cálculo *market-based* [1] , con un 100% de la energía eléctrica adquirida por Lar España con garantía de fuentes de origen renovable. Sin embargo, en la modalidad *location-based*[2] , se ha producido un descenso de las emisiones de un **-32,3%** debido, en parte, a la menor demanda de energía eléctrica registrada en el portfolio.

Emisiones de Alcance 1	**Emisiones de Alcance 2** *Location-based*
-19,8%	**-32,3%**

1S 2023 vs 1S 2022

Se continúa avanzando en la cuantificación de las emisiones de Alcance 3 como emisiones indirectas dentro de la cadena de valor. Actualmente Lar España contabiliza las emisiones debidas a la energía térmica suministrada a los inquilinos en algunos centros comerciales. Se planea aumentar su alcance a través de las cláusulas verdes y la trazabilidad de la gestión de residuos.

(1) De acuerdo con el origen de la generación de electricidad consumida, las emisiones se calculan en base a las emisiones que genera la tecnología usada./ (2) De acuerdo con el mix energético total de España.

En términos relativos, las emisiones de CO_2 equivalente/m² **han descendido un -38,3%** en Alcance 1+2+3 en el primer semestre de 2023 respecto al mismo periodo del año anterior. En el caso de los datos de emisiones por visitante el descenso es ligeramente mayor alcanzando un **-40,5%** debido al aumento de las afluencias.

Emisiones de Alcance 1+2+3 por m²	Emisiones de Alcance 1+2+3 por visitante
-38,3%	-40,5%

1S 2023 vs 1S 2022

Por otro lado, la Compañía forma parte de la tercera edición del programa acelerador ***Climate Ambition Accelerator*** ofrecido por Pacto Mundial Red Española junto con otras 75 empresas españolas. El objetivo de formar parte de esta iniciativa es continuar avanzando en el establecimiento de **objetivos cuantificables** de reducción de emisiones basadas en la ciencia y alineados con iniciativas internacionales como *Science Based Targets initative* (SBTi), desarrollando planes de acción concretos para alcanzarlos y profundizando en el conocimiento de otros estándares desarrollados por el *Carbon Disclosure Project* (CDP), el Pacto Mundial de las Naciones Unidas, el Instituto de Recursos Mundiales y el Fondo Mundial para la Naturaleza, entre otros.

En los próximos meses de 2023, Lar España trabajará además en la **actualización de su Plan de Descarbonización**, dentro de su planteamiento de mejora constante y de análisis de medidas de adaptación y mitigación, integrando **iniciativas internacionales de cálculo como *Carbon Risk Real Estate Monitor* (CREEM).** Del mismo modo, planea avanzar en la definición del Alcance 3 de su Huella de Carbono para continuar trabajando en el establecimiento de acciones que contribuyan a incrementar la recogida de los datos relativos a dicho Alcance y al desarrollo de medidas de reducción.

Optimización del consumo de agua

Actualmente, los equipos de la Compañía se encuentran trabajando en el **análisis del consumo** de este recurso en los diferentes activos de acuerdo con la **ISO 14046** como norma especializada para la gestión del agua. De este modo se pretende avanzar en el estudio de los datos de consumo registrados para, posteriormente, diseñar Planes de Reducción para la optimización del consumo contextualizado en el área geográfica y según los recursos hídricos disponibles en cada activo, considerando en la estrategia corporativa los posibles efectos derivados del cambio climático que pudieran conducir a una escasez futura de dicho recurso.

Las anomalías térmicas y el déficit en el régimen pluviométrico registrado en el primer semestre junto con el incremento de afluencias deberían haber derivado en un uso más intenso del agua, tanto en climatización como en riego. Sin embargo, la situación generalizada de escasez de agua en España ha propiciado e impulsado un uso responsable del agua.

De este modo, los **valores absolutos de consumo en zonas comunes han registrado un descenso (-3,3%)** en esta primera comparativa de 2023 respecto al mismo periodo del año 2022. Si se consideran los datos de intensidad de acuerdo con las afluencias registradas, el descenso se incrementa al **-5,5%** en el periodo.

Consumo de agua	Consumo de agua por visitante
-3,3%	-5,5%

1S 2023 vs 1S 2022

El 64% de los activos cuentan con un informe de Biodiversidad. Dentro de este porcentaje, el 37% además estaba compuesto por un Plan de Gestión específico.

Cláusulas verdes en los contratos de arrendamiento

Durante el primer semestre de 2023 se ha continuado con la extensión de las cláusulas verdes en los contratos de arrendamiento, logrando que **cerca de un 20%** de los contratos firmados cuenten con contenidos relativos al uso de recursos y medidas de eficiencia energética, entre otros objetivos y medidas de sostenibilidad. Se espera que dicha cifra se continúe incrementando conforme se avance en la renovación y firma de contratos en el portfolio.

Adicionalmente, la Compañía planea avanzar en el desarrollo de guías de explotación que promuevan un desarrollo de la actividad basado en principios, compromisos, metas, estrategias y valores de la Política de Sostenibilidad/ESG.

Protección de la biodiversidad urbana dentro de nuestros activos

Lar España, como organización, es consciente de los impactos que supone su actividad sobre su entorno natural más directo, por lo que busca que los espacios no solo sean atractivos para los usuarios, sino que también **aporten valor al medio y se integren con su entorno** sin romper la armonía con el paisaje.

Por ello, dentro de los proyectos que plantea poner en marcha, refleja su preocupación por conocer los ecosistemas vinculados con sus activos para poder seguir trabajando en su gestión e integración.

Un ejemplo de ello son los **informes de Biodiversidad** y consecuentes **Planes de Gestión** desarrollados en algunos de los activos como Lagoh, El Rosal, Portal de la Marina y Megapark.

Lagoh: gran ejemplo de diseño de oasis urbano

El centro comercial, además de ofrecer un conjunto de experiencias innovadoras es a la vez reflejo de los **compromisos de sostenibilidad** de la Compañía gracias a su arquitectura biofílica para una mayor vinculación de las personas con grandes zonas verdes en el entorno urbanístico.

Además, continúa vigente el convenio con la Fundación de Investigación de la Universidad de Sevilla (FIUS) para la asesoría científica del híbrido que supone las zonas comerciales y el ecosistema vivo del lago.

Como parte de las acciones que se llevan a cabo en el parque para **mejorar la biodiversidad de la zona** y contribuir a una Sevilla ecológica, saludable y social, se encuentran las siguientes:

- Toma de muestras y análisis del lago para garantizar óptimas condiciones de salubridad.
- Análisis de indicadores de calidad del aire, ruido y radiaciones electromagnéticas medidos a lo largo del día y en puntos tanto interiores como exteriores, próximos al recinto.
- Limpieza superficial diaria gracias al uso de una barca a motor eléctrico y una red de atrapamiento para contener y limpiar microalgas flotantes y evitar así la eutrofización del lago.
- Plantación de lippia (*Phyla nodiflora*) adaptada a climas cálidos mediterráneos, aguantando mejor las altas temperaturas de Sevilla y suponiendo una menor necesidad hídrica.
- Cajas nido para aves como vencejos y cajas para murciélagos para el control natural de poblaciones indeseadas de mosquitos.

3.2
Contribuyendo a la Sociedad

La **implicación social** de los activos en sus comunidades es esencial para la creación de valor de Lar España. Su **desarrollo económico, humano e inclusivo** generan oportunidades tanto de crecimiento como de equidad y bienestar.

Además de las **más de 200 puntos de recarga para vehículos eléctricos,** todos los activos de Lar España se encuentran dentro del alcance de las redes de transporte público locales.

Movilidad sostenible para formar parte de las ciudades del futuro

Lar España apuesta por una movilidad urbana de acuerdo con las **necesidades medioambientales y sociales** de sus comunidades, trabajando en proyectos relacionados con puntos de recarga de vehículos eléctricos, transporte compartido, mejoras de accesos peatonales, campañas de fomento del uso de transporte público y aparcamientos y vías de acceso para bicicletas, *scooters* y motocicletas.

De este modo, en todos los activos de Lar España se están materializando **acuerdos para la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos,** cumpliendo así con los requisitos establecidos en el nuevo Real Decreto-ley 29/2021, del 1 de agosto, buscando además que la energía suministrada cuente con Garantía de Origen Renovable.

Cultura de seguridad, salud y bienestar en nuestros activos

Certificación ISO 45001 como estándar reconocido para la seguridad y salud en el trabajo

En 2022, Lar España ha conseguido su objetivo de certificar todos sus activos con control operacional bajo el proceso de certificación de acuerdo con la norma ISO 45001 reforzando así el **cumplimiento de las normativas de seguridad y salud** relativas a empleados que desarrollan su actividad en los centros y parques comerciales.

De este modo, todos los activos certificados cuentan con sistemas de gestión de seguridad y salud propios en el trabajo que protegen de accidentes, emergencias y enfermedades laborales.

Mejora de la calidad del aire

El interés por el bienestar y salud de visitantes y trabajadores de los activos ha conducido a la Compañía a avanzar en la medición de la calidad del aire interior en los activos de Lar España. Además, la aplicación del *software* especializado para la monitorización permite **progresar en la optimización la gestión operativa** de los equipos de climatización y con ello, aumentar la eficiencia energética de los activos.

De este modo, se reciben de manera ordinaria informes mensuales de forma sistematizada. Los indicadores analizados en dichos informes demuestran la óptima calidad del aire interior de los activos de la Compañía.

Accesibilidad

La Compañía promueve la integración social y altos estándares de accesibilidad para un diseño centrado en la comodidad y disfrute de los usuarios.

En estos primeros meses de 2023, Lar España ha continuado avanzando en la implementación de la certificación UNE-170001 en los siguientes activos:

- **Parque Abadía, Megapark y Albacenter** ya cuentan con el certificado de Accesibilidad Universal.
- Se espera recibir el certificado en los próximos meses de 2023 para Portal de la Marina.

Tras la certificación de Parque Abadía, Megapark y Albacenter, más del 60% del portfolio se encuentra certificado de acuerdo a la norma UNE-170001.

Del mismo modo, como muestra del compromiso de la Compañía de ampliar los criterios de accesibilidad, en 2023 el centro comercial Lagoh ha firmado un convenio de colaboración con la **Asociación Autismo Sevilla** para adoptar distintas medidas para que el centro comercial sea un espacio accesible no solo física, sino también cognitivamente.

Mediante este convenio, la Asociación de Autismo Sevilla ofrece a Lagoh un programa de acción liderado por un equipo de expertos que asesorará al personal del centro comercial, de cara a mejorar la accesibilidad cognitiva del centro y la gestión de situaciones con personas con Trastornos del Espectro Autista (TEA), con el objetivo de hacerles la estancia en el Centro más amigable junto a sus familias.

Por otro lado, otra muestra más de la apuesta de Lar España por estas cuestiones es la instalación de **aseos ostomizados** en el centro comercial Albacenter.

Estas líneas de actuación acreditan el compromiso de Lar España para facilitar el acceso adecuado a sus centros y parques comerciales para un ocio accesible y un espacio social inclusivo en el que cualquier tipo de persona se pueda sentir integrada y atendida.

Contacto con los grupos de interés

Lar España dispone de diferentes **herramientas implantadas en los activos** con el objetivo de establecer canales de comunicación con diferentes grupos de interés como clientes o arrendatarios. A través de estas herramientas la Compañía actúa de forma eficiente, pudiendo dar respuesta a los usuarios y logrando la canalización de la información que satisfaga sus demandas y expectativas.

La realización de **encuestas de satisfacción** dirigidas tanto a los usuarios como a los trabajadores de los activos es una de las vías utilizadas por la Compañía para poder desarrollar medidas de mejora de, por ejemplo, percepción y opinión.

Durante el primer semestre de 2023 se ha **continuado con esta estrategia** a través de la realización de encuestas en parte del portfolio relacionadas con la Accesibilidad del activo, para conocer los grados de satisfacción general de los visitantes de los activos o en relación con iniciativas o eventos a cabo en los activos.

Comité de Impacto Social

De manera complementaria a la actividad que es realizada en el Comité de ESG, la Compañía ha procedido a la **creación de un Comité de Impacto Social** formado por los profesionales implicados en la gestión y desarrollo de las estrategias relacionadas con las iniciativas realizadas en los activos del portfolio vinculadas con un impacto social y de contacto con las comunidades. De este modo, se trabajará conjuntamente en la definición de una **estrategia corporativa de impacto** y en la medición de diferentes indicadores que permitan a Lar España la comunicación de datos relacionados con su actividad.

Algunas de las cuestiones que se plantean abordar serían las siguientes:

- **Planificación estratégica de iniciativas sociales** de acuerdo con tendencias observadas dentro del sector.
- Profundización en los **impactos sociales de la Compañía**, aunando la perspectiva económica en la toma de decisiones.
- **Mejoras en el proceso de comunicación** y reporte de indicadores relacionados.
- Incrementar la **implicación de equipos** multidisciplinares gracias a una interacción más directa.
- **Adoptar medidas de ajuste** y mejora oportunas en el ámbito.

Iniciativas realizadas en nuestros centros y parques comerciales

Durante el primer semestre de 2023, la Compañía **ha continuado realizando diferentes** iniciativas en sus centros y parques comerciales que contribuyen a la creación de valor compartido en las comunidades en las que opera.

A nivel cuantitativo, estas iniciativas han supuesto durante el primer semestre de 2023:

- Más de **1.500 horas** dedicadas a acciones e iniciativas sociales.
- Colaboración con más de **70 organismos, empresas, ONGs y fundaciones con las que se ha colaborado**.
- Más de **160.000€** destinados a acciones e iniciativas sociales.
- Más de **2.500 kgs** de ropa donada.
- Más de **4.000 kgs** de alimentos en campañas de recogida de alimentos.

Acciones Sociales 1S 2023

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. Entre las acciones llevadas a cabo en los activos destacan las siguientes:

Activo		Iniciativa
Ànec Blau		**Patrocinio Maratón de Sitges**: Patrocinio de la Mitja Marató de Sitges con más de 2.000 participantes. **Patrocinio Maratón del Mediterrani**: Patrocinio de la Maratón del Mediterrani con más de 2.000 participantes. **Patrocinio Torneo Top 4 Balonmano Castelldefels**. Patrocinio y colaboración para la celebración de un torneo de la Federación Catalana de Balonmano, celebrado en Castelldefels. **Patrocinio Canal Olímpic** con más de 1.500 niños,
As Termas		**Carrera Popular Corre con Nós**: Carrera Popular celebrada en el parking del centro comercial el 23 de abril.
El Rosal		**Más Salud, Más Bierzo**: Talleres, charlas, presentaciones, etc., ofrecidos por Clínica Ponferrada en su *stand*. Realización de actividades durante todo el año. **Torneo Basket 3x3**: Octavo Torneo de Basket 3x3 en la explanada exterior de El Rosal, organizada por el Club de Baloncesto Ciudad de Ponferrada, con niños de diversas localidades del área de influencia, que además acuden a pasar el día con su familia en el centro comercial.
Parque Abadía		**Torneo Bike Maratón**: Patrocinio Carrera Ciclista Toledo, en colaboración con la Concejalía Deportes Toledo. **Colaboración con la fundación Decathlon** para la organización de jornadas deportivas orientadas a las personas más desfavorecidas.
Parque VidaNova		**Campeonato 3x3 de Baloncesto**: Como contraprestación al patrocinio del Club de Baloncesto Morv se realiza un campeonato 3x3 organizado por el propio Club dentro de las instalaciones del parque comercial.
Albacenter		**Récord mundial de pilates solidario** con Afanión.

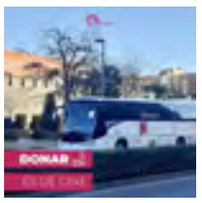
Fomento de la cultura

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
Albacenter		**Talleres de esparto** para fomentar la artesanía de dicho material. **Entrepuntejos**: Clases de Crochetera organizadas por la Asociacion de tejedoras de Albacete. **Exposición proyecto *leader*** a través de la exposición de fotografías y la organización de una rueda de prensa.
Ànec Blau		**III Edición concurso microcortos**: Tercera edición del concurso de cine dirigido a los jóvenes talentos para apoyarles en el desarrollo de sus proyectos. El Concurso cuenta con una jornada de proyección de los materiales en una de las salas *premium* de Yelmo Cines. Existen premios para varias categorías, destacando los 2.000 euros para el mejor microcorto. **Exhibición de ajedrez**: Cesión de espacio para exhibición de ajedrez por parte de niñas de las categorías sub 16 de Mallorca y Cataluña.
As Termas		**Ludoteca**: Espacio de juegos y actividades para niños y niñas de 3 a 10 años, con programaciones mensuales educativas, juegos y actuaciones infantiles. Servicio que ayuda a los padres a dejar a sus hijos atendidos mientras realizan sus compras. **Patrocinio del festival urbano Arde Lucus**, fiesta histórica tradicional.
El Rosal		**EscaparArte.** Cesión espacio para que los artistas locales expongan sus obras en el espacio creativo EscaparArte **Días del libro**: Con motivo de la celebración del Día Mundial del Libro se hace una comunicación especial durante la semana, para fomentar la visita a La Casa del Libro de El Rosal.
Gran Vía de Vigo		**Mercadillo MONA:** Primera Edición del Mercadillo de arte e ilustración MONA. Se celebró durante el viernes 14 y sábado 15 de abril en la Planta 0. El mercadillo, nació con la vocación de ser referencia en el sector a nivel local y se compuso de seis artistas locales
Lagoh		**Ludoteca:** Para los más pequeños, con el objeto de realizar distintas actividades lúdicas y educativas los fines de semana, mientras sus padres realizan compras en el centro comercial. **Mercado de artesanía:** Un domingo al mes se cede parte de la zona exterior del lago a la Asociación de comerciantes de Bermejales para la exposición de su mercado de artesanía. **Punto de intercambio de libros**: Zona de descanso con librería para intercambiar libros y pasar un rato de lectura.

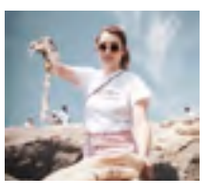
Colaboración con campañas de donación de sangre

En diversos activos del portfolio se han continuado organizando 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.

Activo	Iniciativa
Lagoh **El Rosal** **Gran Vía de Vigo** **As Termas** **Portal de la Marina**	**Donación de sangre por San Valentín** en Lagoh.  Iniciativa **Donar es de Cine** llevada a cabo en El Rosal, Gran Vía de Vigo y As Termas. **La Gran Donación** en Portal de la Marina.

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
Ànec Blau **El Rosal** **Lagoh** **Vistahermosa** **VidaNova Parc** **Gran Vía de Vigo** **Portal de la Marina**	**La Hora del Planeta:** Participación con apagado de luces y campaña de comunicación.
Ànec Blau	 **Jornada de limpieza de playas**: Organización de una jornada de limpieza de la playa de Castelldefels, en colaboración con la asociación Ocean52 y Shaka Surf de Castelldefels. Esta acción que tiene como objetivo concienciar de la importancia que tiene proteger nuestros espacios naturales. El evento contó además con varias sorpresas, además de un equipo bolsa tote, una camiseta, una botella reciclada y un sorteo entre los participantes de tarjetas regalo del centro comercial y entradas de cine. Se recogieron 52 kilos de residuos en una hora y con alrededor de 30 participantes. **Campaña de comunicación sobre el medioambiente**: Campaña recurrente con diferentes mensajes sobre cambio climático, medioambiente, reciclajes.
As Termas	**Dibujo Ecológico**: Concurso escolar de dibujo con temática ecológica en el que se convocan a todos los colegios de la provincia.

Activo		Iniciativa
Ànec Blau **El Rosal** **Lagoh** **Portal de la Marina** **Gran Vía de Vigo** **Parque Abadía**		**Proyecto RECICLOS:** En diferentes activos del portfolio se ha cedido espacio para la implantación de la máquina RECICLOS. Así como la difusión de campañas de comunicación que contribuyan a la participación de los visitantes en el proyecto. Los puntos obtenidos se convierten en donaciones a proyectos sociales.
		Campañas de concienciación sobre la donación de ropa, fomentando así los principios de Economía Circular a la vez que permite la ayuda a los necesidados de este tipo de recursos. Desarrollado en diversos activos como Ànec Blau y Lagoh.

Colaboraciones con ONGs y organizaciones solidarias

Durante el primer 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:

Activo	Iniciativa		
Diferentes activos	› Unicef › Oxfam › Banco de Alimentos › Save the Children › Aldeas Infantiles › Acción contra el Hambre › Cáritas › Cruz Roja › ONCE	› ACNUR › AECC › Médicos del Mundo › Médicos sin Fronteras › Fundación Española del Corazón › Ictus › Afanión › Fundación FAD › Asociación Benestar Bigotes	› Fundación Trifolium › Asociación Las Triples › ISTEA › REMAR › AIDISCAM › Pascual Maragall › Josep Carreras › WWF › Síndrome KGB

Activo	Iniciativa
As termas	› Adicionalmente se llevó a cabo el concurso **As Termas Suma** en el que cualquier ONG local puede participar con su proyecto. El proyecto ganador obtiene un **premio de 3.000€** para financiar su proyecto.

Apoyo internacional

Más allá del impacto local que tiene en sus comunidades, la Compañía ha apoyado acciones solidarias más allá de sus fronteras, con el desarrollo de, entre otras, las siguientes iniciativas:

Lagoh **El Rosal** **As Termas** **Albacenter**	**Difusión la campaña de Cruz Roja** "Haz tu donación para Turquía y Siria" en sus RRSS.
Gran Vía **de Vigo**	A causa de la **Guerra de Ucrania** se cedió el espacio digital (página web y redes sociales) para permitir solicitar la **colaboración en la campaña solidaria** que tanto Cáritas como Cruz Roja pusieron en marcha.

Acción transversal 2023: El Musical, Dumbo. Espectáculo familiar e infantil inclusivo.

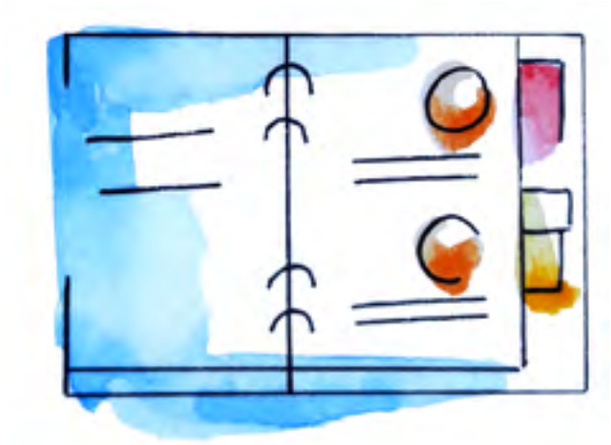
El musical Dumbo, premiado en 2020 en diversos premios como los *Broadway World* al mejor musical, en los Premios del Teatro Musical en mejor vestuario y en la trigésimo tercera edición de los Premios Teatros de Rojas como mejor espectáculo infantil, ha adaptado su espectáculo con un elenco compuesto con personas con necesidades especiales. De este modo, cuenta con una protagonista presentada por una joven actriz con Síndrome de *Down* así como con un intérprete de lengua de signos presente durante todo el show para la traducción a su público sordomudo. Así, se abordará una historia conmovedora con un potente mensaje de conciencia contra el *bullying* y el acoso en todas sus formas gracias a una atmósfera gráfica cálida, emotiva, empática y divertida.

Esta acción, vinculada con el Club de los Disfrutones y la nueva App del Club, ofrece a sus socios gratuitamente disfrutar de esta opción de ocio.

Los datos registrados demuestran el **éxito de la acción** con **1.800 personas inscritas, 300 nuevas altas en Disfrutones y 250 nuevas descargas de alta en la nueva App** tras su puesta en marcha en Ànec Blau. Tras esta gran acogida se está trabajando en su recreación en otros activos para continuar generando vínculos con las comunidades locales, posicionar a los centros como referentes en solidaridad, ocio e inclusión, aumentar afluencias y tiempo de permanencia, así como generar nuevas altas y descargas de Disfrutones, entre otros.

Además, su puesta en marcha contará con 15 sillas reservadas para invitar a diferentes Asociaciones de Sordomudos, como Asociación de Personas Sordas de Lugo, Asociación de Personas Sordas de la Comarca del Bierzo, Asociación de Personas Sordas de Albacete, Federació de Persones Sordes de Catalunya, Asociación de Personas Sordas de Alicante y Asociación Cultural Integración Sordo-Oyente. A su vez, para aumentar el carácter solidario del evento, los activos implicados realizarán un donativo económico con alguna causa social relacionada, abarcando desde la discapacidad hasta el acoso infantil.

Lar España es el punto de encuentro para iniciativas que reducen las desigualdades entre sus comunidades locales gracias a su apuesta por el ocio inclusivo.



3.3 Líderes en Gobierno Corporativo

La Compañía continúa apostando por un modelo de negocio de acuerdo con los más altos **estándares en materia de buen gobierno** realizando su actividad de acuerdo a los principios de transparencia, ética y cumplimiento normativo.

En este contexto, el pasado 31 de marzo de 2023, Lar España celebró su **Junta General de Accionistas. Todos los acuerdos sometidos a votación fueron aprobados con mayorías en torno al 99%**, poniendo una vez más de manifiesto la confianza de los accionistas en la Compañía y su respaldo a la gestión del Consejo.

Entre los acuerdos adoptados por la Junta destaca la renovación de 4 consejeros, revalidando y respaldando expresamente al actual órgano de administración, que es un **consejo equilibrado, cohesionado y diverso en todos los sentidos** (edad, nacionalidades, competencias, género, etc.).

En términos de género, el **porcentaje de mujeres en el Consejo es del 33,3%**, totalmente alineado con la Directiva sobre equilibrio de Género en los Consejos de Administración y con las mejores prácticas de buen gobierno.

Durante el primer semestre de 2023 la Compañía ha continuado los trabajos de **revisión y actualización continua de sus textos corporativos**, habiéndose aprobado (i) en febrero de 2023, una actualización de los Reglamentos del Consejo de Administración y de ambas Comisiones; y (ii) en la Junta General de Accionistas, una actualización de los Estatutos de la Sociedad

En cuanto a estándares internacionales de reporte, como miembro de la *European Public Real Estate Association* (EPRA) Lar España ha continuado dando respuesta a los indicadores específicos recogidos en el documento *Best Practices Recommendations* de EPRA, tanto en el ámbito financiero como de sostenibilidad, como muestra de su compromiso con la transparencia.

La información reportada en los Informes Anuales de la Compañía se encuentra además alineada con estándares globales y reconocidos como *Global Reporting Initiative* (GRI), en su versión más actualizada y con el Marco Internacional de Reporting Integrado (IIRC) en su versión de 2021, entre otros.

Adicionalmente, 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, pudiéndose comprobar el alto nivel de cumplimiento de los mejores estándares de buen gobierno. En lo que respecta al **Informe Anual de Remuneraciones** del Consejo, en la votación consultiva de la pasada Junta este punto recibió el apoyo de más del 99%.

Actualización de Mapa de Riesgos

Lar España ha llevado a cabo la actualización del Mapa de Riesgos a finales de 2022 y principios de 2023, tal y como establece la **Política de Control y Gestión de Riesgos** aprobada por el Consejo de Administración de Lar España.

Desde el año 2015 Lar España tiene implantado a nivel corporativo un **Sistema Integrado de Gestión de Riesgos,** diseñado para mitigar los riesgos a los que se encuentra expuesta por razón de su actividad, el cual ha sido actualizado en el mes de mayo de 2023. Dicho sistema establece una metodología para identificar, evaluar, priorizar y gestionar los riesgos de un modo eficaz, tomando en consideración las circunstancias de la Compañía y el entorno económico y regulatorio donde opera. Asimismo, tiene como fin último **garantizar la obtención de un grado razonable de seguridad** acerca de la consecución de los objetivos estratégicos y operativos, de la fiabilidad de la información y del cumplimiento de la legislación.

Análisis de riesgos climáticos dentro de la estrategia de la Compañía

Desde finales de 2022, Lar España ha evaluado los **riesgos y oportunidades derivados del cambio climático** de acuerdo con el reconocido estándar a nivel internacional *Task Force on Climate-Related Financial Disclosures* (TCFD) promovido por el *Financial Stability Board* (FSB).

El objetivo de este proyecto ha sido disponer de información sobre los posibles impactos climáticos dentro del portfolio de Lar España para definir planes de adaptación específicos para su mitigación. Consecuentemente, este análisis podrá enmarcarse en un medio-largo plazo en la definición de **Planes de Acción específicos a desarrollar** como es el caso de la actualización del Plan de Descarbonización con la finalidad de ampliar en ejercicios posteriores las acciones recogidas dentro del marco de las recomendaciones TCFD.

Para la identificación de los **riesgos físicos** derivados de fenómenos meteorológicos extremos, se procedió a la evaluación en diversos escenarios tanto temporales (2030 y 2050) como de concentración de emisiones de acuerdo con el IPCC (RCP 2.6, RCP 4.5 y RCP 8.5), tomando como referencia la ubicación de los activos.

Riesgos físicos identificados:

- Variabilidad de temperatura
- Estrés hídrico
- Ola de calor
- Precipitaciones fuertes (lluvia, granizo, nieve y/o hielo)
- Incendios forestales
- Variaciones de temperatura (aire, agua dulce, agua marina)
- Sequía
- Inundaciones
- Variaciones de precipitación.

Posteriormente se llevaron a cabo encuestas a los diferentes responsables de las áreas implicadas en la gestión del portfolio como el departamento Corporativo y Financiero, Técnico, Auditoría Interna, *Asset Management y Property Management*, entre otros, para conocer la percepción de estos riesgos identificados. De este modo, se **evaluó la relevancia de cada uno de los riesgos** en función de su probabilidad de ocurrencia y la vulnerabilidad y potencial de impacto en cada uno de los activos.

Riesgo climático = probabilidad × vulnerabilidad × impacto

De este modo, los riesgos físicos identificados en los diferentes escenarios climáticos analizados **conducirían a los siguientes impactos** posibles:

- Incremento en los costes operacionales.
- Incremento en los costes de mantenimiento.
- Interrupción de la actividad comercial.
- Disrupción en las actividades de obras y reformas.

Con el objetivo de analizar posibles **vías de mitigación** del impacto de dichos riesgos, la Compañía se encuentra en el proceso de análisis de alternativas que, entre otros aspectos, incluyen:

- Medidas de adaptación a los diferentes escenarios.
- Actuaciones para mejorar la eficiencia energética de los activos.
- Optimización del uso de recursos.
- Iniciativas para la reducción de emisiones.

Actualmente, el análisis se encuentra en una fase final correspondiente a la **cuantificación financiera** del impacto de los riesgos físicos y a un análisis e identificación de los **riesgos de transición**. Estos últimos son aquellos vinculados a posibles cambios de normativa y a la reorientación para una economía descarbonizada principalmente.

Además, la Compañía **ha confirmado su adhesión a la iniciativa en julio de 2023**, lo que demuestra su clara apuesta por los estándares TCFD al proporcionar un marco útil para fomentar la transparencia sobre los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, demostrando así su compromiso de trabajar hacia su propia implementación de las recomendaciones.

Los próximos pasos que la Compañía plantea realizar son la publicación de un informe que recoja los resultados obtenidos de dichos análisis de acuerdo a los criterios de divulgación recogidos en el estándar TCFD.

El análisis de los riesgos climáticos resulta una pieza fundamental en la estrategia de las compañías con la finalidad de acometer planes de acción y actuaciones que contribuyan a la adaptación de los activos y al aprovechamiento de las oportunidades derivadas del cambio climático.

GRESB

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

De este modo, se enfatiza la medición del desempeño tanto corporativo como a nivel activo de Lar España, además de ofrecer una amplia gama de indicadores de referencia en el sector.

Este año además la Compañía ha dado respuesta a los nuevos criterios incluidos en la evaluación relacionados con la **gestión y riesgos del cambio climático y criterios de diversidad**, igualdad e inclusión. Así, la Compañía ha proporcionado los datos para extender sus objetivos de sostenibilidad y seguir posicionándose como una empresa líder de acuerdo con las tendencias del sector.

MSCI [1]

Lar España también participa con MSCI-IPD dentro de su índice inmobiliario anual IPD *Spain Annual Property Index* o Índice IPD de inversión inmobiliaria en España. De este modo, obtiene información y visibilidad adicional dentro del sector e identifica tendencias clave.

Tras el análisis llevado a cabo por el índice de la información publicada por la Compañía relativa al año 2022, Lar España ha mantenido en 2023 la **calificación 'BBB'.**

(1) 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.

Calificación 'BBB' en el índice internacional MSCI.

IBEX *Gender Equality Index*

Lar España forma parte del primer índice de igualdad de género de España: el índice IBEX *Gender Equality Index*. Incluida dentro de las 30 compañías que lo conforman, se reporta la presencia de mujeres en los puestos directivos de las empresas a través de la información reportada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). De este modo, tiene como objetivo **promover la igualdad entre las empresas cotizadas españolas** en los cargos de dirección y responsabilidad.

Pacto Mundial y Objetivos de Desarrollo Sostenible

Tras la adhesión a la iniciativa de Pacto Mundial llevada a cabo en 2020 y el desarrollo de un Plan de Acción que incluye la identificación de asuntos relevantes y su contribución a los diferentes ODS, identificando tanto los impactos positivos como negativos con la finalidad de mitigarlos, la Compañía completó la **participación de Lar España en la tercera edición del programa acelerador SDG *Ambition***. De este modo, gracias a la vinculación con esta entidad se ha podido profundizar en la gestión estratégica de acuerdo con objetivos y resultados empresariales en materia de desarrollo sostenible.

Tras seis meses de formación continua, Lar España fue una de las empresas seleccionadas para su evento global de clausura donde fueron invitadas más de 470 compañías asociadas al Pacto Mundial en más de 60 países. Este acto ha supuesto una gran oportunidad de aprendizaje e interacción con todos los participantes a nivel internacional en el ámbito de la sostenibilidad corporativa.

Tras la positiva experiencia registrada en este programa acelerador, Lar España decidió también formar parte del programa *Climate Ambition*, tal y como se ha mencionado previamente en el capítulo *3.1 Comprometidos con el Medioambiente.* Esta nueva solución formativa tendrá lugar hasta el próximo mes de octubre.

En estos momentos, la Compañía se encuentra preparando su **Informe de Progreso (COP)** como obligación anual de reporte dentro de los Principios del Pacto Mundial de la ONU con el objetivo de medir y comunicar a los grupos de interés la contribución realizada y el alineamiento de la Compañía con los cinco bloques de *reporting*: Gobernanza, Derechos Humanos, Normas Laborales, Medioambiente y Anticorrupción.

Formar parte de una iniciativa líder internacionalmente como Pacto Mundial, incorporando sus 10 principios a la acción empresarial, ayuda a la Compañía en su contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030.

Estados Financieros Consolidados

4

4.1

Chart Societario 30/06/2023
80

4.2

Estado de Resultado Global Consolidado
81

4.3

Estado de Situación Financiera Consolidado
83

4.4

Recompra de bonos verdes
90

4.5

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
92

Durante el primer semestre de 2023 los ingresos ordinarios han alcanzado más de **47 millones de euros, lo que supone un incremento** de cerca del **17%** comparado con el registrado en el mismo periodo del año anterior.

4.1
Chart Societario 30/06/2023

El **perímetro de consolidación** del Grupo a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

●	100%	**LE RETAIL** - El Rosal, S.L.U.	El Rosal	100%
●	100%	**LE RETAIL** - Albacenter, S.L.U.	Albacenter	100%
●	100%	**LE RETAIL** - Ànec Blau, S.L.U.	Ànec Blau	100%
●	100%	**LE RETAIL** - Txingudi, S.L.U.	Txingudi	100%
●	100%	**LE RETAIL** - As Termas, S.L.U.	As Termas	100%
●	100%	**LE RETAIL** - VidaNova Parc, S.L.U.	VidaNova Parc	100%
●	100%	**LE RETAIL** - Vistahermosa, S.L.U.	Vistahermosa	100%
●	100%	**LE RETAIL** - Hiper Albacenter, S.A.U.	Hipermercado Albacenter	100%
●	100%	**LE RETAIL** - Lagoh, S.L.U.	Lagoh	100%
●	100%	**LE RETAIL** - Las Huertas, S.L.U.	Las Huertas	100%
●	100%	**LE RETAIL** - Abadía, S.L.U.	Parque Abadía + Galería Comercial	100%
●	100%	**LE RETAIL** - Gran Vía de Vigo, S.A.U.	Gran Vía de Vigo	100%
●	100%	**LE RETAIL** - Galaría, S.L.U.		100%
●	100%	**LE LOGISTIC** - Alovera I y II, S.A.U.		100%
●	100%	**LE LOGISTIC** - Alovera III y IV, S.L.U.		100%
●	100%	**LE RETAIL** - Córdoba Sur, S.L.U.		100%
●	100%	**LAR ESPAÑA** - Inversión Logística IV, S.L.U.		100%
●	100%	**LE LOGISTIC** - Almussafes, S.L.U.		100%
●	100%	**LE RETAIL** - Hiper Ondara, S.L.U.	Portal de la Marina / Megapark Gasolinera As Termas	100% 100%
●	100%	**LE RETAIL** - Rivas, S.L.U.	Rivas Futura	100%
●	100%	**LE RETAIL** - Alisal, S.A.U.		100%
●	100%	**LE RETAIL** - Villaverde, S.L.U.		100%
●	100%	**LE RETAIL** - Sagunto II, S.L.U.		100%
●	100%	**LE OFFICES** - Marcelo Spínola 42, S.L.U.		100%
●	100%	**LE OFFICES** - Eloy Gonzalo 27, S.A.U.		100%
●	100%	**LE OFFICES** - Joan Miró 21, S.L.U.		100%
●	50%	**INMOBILIARIA** - Juan Bravo 3, S.L.		50%

Sociedad: ● Integración Global ● Método de la participación (puesta en equivalencia)

Tipología de activo: Centros Comerciales Parques Comerciales

4.2
Estado de Resultado Global Consolidado

TOTAL (Miles de euros)	**1S 2023**	**1S 2022**
Ingresos ordinarios	47.229	40.493
Otros ingresos	1.717	1.558
Gastos por retribuciones a los empleados	(405)	(519)
Otros gastos	(15.079)	(14.891)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(12.078)	41.055
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	**21.384**	**67.696**
Ingresos financieros	1.131	-
Gastos financieros	(7.779)	(8.298)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	20.402	-
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	(4.533)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	**35.138**	**54.865**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**35.138**	**54.865**

Resultado de las operaciones

21.384
miles de euros

Resultado del ejercicio

35.138
miles de euros

Resultado de las operaciones

A 30 de junio de 2023, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones positivo por importe de 21.384 miles de euros** (67.696 miles de euros a 30 de junio de 2022). Por otra parte, **el resultado** del primer semestre se ha situado en **35.138 miles de euros.**

Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante los primeros seis meses de 2023 ha ascendido a **47.229 miles de euros**, lo que supone un **incremento de cerca del 17%** respecto a la cifra obtenida en el mismo periodo del año anterior (40.493 miles de euros en los primeros seis meses 2022).

Otros Gastos

A 30 de junio de 2023, el Grupo ha incurrido en *Otros gastos* por un importe de **15.079 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI, etc.) por 7.016 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 3.840 miles de euros. La parte fija asciende a 2.834 miles de euros, mientras que la parte variable, 1.006 miles de euros, se corresponde con la provisión del *performance fee* incluida en los Estados Financieros a 30 de junio de 2023.

Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe negativo de este epígrafe, **12.078 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 30 de junio de 2023.

Resultado financiero neto

El **resultado financiero** presenta un saldo positivo de 13.754 miles de euros a 30 de junio de 2023 (resultado negativo de 12.831 miles de euros a 30 de junio de 2022).

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 de **20.402 miles de euros** registrado durante los primeros seis meses de 2023 corresponde a las recompras de bonos verdes llevadas a cabo durante el primer semestre.

4.3
Estado de Situación Financiera Consolidado

ACTIVO (Miles de euros)	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Activos intangibles	1	1
Inversiones inmobiliarias	1.191.378	1.199.898
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	1.450	1.450
Activos financieros no corrientes	12.117	11.868
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo	4.210	5.615
ACTIVOS NO CORRIENTES	**1.209.156**	**1.218.832**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	279.073	287.964
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo	10.155	11.744
Otros activos financieros corrientes	3	3
Otros activos corrientes	2.495	2.594
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	91.209	197.141
ACTIVOS CORRIENTES	**382.935**	**499.446**
TOTAL ACTIVO	**1.592.091**	**1.718.278**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles de euros)	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Capital	167.386	167.386
Prima de emisión	415.303	452.924
Otras reservas	266.381	205.773
Ganancias acumuladas	35.138	72.921
Acciones propias	(351)	(250)
PATRIMONIO NETO	**883.857**	**898.754**
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	577.408	694.434
Pasivos financieros con entidades de crédito	69.943	69.936
Pasivos por impuesto diferido	15.578	15.578
Otros pasivos no corrientes	17.830	17.480
PASIVOS NO CORRIENTES	**680.759**	**797.428**
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	4.750	5.738
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	8.301	3.985
Pasivos financieros con entidades de crédito	185	185
Otros pasivos financieros	11	12
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14.228	12.176
PASIVOS CORRIENTES	**27.475**	**22.096**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**1.592.091**	**1.718.278**

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

A 30 de junio de 2023, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.191.378 miles de euros** (1.199.898 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), excepto por las inversiones inmobiliarias correspondientes a los parques comerciales Vistahermosa, VidaNova Parc, Parque Abadía y Rivas Futura por importe total de 273.950 miles de euros, que a 30 de junio de 2023 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)	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Centros Comerciales	960.478	968.998
Parques Comerciales	503.960	503.300
Otros	890	900
INVERSIONES INMOBILIARIAS (*)	**1.465.328**	**1.473.198**

(*) Las inversiones inmobiliarias correspondientes a los parques comerciales Parque Abadía, Rivas, Vidanova y Vistahermosa por importe total de 273.950 miles de euros a 30 de junio de 2023 y 273.300 a 31 de diciembre de 2022, 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, este epígrafe recoge los activos 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., y los pasivos de las sociedades LE Retail VidaNova Parc, S.L.U. y LE Retail Abadía, S.L.U., los cuales han sido clasificados como mantenidos para la venta, tal y como establece la NIIF 5. (*)

A 30 de junio de 2023 los activos y pasivos mantenidos para la venta son como siguen:

ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA (Miles de euros)	**30/06/2023**
Inmovilizado intangible	1
Inversiones inmobiliarias	273.950
Activos financieros no corrientes	2.991
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	125
Otros activos corrientes	157
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	1.849
TOTAL	**279.073**

PASIVOS VINCULADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA (Miles de euros)	**30/06/2023**
Otros pasivos no corrientes	3.788
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	962
TOTAL	**4.750**

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

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 este epígrafe comprende principalmente la facturación de los arrendatarios que se encuentra pendiente de cobro.

Adicionalmente refleja los créditos con administraciones públicas por importe de 4.643 miles de euros (5.390 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Patrimonio neto

A 30 de junio de 2023 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 31 de marzo de 2023, la Junta General de Accionistas aprobó el **reparto de un dividendo de 12.346 miles de euros**, a razón de 0,1475 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2022 y **37.654 miles de euros**, a razón de 0,4499 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 2022 **ascendió a 12.334 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 12 miles de euros), y **37.621 miles de euros con cargo a prima de emisión** (una vez deducidos 33 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 31 de marzo de 2023. El importe del dividendo distribuido fue pagado en su totalidad el 28 de abril de 2023.

Durante el primer semestre de 2023, 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 2022	**56.714**	**250**
Altas	307.947	1.552
Bajas	(296.910)	(1.451)
30 de junio de 2023	**67.751**	**351**

El resultado positivo generado por la venta de las acciones propias durante el primer semestre de 2023 ha ascendido a 21 miles de euros, registrado en el epígrafe *Otras Reservas*.

Pasivos financieros

Deuda financiera

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 30 de junio de 2023 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%	20/06/2024	30.000	-	-
Préstamo Corporativo	LRE		1,67%	04/05/2027	70.000	185	69.943
PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO						**185**	**69.943**

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	4.825	290.981
Bono Verde Noviembre	1,84%	03/11/2028	300.000	3.476	286.427
PASIVOS FINANCIEROS POR EMISIÓN DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES				**8.301**	**577.408**

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, durante los primeros seis meses de 2023 Lar España ha llevado a cabo una recompra de bonos verdes por un importe total de **118,6 millones de euros** con el objetivo de reducir su apalancamiento, registrar un impacto positivo en la cuenta de resultados y como vía para rentabilizar la caja de la que dispone la Compañía.

A continuación se muestra el cálculo de *Loan To Value* neto de la Compañía a 30 de junio de 2023:

(Miles de euros)	**30/06/2023**
GAV	**1.465.328**
Deuda bruta por integración global	651.400
Deuda bruta por método de la participación	-
Deuda bruta total	**651.400**
Caja (integración global y método de la participación)	93.208 [1]
Deuda neta total	**558.192**
LTV NETO	**38,1%[2]**

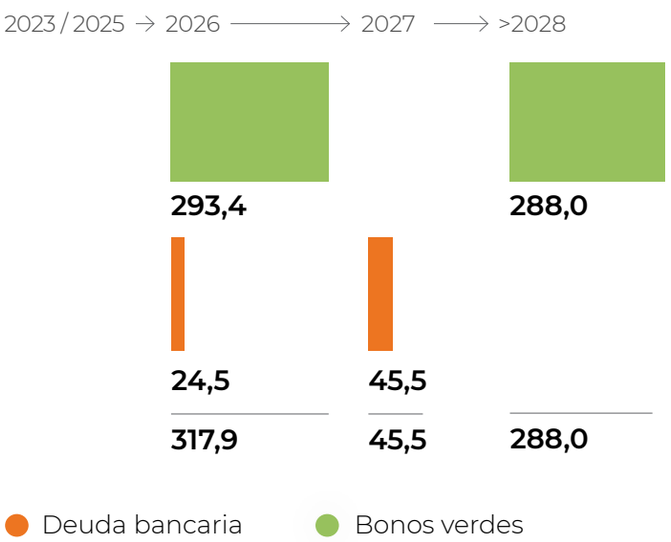
(1) Incluye el efectivo y otros medios líquidos equivalentes correspondientes a los activos corrientes mantenidos para la venta. Ver página 85. (2) Calculado como deuda neta/GAV.

La deuda financiera asciende a **651,4 millones de euros** con un **coste medio de 1,8% y un periodo medio de vencimiento de 4,3 años.**

La deuda financiera de Lar España a 30 de junio de 2023 asciende a **651.400 miles de euros**, con un **coste medio de 1,8%** y un ratio **LTV neto del 38,1%.** El periodo medio de vencimiento de la deuda se sitúa en 4,3 años.

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

Perfil de amortización de la deuda a 30 de junio de 2023
(millones de euros)



Tras las recompras de bonos realizadas en el primer semestre de 2023, el importe de la deuda correspondiente a los bonos verdes emitidos en 2021 se ha visto reducido a un importe total conjunto de **581,4 millones de euros** a 30 de junio de 2023, frente a los 700,0 millones de euros a 31 de diciembre de 2022.

Periodo medio de vencimiento

4,3 años

LTV Neto

38,1%

Coste medio de la deuda

1,8%

Pasivos por impuestos diferidos

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, este epígrafe recoge el pasivo por impuesto diferido derivado de la combinación de negocios llevada a cabo por la adquisición de la sociedad dependiente LE Retail Rivas, S.L.U. realizada en el año 2018, así como de las adquisiciones realizadas durante los años 2017 y 2016 de las sociedades dependientes LE Retail Abadía, S.A.U. y LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.

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

Otros pasivos no corrientes

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

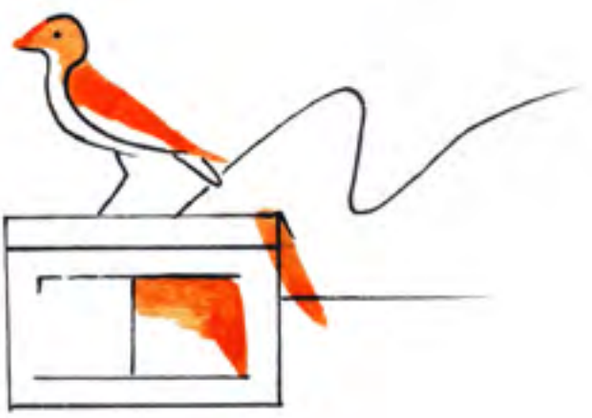
4.4
Recompra de bonos verdes

Durante el primer semestre de 2023 Lar España ha llevado a cabo recompras de bonos de verdes por un importe total de 118,6 millones de euros con el objetivo de reducir su apalancamiento, registrar un impacto positivo en la cuenta de resultados y como vía para rentabilizar la caja de la que dispone la Compañía.

En el mes de enero se llevó a cabo el primer proceso de recompra por importe conjunto de **110 millones de euros,** cerrándose con un **descuento del 18%**, equivalente a un precio final total de **90,5 millones de euros** que se abonaron íntegramente con la caja de la Compañía. Tras esta operación, la **liquidez se mantuvo por encima de 100 millones de euros y la reducción de la deuda resultó en 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 fue dirigida exclusivamente a determinados tenedores elegibles y se liquidó el 19 de enero.

La transacción llevada a cabo supuso la recompra de **98 millones de euros del primer bono,** emitido en el mes julio de 2021 por un importe de 400 millones de euros y vencimiento en el año 2026, **y de 12 millones del segundo bono,** emitido en el mes de noviembre de ese mismo año por un importe de 300 millones de euros y con vencimiento en el año 2028, quedando un **importe total en circulación de 590 millones**.

Posteriormente, a lo largo del primer semestre de 2023 se han continuado realizando recompras parciales del primer bono emitido con vencimiento en el año 2026, las cuales han alcanzado **un importe total de 8,6 millones de euros**. La **tasa de descuento** promedio registrada en estas transacciones se ha situado aproximadamente en el **16%**, registrando un impacto positivo en la cuenta resultados de la primera mitad del año de la Compañía.



El resultado de las recompras de bonos verdes llevadas a cabo en el primer trimestre de 2023 ha tenido un impacto positivo de **más de 20 millones de euros** en la cuenta de resultados de la Compañía para dicho periodo.

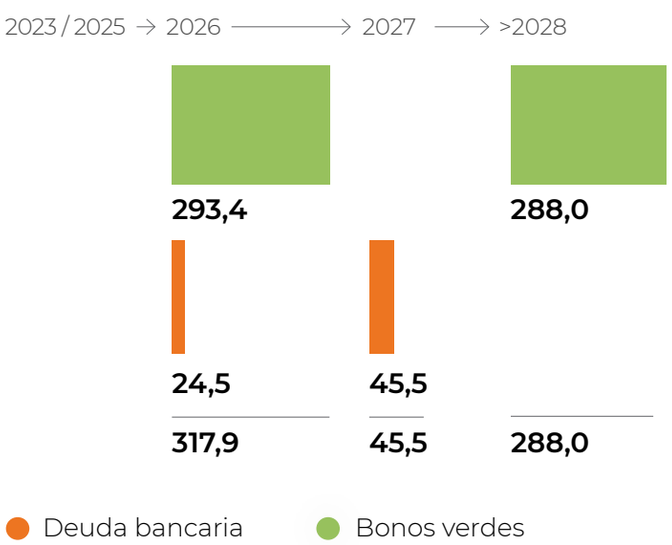
Tras la amortización de la deuda, la compañía ha logrado **reducir su endeudamiento desde el 38,9% al 38,1%** sobre la valoración total de los activos.

Adicionalmente, y tal como se ha recogido en apartados previos del presente informe, tras la revisión llevada a cabo en junio de 2023 la agencia de calificación Fitch ha mantenido el grado de inversión con calificación **'BBB' y perspectiva estable**, tanto a Lar España como a sus dos emisiones de bonos verdes.

	Rating	Perspectiva
FitchRatings	*BBB*	*Estable*

"*Estos movimientos nos permiten 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.

Perfil de amortización de la deuda a 30 de junio de 2023
(millones de euros)



4.5
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

(Miles de euros)	30/06/2023(*)	30/06/2022(*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	**42.293**	**28.827**
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	**35.138**	**54.865**
2. Ajustes del resultado	**(1.578)**	**(26.357)**
Variación del valor razonable de inversiones inmobilarias (+/-)	12.078	(41.055)
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	98	1.867
Ingresos financieros (-)	(1.131)	-
Gastos financieros (+)	7.779	8.298
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros (+/-)	(20.402)	-
Variación del valor razonable de los instrumentos financieros (+/-)	-	4.533
3. Cambios en el capital corriente	**9.252**	**4.573**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	4.033	9.093
Otros activos corrientes (+/-)	4.039	(4.425)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (+/-)	424	(4)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	756	(91)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(519)**	**(4.256)**
Cobros de intereses (+)	1.131	-
Pagos de intereses (-)	(1.650)	(4.256)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**(4.208)**	**(4.747)**
1. Pagos por inversiones (-)	**(4.208)**	**(4.747)**
Inversiones inmobiliarias	(4.208)	(4.747)
2. Cobros por desinversiones (+)	**-**	**-**
Inversiones inmobiliarias	-	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	**(148.233)**	**(152.500)**
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**(68)**	**165**
Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (-)	(68)	165
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**(98.198)**	**(122.700)**
a) Emisión de:	-	15.000
Obligaciones y otros valores negociables (+)	-	-
Deudas con entidades de crédito (+)	-	15.000
b) Devolución y amortización de:	(98.198)	(137.700)
Obligaciones y otros valores negociables (-)	(98.198)	(122.700)
Deudas con entidades de crédito (-)	-	(15.000)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	**(49.967)**	**(29.965)**
Pagos por dividendos (-)	(49.967)	(29.965)
D) EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	**4.216**	**-**
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	**(105.932)**	**(128.420)**
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	**197.141**	**313.199**
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	**91.209**	**184.779**

(*) Periodo de seis meses.

Centro Comercial
Las Huertas (Palencia)

Información EPRA

5

5.1

EPRA Earnings
98

5.2

EPRA Net Asset Value Ratios
99

5.3

EPRA NIY y EPRA Topped-up NIY
101

5.4

EPRA Vacancy Rate
102

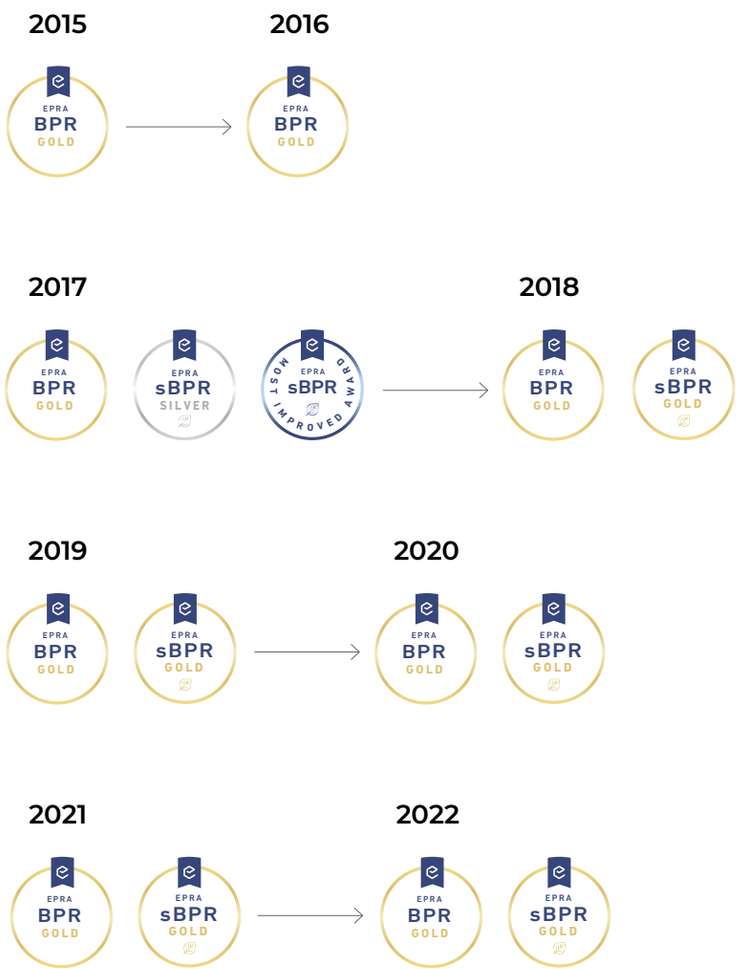
5.5

EPRA Cost Ratios
103

5.6

EPRA LTV
104

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**.



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.

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	30/06/2023 (Miles de euros) (%)	30/06/2023 (€/acción)
EPRA Earnings	**47.216**	**0,56**
EPRA NTA	**899.435**	**10,76(*)**
EPRA NRV	**933.109**	**11,16(*)**
EPRA NDV	**883.857**	**10,57(*)**
EPRA Net Initial Yield (NIY)	**6,3%**	
EPRA Topped-up NIY	**6,6%**	
EPRA Vacancy Rate	**4,0%**	
EPRA Cost Ratio	**15,9% (**)**	
EPRA Cost Ratio (Excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	**13,5% (**)**	
EPRA LTV	**39,7% (***)**	

*(*) A la hora de interpretar la evolución de esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (**0,60€/acción**). (**) Ratio calculado teniendo en cuenta los gastos recurrentes. Ver Glosario, apartado 7, 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 7, para descripción de la terminología.*

5.1
EPRA Earnings

(Miles de euros)	1S 2023	1S 2022
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	**35.138**	**54.865**
Revalorización de las inversiones inmobiliarias y otras inversiones de interés	12.078	(41.055)
Efecto en resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	-
Efecto fiscal en desinversiones	-	-
Depreciación de fondo de comercio	-	-
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-
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	**47.216**	**13.810**
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	**83.633.750**	**83.578.821**
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	**0,56**	**0,17**

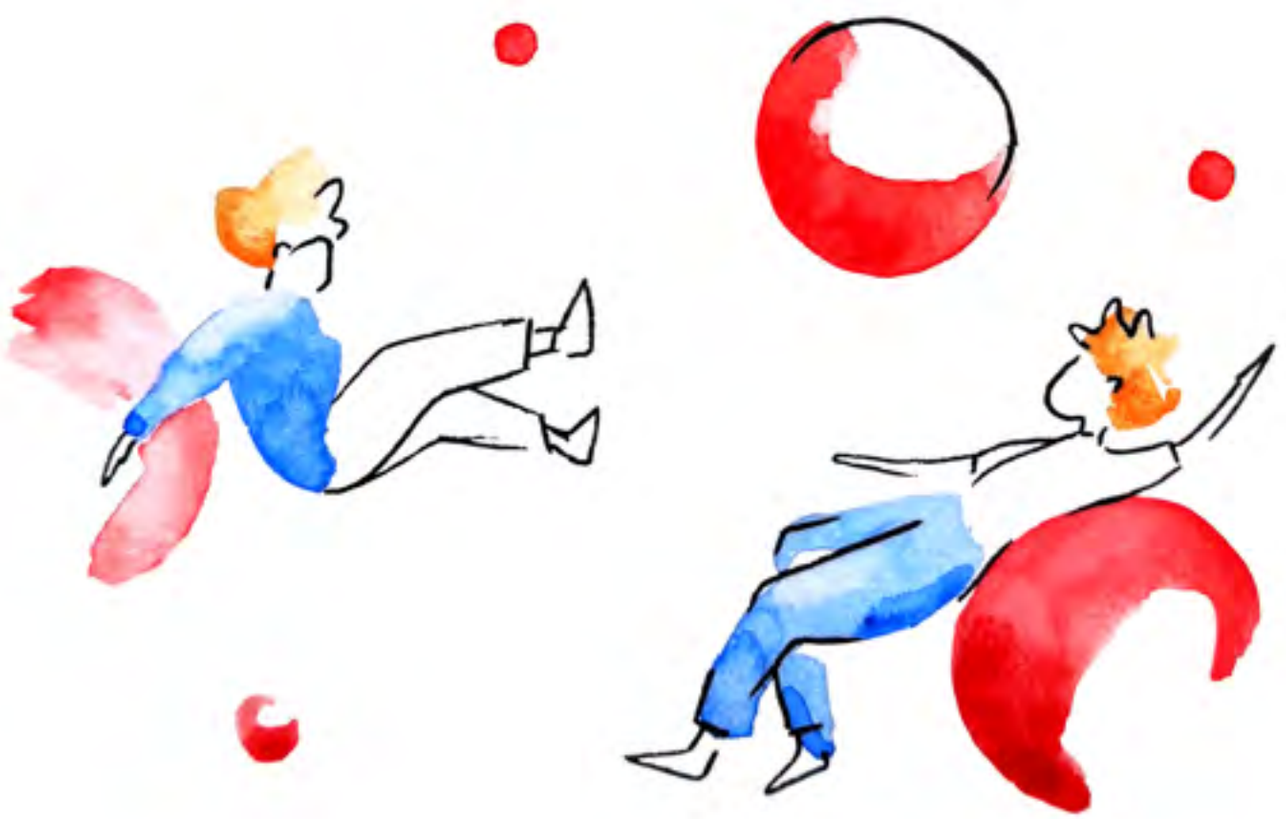
Resultado EPRA por acción

+x3 vs 1S 2022

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)	30/06/2023			31/12/2022		
	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	**883.857**	**883.857**	**883.857**	**898.754**	**898.754**	**898.754**
(I) Instrumentos híbridos	-	-	-	-	-	-
NAV Diluido	**883.857**	**883.857**	**883.857**	**898.754**	**898.754**	**898.754**
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	**883.857**	**883.857**	**883.857**	**898.754**	**898.754**	**898.754**
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	-	-	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	-	33.674	n.a	-	33.876	n.a
NAV	**899.435**	**933.109**	**883.857**	**914.332**	**948.208**	**898.754**
N° de acciones (excluyendo acciones propias)	83.625.218	83.625.218	83.625.218	83.636.255	83.636.255	83.636.255
NAV por acción	**10,76** (*)	**11,16** (*)	**10,57** (*)	**10,93**	**11,34**	**10,75**

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 ***(0,60€/acción).***

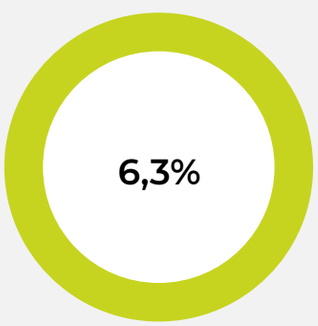
5.3
EPRA NIY y EPRA Topped-up NIY

(Miles de euros)	Total Centros Comerciales	Total Parques Comerciales	Total Lar España
Cartera de inversión inmobiliaria	960.478	504.850	1.465.328
Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	23.847	9.826	33.674
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	**984.325**	**514.676**	**1.499.001**
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	67.038	35.982	103.020
Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	(5.943)	(3.030)	(8.973)
Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	**61.095**	**32.952**	**94.048**
Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	3.104	1.532	4.636
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	**64.200**	**34.484**	**98.684**
EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	**6,2%**	**6,4%**	**6,3%**
EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)	**6,5%**	**6,7%**	**6,6%**

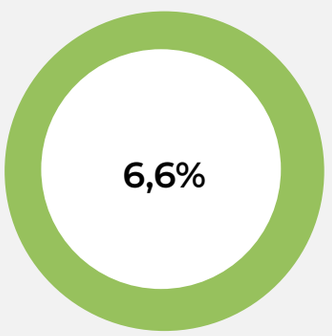
Las cifras totales pueden no coincidir debido al redondeo.

Yields (*)

EPRA NIY



EPRA Topped-up NIY



*(*) Los valores de EPRA NIY y EPRA Topped-up NIY a 31/12/2022 se situaban en: **5,6% y 5,9%,** respectivamente.*

5.4
EPRA Vacancy Rate

EPRA Vacancy Rate

4,0% (*)

	ERV (Miles de euros)	**ERV Vacancy** (Miles de euros)	**EPRA Vacancy Rate** (%)
Centros Comerciales	65.824	2.842	4,3%
Parques Comerciales	34.209	1.182	3,5%
TOTAL LAR ESPAÑA	**100.033**	**4.024**	**4,0%**

(*) El valor de EPRA Vacancy a 31/12/2022 se situaba en: **3,5%.**

5.5
EPRA Cost Ratios

	Recurrente		TOTAL	
(Miles de euros)	**1S 2023**	**1S 2022**	**1S 2023**	**1S 2022**
Gastos administrativos	(405)	(355)	(405)	(519)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles [1] [4]	(7.348)[2]	(7.681)	(10.797)[3]	(10.915)
Gastos procedentes de participación en empresas asociadas	-	-	-	-
EPRA Cost (incluyendo vacancy cost) (A)	**(7.753)**	**(8.036)**	**(11.202)**	**(11.434)**
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(1.172)	(1.098)	(1.172)	(1.098)
EPRA Cost (excluyendo vacancy cost) (B)	**(6.581)**	**(6.938)**	**(10.030)**	**(10.336)**
Ingresos por alquileres bajo IFRS [5]	53.095	48.830	48.585	41.774
Gastos netos asociados a los activos (*net service charge*)[4]	(4.282)	(3.976)	(4.282)	(3.976)
Ingresos por alquileres total (C)	**48.813**	**44.854**	**44.303**	**37.798**
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	**15,9%**	**17,9%**	**25,3%**	**30,2%**
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	**13,5%**	**15,5%**	**22,6%**	**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.
(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.

5.6
EPRA LTV

		Consolidación Proporcional (B)			
(Miles de euros)	**Cifras del Grupo reportadas (A)**	**Participaciones en compañías participadas**	**Participaciones 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	581.400	-	-	-	581.400
Derivados de divisa (futuros, *swaps*, opciones)	-	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	30.197	-	-	-	30.197
Inmuebles ocupados por el propietario (deuda)	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes (característica de capital)	-	-	-	-	-
Excluye:					
Caja y otros medios líquidos equivalentes	(93.058)	(150)	-	-	(93.208)
DEUDA NETA (A)	**588.539**	(150)	-	-	**588.389**
Incluye:					
Inmuebles ocupados por el propietario	-	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias	1.191.378	-	-	-	1.191.378
Activos mantenidos para la venta	274.233	-	-	-	274.233
Activos en desarrollo	-	-	-	-	-
Inmovilizado intangible	1	-	-	-	1
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	16.863	-	-	-	16.863
Activos financieros	-	-	-	-	-
VALOR TOTAL DE LOS ACTIVOS (B)	**1.482.475**	-	-	-	**1.482.475**
LTV (A/B)	**39,7%**				**39,7%**

Parque Comercial
Vistahermosa (Alicante)

Evolución Bursátil

6

6.1

Datos y evolución de la acción
108

6.2

Recomendaciones de los analistas
110

Lar España continúa manteniendo su objetivo de generar altas rentabilidades para los accionistas, habiendo alcanzado **cerca de un 30% de revalorización** del precio de la acción durante el primer semestre de 2023, con un reparto de dividendo del **0,60€/acción.**

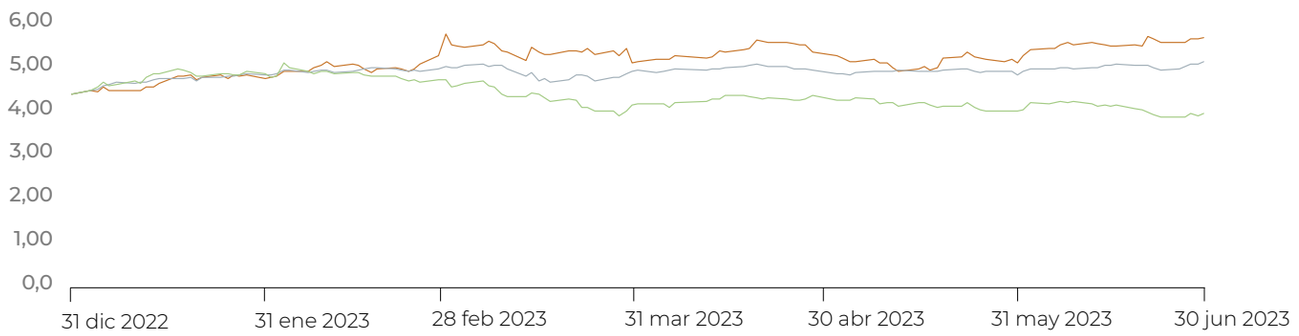
6.1
Datos y evolución de la acción

Datos de la acción (€)	**Ene - Jun 2023**
Precio al inicio del periodo	4,23
Precio al final del periodo	5,46
EVOLUCIÓN DEL PERIODO	**+29,2%**
Precio máximo del periodo	5,53
Precio mínimo del periodo	4,28
PROMEDIO DEL PERIODO	**4,98**
VMDN (*)	57.713
Capitalización bursátil (euros) 30/06/2023	456.963.611
N° de acciones 30/06/2023	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:

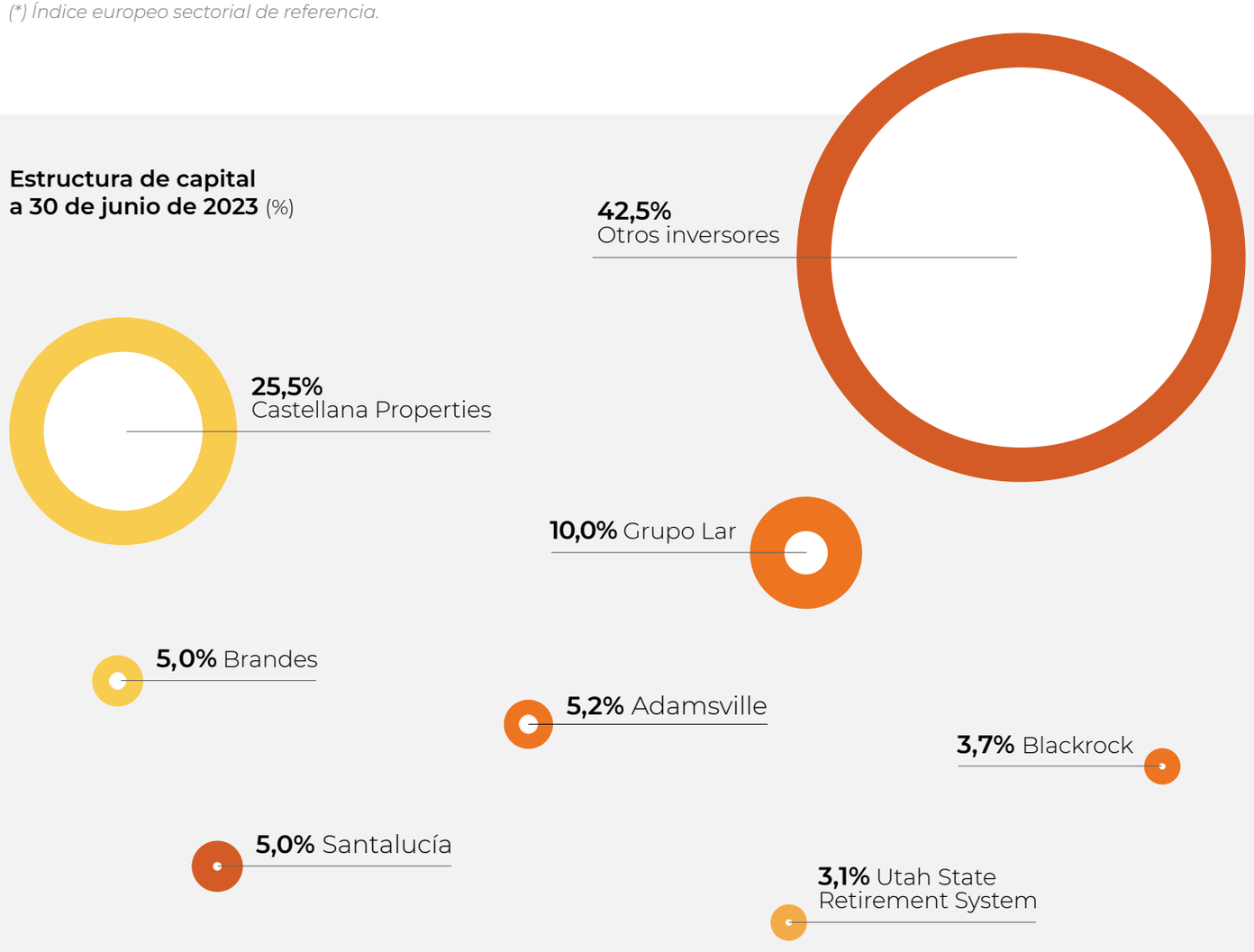
Evolución cotización de Lar España vs IBEX 35 y EPRA Index
(Enero-Junio 2023)



EPRA Index(*) IBEX 35 Lar España

(*) Índice europeo sectorial de referencia.

Estructura de capital a 30 de junio de 2023 (%)



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 **7,49€.**

37,1%(*)

Retorno potencial

100%

Recomendaciones positivas *Sell-Side*

78% Comprar + | **22% Mantener** = | **0% Vender** –

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (€)
JBCapitalMarkets	Comprar	20/07/2023	8,50
MORNINGSTAR	Comprar	18/07/2023	7,67
BESTINVER	Comprar	12/07/2023	7,10
Sabadell	Comprar	15/06/2023	6,58
intermoney valores sv	Comprar	22/05/2023	8,00
GVC Gaesco	Comprar	22/05/2023	7,95
renta4banco	Comprar	22/05/2023	7,30
bankinter	Mantener	28/11/2022	5,38
MIRABAUD	n.a.	17/05/2021	Bajo revisión
Santander	Mantener	15/05/2020	8,90

Fuente: Bloomberg

(*) Teniendo en cuenta la media de los precios objetivos y el precio de cierre a 30 de junio de 2023.

Centro Comercial
Lagoh (Sevilla)

7

Glosario

7

Glosario
113

7. Glosario

BAI
Resultado operativo antes de impuestos.

Beneficio neto
Resultado del ejercicio después de impuestos.

Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)
Herramienta global diseñada para abordar de manera efectiva los riesgos financieros asociados al bajo rendimiento energético en el sector inmobiliario.

EBIT
Resultado operativo antes de intereses e impuestos.

EBITDA
Resultado operativo antes de amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

EPRA
European Public Real Estate Association.

EPRA Earnings
Resultado operativo.

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 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).

Gases de Efecto Invernadero (GEI)
Aquel que absorbe y emite radiación dentro del rango infrarrojo. Los principales GEI en la atmósfera son: el vapor de agua, el CO_2, el CH_4, el NO y el O_3.

GAV (Gross Asset Value)
Valor de mercado bruto de los activos.

GRI (Gross Rental Income)
Ingresos brutos del periodo.

Huella de Agua
Indicador de sostenibilidad ambiental para medir el volumen de agua según la tipología de sus usos por parte de la Compañía.

Like for like (LfL)
Comparativa de un periodo con el mismo del año anterior teniendo en cuenta el mismo número de activos.

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.

NOI (Net Operating Income)
Ingresos brutos descontando gastos incurridos en el periodo.

Periodo medio de vencimiento (años)
Representa la duración media de la deuda de la Compañía hasta su vencimiento.

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.

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.

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.

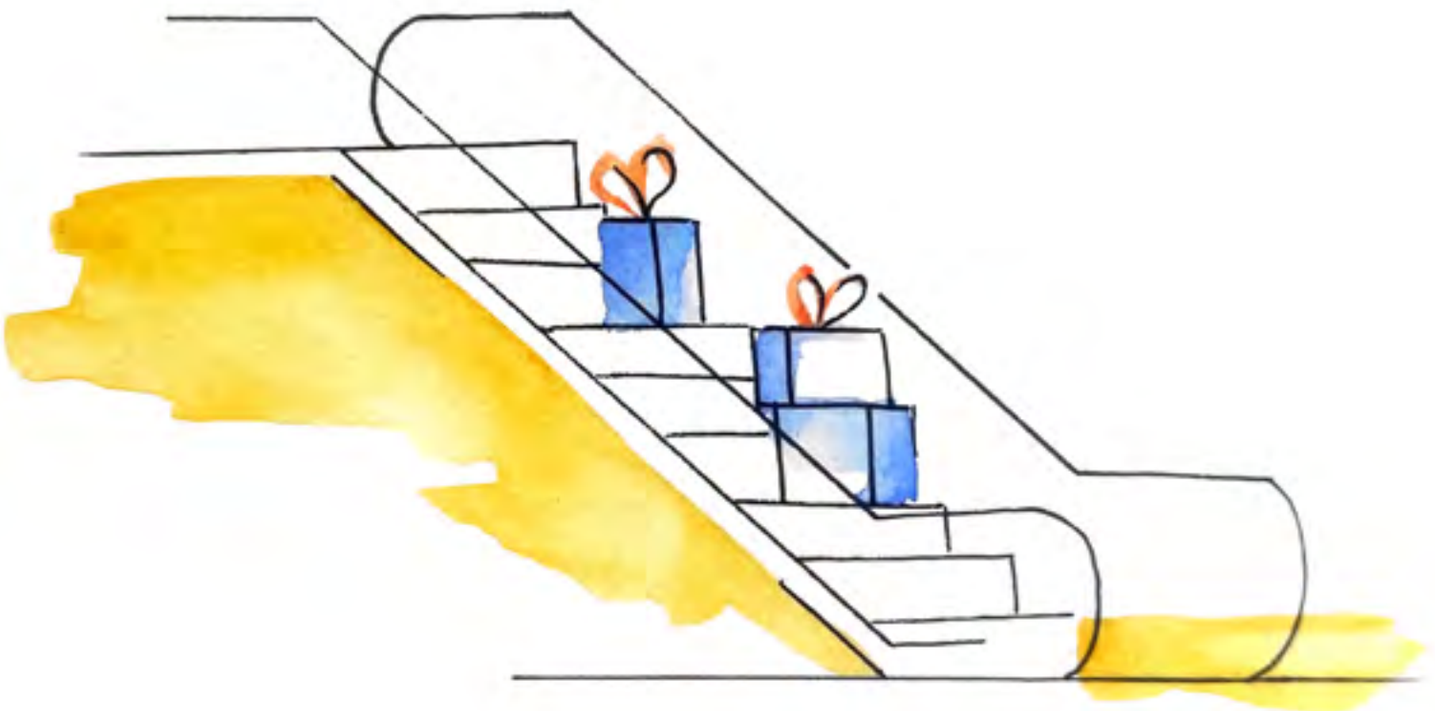
Science Based Target Initiative (SBTi)
Establecida en 2015 por CDP (*Carbon Project Disclosure*), el Pacto Mundial de las Naciones Unidas, el Instituto de Recursos Mundiales (WRI) y el Fondo Mundial para la Naturaleza (WWF) para el desarrollo de metodologías, marcos y requisitos específicos de cada sector para fijar objetivos de reducción de emisiones de acuerdo con la ciencia del clima y los objetivos del Acuerdo de París.

SBA
Superficie Bruta Alquilable, medida en metros cuadrados.

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.

Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD)
El Consejo de Estabilidad Financiera (FSB) creó en 2018 este grupo de trabajo para fomentar la información sobre los riesgos relacionados con el cambio climático y su gestión a inversores.

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.

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

www.larespana.com
info@larespana.com