



## **FY 2020** Informe de resultados



<b>1</b> <b>COVID-19</b> <i>p.4</i>	<b>1.1</b> Lar España ante el COVID-19 <i>p.6</i>
	- Certificación SGS <i>p.8</i>
	<b>1.2</b> Iniciativas realizadas en nuestros centros y parques comerciales <i>p.10</i>
	<b>1.3</b> Aperturas en centros y parques comerciales <i>p.26</i>

<b>2</b> <b>RESUMEN EJECUTIVO</b> <i>p.30</i>	<b>2.1</b> Cifras Clave 2020 <i>p.32</i>
	<b>2.2</b> Evolución de los principales indicadores <i>p.34</i>
	<b>2.3</b> Principales Hitos <i>p.38</i>
	<b>2.4</b> Cartera de activos a 31 de diciembre de 2020 <i>p.42</i>
	<b>2.5</b> Principales Magnitudes <i>p.50</i>
	<b>2.6</b> Evolución del negocio <i>p.52</i>

<b>3</b> <b>ESG</b> <i>p.66</i>	<b>3.1</b> Comprometidos con el Medioambiente <i>p.69</i>
	<b>3.2</b> Contribuyendo a la Sociedad <i>p.72</i>
	<b>3.3</b> Líderes en Gobierno Corporativo <i>p.75</i>

**4**  
**ESTADOS  
FINANCIEROS  
CONSOLIDADOS**  
*p.78*

**4.1** Chart Societario a 31.12.2020  
*p.80*

**4.2** Estado de Resultado Global Consolidado  
*p.82*

**4.3** Estado de Situación Financiera Consolidado  
*p.84*

**4.4** Estado de Flujos de Efectivo Consolidado  
*p.90*

**4.5** Honorarios de Grupo Lar como gestor de Lar España  
*p.92*

**4.6** Propuesta de Distribución a los Accionistas  
*p.94*

**4.7** Retorno al Accionista  
*p.95*

**5**  
**INFORMACIÓN  
EPRA**  
*p.96*

**5.1** EPRA Earnings  
*p.100*

**5.2** EPRA Net Asset Value Ratios  
*p.101*

**5.3** EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY  
*p.106*

**5.4** EPRA Vacancy Rate  
*p.108*

**5.5** EPRA Cost Ratios  
*p.109*

**6**  
**EVOLUCIÓN  
BURSÁTIL**  
*p.110*

**6.1** Datos y evolución de la acción  
*p.112*

**6.2** Recomendaciones de los analistas  
*p.113*

**7**  
**HECHOS POSTERIORES**  
*p.114*

**8**  
**GLOSARIO**  
*p.118*

# 1

## COVID-19

*p.4*

### 1.1 Lar España ante el COVID-19

*p.6*

- Certificación SGS

*p.8*

### 1.2 Iniciativas realizadas en nuestros centros y parques comerciales

*p.10*

### 1.3 Aperturas en centros y parques comerciales

*p.26*





# 1.1

## Lar España frente al COVID-19

### Situación Actual

Desde el comienzo del estado de alarma, Lar España procedió a diseñar un **Plan de Acción** que logró afianzar su respuesta a la crisis provocada por la COVID-19. En dicho Plan se llevó a cabo la definición de diferentes procedimientos de higiene y seguridad a implantar en todos los activos del portfolio, con el fin de adecuarse a las diferentes medidas exigidas por las autoridades sanitarias. Adicionalmente, la compañía puso en marcha un proceso de supervisión, mejora continua y adaptación del Plan, garantizando un cumplimiento constante de todas las medidas necesarias en todos los centros y parques comerciales propiedad de Lar España.

Con el objetivo de garantizar el correcto diseño e implantación de los protocolos de seguridad e higiene a seguir en todos los activos, se **procedió a la verificación externa de los mismos por la empresa de certificación líder SGS**, la cual verificó favorablemente ambos aspectos garantizando la correcta implantación de los protocolos en la operativa de los centros y parques comerciales del portfolio.

Continuando con el liderazgo inicialmente mostrado por Lar España, **los servicios que se ofrecen en los centros y parques comerciales han evolucionado** para tratar de adaptarse a la normativa vigente en cada momento facilitando, en la medida de lo posible, que los inquilinos pudieran seguir desarrollando su actividad con el menor perjuicio y cumpliendo con las restricciones vigentes, para lo cual se han puesto en marcha algunas iniciativas como *Click&Collect* o *Click&Car*. Así mismo, **los centros comerciales han sido capaces de adaptarse** a los controles de aforo, a los requisitos de distancia social, a la comunicación continua con los consumidores y a las medidas de higiene en un tiempo récord.

Las medidas han ido evolucionando a lo largo del año para adaptarse a las necesidades cambiantes ligadas a la evolución del virus, así como a la instauración de nuevas medidas de seguridad, siempre con el objetivo de actuar en **tres ejes principales:**



#### Limpieza:

- Programa de desinfección por nebulización para el activo en su totalidad.
- Higienización constante de las zonas comunes, ascensores y baños.
- Desinfección por luz ultravioleta en rampas y escaleras automáticas.
- Múltiples puntos con dosificadores de gel.
- Acopio de mascarillas de tipo quirúrgico.



#### Mayor Seguridad:

- Control de aforos en *malls* y tiendas en tiempo real utilizando tecnología *ShopperTrak*.
- Gestión de colas para garantizar la distancia de seguridad.
- Comunicación con los principales operadores para coordinar protocolos de apertura y funcionamiento.
- Delimitación de carriles de tránsito para mantener la distancia de seguridad.





## Información:

- Señalización en soportes físicos y digitales para recordar las medidas de seguridad.
- Afluencia en tiempo real e información actualizada en las webs y perfiles de cada centro.
- Campañas de comunicación de estas medidas con objetivo de transmitírselas al cliente para su confort y seguridad durante su visita.



**La probada experiencia de más de 50 años con la que cuenta Grupo Lar**, gestor de los activos de Lar España, así como un modelo de negocio diferente y único en el panorama inmobiliario español, y un equipo directivo altamente experto y reconocido, han sido los factores clave que han permitido actuar con rapidez y solvencia frente a la crisis sanitaria originada por la COVID-19, **minimizando así los posibles impactos en la compañía.**




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



## Certificación SGS

Durante el año 2020, la empresa verificadora líder SGS ha llevado a cabo la certificación de los procedimientos de higienización y desinfección que se han implementado en los activos. Tras la **evaluación favorable del diseño de los protocolos**, sin incidencias en ningún activo, y la realización de inspecciones físicas para verificar su implantación, se va a proceder a continuar con el proceso de **inspección mensual** con el objetivo de verificar que se siguen manteniendo vigentes en todos los aspectos, mostrando así el **compromiso y esfuerzo de Lar España** por adecuarse a la situación actual y garantizando la seguridad tanto a trabajadores como a visitantes de sus centros y parques comerciales.

Los protocolos incluyen las recomendaciones sanitarias de las autoridades nacionales además de las normativas sanitarias vigentes en cada comunidad autónoma. Las labores de comprobación han abarcado tres cuestiones principales:

-  Cumplimiento de toda la normativa y buenas prácticas que han de ser de aplicación en el diseño y redacción de los protocolos.
-  Implantación de todos los procedimientos y buenas prácticas en todos los centros comerciales del portfolio.
-  Mantenimiento de los procedimientos correctamente de manera ininterrumpida.

El sello otorgado por SGS y la obtención del certificado asegura la apertura de los centros y parques comerciales con las **máximas garantías de higiene y seguridad** tanto para clientes como para profesionales. Se trata de un proyecto que redefine y extrema los protocolos sanitarios aplicables para certificarse como un entorno limpio, seguro y confiable, lo que confirma el estricto cumplimiento de las normativas y regulaciones más actuales avalando el **compromiso de Lar España con la seguridad y la prevención**.

A su vez, las medidas tomadas son dinámicas, adaptándose y siendo flexibles a las particularidades de la situación socio-sanitaria de cada una de las comunidades autónomas en las que se encuentran los centros. Estos cambios también han sido satisfactoriamente certificados y auditados por SGS, por lo que **Lar España quiere transmitir a sus clientes la tranquilidad de que acuden a un lugar seguro**.





## Protocolo COVID - 19 con empleados

Desde la declaración del estado de alarma el 14 de marzo de 2020, los profesionales de Lar España y Grupo Lar han organizado sus equipos para **minimizar el riesgo de contagio tanto como sea posible**, teletrabajando desde sus domicilios la mayor parte del tiempo. Los equipos implicados cuentan con herramientas, dispositivos y tecnologías para completar todas las tareas y procedimientos diarios. La presencia física en los diferentes centros de trabajo (oficinas centrales y centros comerciales) se ha reducido al mínimo imprescindible, extremando en estos casos las medidas de seguridad.

Para ello **se han diseñado protocolos de seguridad e higiene** que han sido verificados por la empresa líder en certificación **Applus**. En ellos se ha procedido al establecimiento de normas específicas a seguir por parte de los empleados, así como la instalación de numerosos puntos de dosificador de gel hidroalcohólico en todas las zonas de trabajo y a la toma diaria de temperatura de las personas que acceden a las instalaciones.

Además, se ha procedido a la intensificación de las labores de limpieza especializada con un carácter más periódico, a la flexibilización de los horarios de incorporación, a la formación en materia de prevención y a la distribución de los puestos de trabajo guardando la distancia de seguridad requerida.



## 1.2

### Iniciativas realizadas en nuestros centros y parques comerciales

Durante el año 2020, Lar España ha llevado a cabo numerosas campañas de ayuda social promovidas desde sus centros y parques comerciales en apoyo, en muchos casos, a la crisis sanitaria provocada por la COVID-19, **mostrando su compromiso con las comunidades donde opera, con entidades públicas y con las organizaciones sin ánimo de lucro**. Entre otras iniciativas, cabe destacar las siguientes:

- Recogida y reparto de alimentos
- Becas infantiles de alimentación
- Donación de regalos de Navidad
- Campañas de donación de sangre
- Colaboración con distintas organizaciones y asociaciones solidarias locales

Los centros y parques comerciales del portfolio nunca han perdido de vista su impacto en el entorno en el que operan buscando siempre tener un efecto positivo en las comunidades en las que se encuentran a través de su actividad, **generando valor compartido**. A pesar de que los activos de Lar España han sido siempre un apoyo constante para sus áreas de influencia, la crisis actual ha incrementado todavía más el número de acciones solidarias que han sido llevadas a cabo.

A continuación, se enumeran algunas de las iniciativas sociales tanto a nivel corporativo, como a nivel activo, realizadas durante el último trimestre del año:



## A nivel corporativo:

### Colaboración con Cáritas

Lar España Real Estate, en su **firme compromiso de ayudar a las comunidades de su entorno** ante la crisis sanitaria provocada por la COVID-19, ha llegado a un acuerdo con Cáritas para dar apoyo a un proyecto de **ayuda a las familias más vulnerables** cuya situación se ha visto agravada por la pandemia. El objetivo principal del proyecto es **contribuir a mejorar las condiciones de vida** de las comunidades en las zonas de influencia de los principales activos de Lar España, involucrando a los equipos de los centros y empleados en las acciones que se están llevando a cabo.

La cuantía de la donación ha ascendido a **150.000 euros** que será canalizada a través de los centros y parques comerciales Albacenter, Portal de la Marina, Ánec Blau, Megapark Barakaldo, As Termas, Las Huertas, El Rosal, Txingudi, Lagoh y Gran Vía de Vigo.

Esta **iniciativa desarrollada con Cáritas se suma a las campañas de solidaridad y ayuda social** ya promovidas por parte de los centros y parques comerciales de Lar España durante el estado de alarma, de apoyo a las comunidades más necesitadas con la donación de alimentos, la dotación de material sanitario y tecnológico o becas infantiles de alimentación, entre otros.



### Colaboración con la Fundación Aladina

La Fundación Aladina, es una entidad española sin ánimo de lucro que tiene como objetivo **ayudar y apoyar a niños y adolescentes enfermos de cáncer y a sus familias**. Lar España junto a la Fundación Altamira Lar, están llevando a cabo un ambicioso proyecto que consiste en la rehabilitación integral de las habitaciones de Oncohematología Pediátrica del Hospital Virgen del Rocío (Sevilla), centro de referencia a nivel nacional en oncología infantil. Al proyecto se le ha denominado “Una nueva unidad llena de color y diversión para los niños y adolescentes con cáncer de Sevilla”.



## A nivel activo:

### ALBACENTER (Albacete)

#### Colaboración con la Asociación Lassus

El centro comercial Albacenter cedió gratuitamente un espacio a Lassus, asociación sociosanitaria sin ánimo de lucro, para llevar a cabo la venta de flores de Pascua durante la Navidad, con el objetivo de **colaborar en su lucha contra la enfermedad de la depresión**. Todo ello ha contado con la colaboración de Globalcaja, una entidad financiera de la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha.



#### Colaboración con la Asociación Amiab

El centro comercial cedió un espacio gratuito a la asociación Amiab para la presentación y distribución de sus calendarios solidarios, sirviendo como plataforma para aumentar la difusión de la labor que realizan. La Asociación, a través de sus Centros Ocupacionales y de su Servicio de Capacitación, **aporta herramientas necesarias a las personas con discapacidad intelectual (PCDi)** para que puedan desarrollar actividades en un entorno sociolaboral y en su comunidad fomentando así su autonomía personal, laboral y social.



#### Colaboración con la Asociación Acepain

Desde el centro comercial se ha realizado una colaboración con la asociación sin ánimo de lucro Acepain (Asociación Costuras en la Piel) cuyo objetivo es **apoyar la investigación contra el cáncer**. Gracias a la cesión de espacio gratuita por parte del centro, la Asociación llevó a cabo la venta de calendarios y mascarillas para la recaudación de fondos destinados a la lucha contra el cáncer.







## LAGOH (Sevilla)

### Estación postal de deseos solidarios

En el centro comercial Lagoh, se habilitó un espacio para la “Estación postal de deseos solidarios”, en la que, presentando un ticket de compra superior a 20 euros, el cliente podía pedir un deseo en beneficio de quien más lo necesitara, el cual se hará realidad a través de los operadores del centro y otras **organizaciones solidarias locales**.



### Mercadillo de artesanía en Lagoh

Durante el último trimestre del año, se organizó la celebración de un mercadillo de artesanía de la ciudad en un espacio cedido por el centro comercial y con la colaboración de la Federación Sevilla de comercio vivo, **con el objetivo de impulsar el negocio local y promover el comercio de Sevilla**.





**ANEC BLAU**  
(Barcelona)

*Te invitamos a comer a casa*

Tras las medidas de restricción impuestas al sector de restauración en Cataluña derivadas de la crisis sanitaria provocada por la COVID-19, desde el centro comercial y **como medida de ayuda a los comercios**, a todos los clientes que realicen una compra superior a 30 euros, se les premia con un vale de 5 euros para canjear en todos los establecimientos de restauración del centro.



**EL ROSAL**  
(León)

*Campaña de donación de sangre*

Desde El Rosal se difundió la campaña de donación de sangre a través de redes sociales, en cartelera interna del centro además de ofrecerles un espacio para realizar captación de donantes.

En un período en el que se ha mantenido la demanda de transfusiones, pero el confinamiento y el riesgo de contagio impedían participar a los donantes, **se han acogido campañas con el objetivo de lograr un mayor alcance.** Los centros han permitido acudir a los vecinos con todas las garantías de control de aforo, distanciamiento social y limpieza, incentivando la donación mediante el regalo de una entrada de cine a cada donante.



## AS TERMAS (Lugo)

### Recogida de alimentos

Desde el centro se procedió a la recogida de dorsales para la carrera “Corre con Nós” junto con la **donación de 1 kg de alimentos por cada dorsal**, que posteriormente se entregarían al Banco de Alimentos.



## PORTAL DE LA MARINA (Alicante)

### Espacio Solidario

Muestra del compromiso del centro comercial Portal de la Marina con organizaciones solidarias, se cedió un **espacio gratuito en el centro para El Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados (ACNUR)**. Dicho organismo es el encargado de proteger a los refugiados y desplazados por persecuciones o conflictos y de promover soluciones duraderas a su situación.



## GRAN VÍA (Vigo)

### *Punto de empaquetado Disfrutón*

Estas Navidades se habilitó un nuevo servicio exclusivo de empaquetado en la Zona Disfrutones del centro comercial de Gran Vía de Vigo. Todos los clientes que asistieron al centro pudieron llevarse a casa 3 regalos empaquetados de manera gratuita solo por ser miembros del Club y presentando un ticket de compra de 40 euros o superior. Para el desempeño de esta acción se realizó una **colaboración con el Colegio Hogar San Rafael de Vigo**, a través de la cual cada cliente se llevó un detalle navideño de madera hecho a mano por los miembros del Colegio-Hogar tras una aportación económica.



### *Campaña solidaria "Cada niño un juguete"*

Por tercer año consecutivo, el centro comercial Gran Vía se suma a esta bonita iniciativa puesta en marcha por la Asociación local Stop. Para ello se habilitó un espacio en el centro para la **recogida solidaria de juguetes** que, una vez finalizó la campaña, fueron **entregados a niños y niñas en situación desfavorecida**, siendo el único punto físico de recogida en la ciudad de Vigo. Además, se entregó una aportación económica a la Asociación Stop para contribuir con su objetivo de socorrer a las personas que sufren discriminación por enfermedad física o psíquica.



## MEGAPARK (Barakaldo)

### *Colaboración con la ONG “Hay una Esperanza en ti”*

Desde mayo se está realizando una colaboración con la ONG local “Hay una Esperanza para ti”, que trabaja con familias desfavorecidas de Barakaldo, que consiste en el **reparto de comida y artículos de primera necesidad**. Para ello, desde Megapark Fashion Outlet se ha realizado el alquiler de la furgoneta que utilizan en sus repartos dos veces al mes.



### *Donación regalos Navidad*

Este año se ha continuado con una iniciativa que comenzó a realizarse en 2016 y que consiste en la **donación de regalos de Navidad a la planta de Pediatría del Hospital Universitario de Cruces en Barakaldo**. La entrega de los regalos fue realizada el 21 de diciembre de forma presencial, como cada año, en el hospital en un encuentro informal con los responsables de las diferentes unidades para agradecer la acción y comentar la situación del centro hospitalario, contribuyendo así con la estrategia de humanización del hospital.







## Contacto con los inquilinos

A lo largo del año 2020, la compañía ha mantenido un diálogo continuo y fluido con todos sus inquilinos habiendo gestionado directamente y sin intermediarios cada situación, lo que le ha permitido alcanzar acuerdos rápidos y adaptados a la necesidad concreta de cada inquilino y actividad. Dichos acuerdos se han alcanzado mayoritariamente en condiciones que suponen un gran compromiso por ambas partes, **fortaleciendo las relaciones con los comerciantes y reforzando la duración y estabilidad de los contratos en todos los centros y parques comerciales.**

A cierre del año 2020, Lar España ha alcanzado **acuerdos individualizados de alquileres con sus inquilinos en relación a las restricciones impuestas por la crisis sanitaria de la COVID-19.** De este modo, se estima un impacto total para el año 2020 para la compañía de **alrededor de 22<sup>(\*)</sup> millones de euros.** De acuerdo con la normativa contable de aplicación, dichos descuentos han sido imputados a los resultados de la compañía a partir de su fecha de formalización, linealizando su impacto en los ingresos durante la duración de cada uno de los contratos de arrendamiento en un plazo medio de entre 6 y 7 años. Su impacto total negativo en los ingresos del ejercicio 2020 ha sido 1,3 millones de euros.

Adicionalmente, a 31 de diciembre, se ha **cobrado un 90% del total facturado,** habiéndose realizado adicionalmente ajustes de los gastos de los centros y parques comerciales correspondientes a los meses que han permanecido parcialmente cerrados, que oscilan entre el 30% y el 70%.

Lar España cuenta con una base de inquilinos sólida, muy consolidada y de contrastada calidad. Sus diez principales arrendatarios representan el **34% de los ingresos** por alquileres de la compañía, mientras que **más del 64% de los contratos** con operadores del portfolio a 31 de diciembre de 2020 tienen un vencimiento más allá del año 2024 **con una ocupación mayor al 95% a 31 de diciembre, casi equivalente a la plena ocupación física.**

A 31 de diciembre, todos los centros y parques comerciales de **Lar España se encontraban abiertos y en funcionamiento, con una recuperación muy positiva de las afluencias** de público y respetando siempre las medidas de seguridad necesarias. Lar España cuenta con una oferta de activos premium y una propuesta de alto valor añadido, que se ha visto reflejada en una rentabilidad recurrente para sus accionistas. El total de visitas registrado durante el año en el portfolio ha sido de **63,9 millones de visitas,** lo que supone un descenso del 21,9% en términos *Like for Like* respecto a las registradas en el año 2019. Esta evolución pone de manifiesto una mayor recuperación de la actividad del portfolio en comparación con las cifras obtenidas por el índice *Shoppertrak* cuya evolución se ha situado en un -33,7% respecto al año 2019.

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

(\*) Este importe incluye el impacto de las bonificaciones y descuentos concedidos en relación a las diferentes olas provocadas por la pandemia.





## Contacto con las comunidades e innovación

Los centros y parques comerciales han adoptado numerosas medidas y diseñado diversos protocolos con el objetivo de consolidarse como **lugares seguros**.

La **seguridad y accesibilidad** han sido siempre las principales exigencias de los consumidores, por lo que la adecuación y diseño de los activos para transformarlos en lugares que respondan a las nuevas exigencias del consumidor en materia de salubridad y comodidad ha sido el principal objetivo de Lar España.

De este modo, una de las prioridades de los centros comerciales es responder de forma decidida y firme para **colaborar con su entorno más cercano** en un momento en el que la pandemia provocada por la COVID-19 ha incrementado las necesidades de ayuda de los comercios y colectivos más vulnerables. Además de las numerosas iniciativas solidarias que se han llevado a cabo durante el año, los centros cuentan con **planes a largo plazo para reducir el impacto medioambiental y jugar un papel positivo en sus sociedades**.

### LANZAMIENTO DE LA APP DISFRUTONES Y NUEVAS FUNCIONALIDADES

Tras su lanzamiento el 21 de septiembre en la web, el pasado 11 de diciembre se lanzó la **app** para móvil del Club de Fidelización Disfrutones en los centros comerciales Albacenter, As Termas, Gran Vía Vigo, Lagoh, El Rosal y Portal de la Marina, después de haber estado disponible en la web desde el 21 de septiembre. La aplicación permite **al socio acceder a los descuentos del centro comercial, sorteos, servicios y últimas novedades del centro en cualquier momento y directamente desde su teléfono móvil**.

Con este lanzamiento, se afianza la apuesta por la digitalización de los servicios que se ofrecen a todos los clientes, siendo un elemento clave para la creación de una comunidad digital, así como un nuevo canal de comunicación entre el centro comercial y sus clientes. Con motivo del estreno, se realizaron acciones de captación físicamente con azafatas, cartelería en el centro, sorteos especiales vinculados a la descarga de la **app** y una campaña promocional en redes sociales.



## NUEVOS FORMATOS DE EVENTOS HÍBRIDOS

### Videollamada Navidad

Ante la necesidad de adaptación de los eventos físicos organizados en los centros y parques comerciales por las medidas de seguridad adoptadas frente a la COVID-19 y con motivo del lanzamiento de la *app* del Club Disfrutones, se desarrolló la acción de **Reserva de cita** para una videollamada con Papá Noel y los Reyes Magos a través de la *app* Disfrutones. En esta acción el cliente podía reservar una llamada con Papá Noel o los Reyes Mago, realizándose directamente al teléfono que nos facilitara el padre/madre donde el Rey Mago o Papá Noel hablaban con el niño/a.



### Ecosistema Moda

El Ecosistema Moda es un conjunto de eventos con la moda como eje común celebrados en los centros comerciales Alba-center, Lagoh y Gran Vía, enfocados a posicionar los activos como el referente en su área de influencia transformándose en espacios de moda y formación gracias a la **alianza firmada con Telva**.

En cada centro comercial se celebró una *MasterClass* en la que los asistentes pudieron descubrir todos los secretos de una de las profesiones del momento, la de **editor de moda**. La jornada formativa se acompañó de un *Shopping Tour* de la mano de una de las estilistas más importantes de España y fue retransmitido **en streaming** con el objetivo de conocer todo lo que ofrecen las diferentes tiendas de moda, accesorios o belleza, explicando tejidos, conceptos y tendencias.

Uno de los proyectos más interesantes fue el de **Influencia2**, a través del cual se realizó un sorteo a través de canales digitales, relacionado con la moda y con el mundo de las *influencers*. Cada una de las diez personas elegidas, dispone de una tarjeta regalo para gastar en el centro.



## LAGOH COLLECT

Desde el centro comercial se quiso dar un servicio de recogida de compras a todos los clientes del centro, **evitando así concentraciones de aforos y evitando esperas en las tiendas.** Al solicitar el servicio en las tiendas adheridas al mismo, el personal del centro las recogerá para llevarlas al punto *Lagoh Collect* dónde podrán recogerse al finalizar la jornada de compras.



## RELANZAMIENTO TUCENTRO.COM

Con el objetivo de colaborar con los inquilinos de los activos tras las restricciones de actividad impuestas por la crisis sanitaria e impulsar así las ventas, en el mes de julio, se llevó a cabo el **relanzamiento de la plataforma de venta online tucentro.com.** Para ello, gracias a la colaboración con los operadores presentes en dicha plataforma, se realizó una digitalización del catálogo de productos de cada uno de ellos con el objetivo de que pueda estar disponible en diversos *marketplaces* en los que está presente tucentro.com, como **ebay o AliExpress.**





## SHOWROOM ONLINE

El 29 de octubre se puso en marcha la **plataforma digital de Lar España** donde se muestran una selección de productos de distintos operadores, con un descuento u oferta especial para los socios del club Disfrutones, y con acceso directo a la página de ventas *online* del inquilino adherido a la plataforma.

Esta nueva sección, dentro de la *app* Disfrutones, se crea como **parte de la estrategia de servicios digitales ofrecidos a clientes y operadores** con varios objetivos, entre los que destacan:

- Incremento de las ventas de los inquilinos del centro comercial gracias a un mayor tráfico de visitas a las páginas de venta *online* al acceder desde la plataforma digital del centro.
- Posicionamiento del centro comercial en el terreno de las ventas *online*.
- Reconocimiento de la fidelización de los clientes miembros del club Disfrutones.
- Ampliación de la adhesión de operadores del centro al club a través de productos específicos.

Actualmente el *Showroom online* cuenta con más de 30 marcas participantes y con una oferta de más de 600 productos.



**30**  
Marcas presentes

Más de **600**  
Total productos online

## 1.3

### Aperturas en nuestros centros y parques comerciales

Las aperturas de los centros y parques comerciales del portfolio se sucedieron de acuerdo al avance de las fases estipulado en las diferentes Comunidades Autónomas, según lo decretado por el Gobierno de España, tras la declaración del Estado de Alarma el 14 de marzo. Tras la reapertura inicial de todos los comercios, de acuerdo a la evolución de la pandemia durante los últimos meses, **los activos han continuado adaptándose a las nuevas restricciones y limitaciones impuestas en cada Comunidad Autónoma.**

A 31 de diciembre, **todos los centros y parques comerciales del portfolio se encontraban abiertos y operativos**, cumpliendo en cada uno de los casos con las posibles restricciones marcadas en cada Comunidad Autónoma.





Adicionalmente, durante el cuarto trimestre del año, se han realizado **aperturas de importantes cadenas** en nuestros activos, destacando las siguientes:

Dockers y Zero Latency  
**PC MEGAPARK**



Apertura 23/10/2020



Apertura 15/12/2020

Vive la fruta y Belros  
**CC ÁNEC BLAU**



Apertura 13/11/2020



Apertura 14/10/2020

Flipa Jump  
**CC EL ROSAL**



Apertura 29/10/2020

Cepsa  
**CC LAGOH**



Apertura 01/12/2020

Bedland  
**CC PORTAL DE LA MARINA**



Apertura 24/11/2020

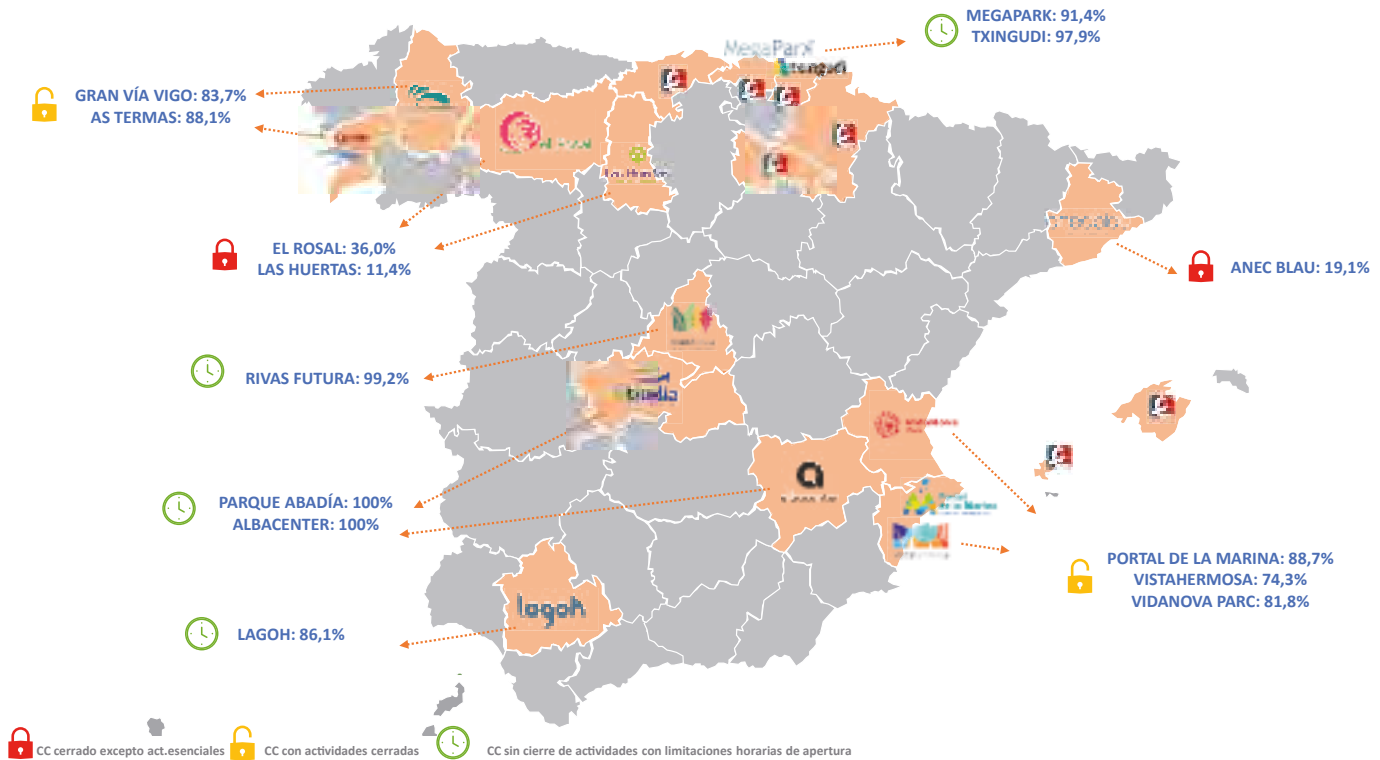
Carl's JR  
**PC VIDANOVA**



Apertura 11/12/2020

Tras el avance de la pandemia en España, a fecha del presente informe, los centros y parques comerciales del portfolio se han adaptado a las restricciones impuestas de acuerdo a los Gobiernos Regionales en cada una de las Comunidades Autónomas.

En el siguiente mapa se indica el porcentaje de superficie sobre el total de la superficie ocupada que se encuentra abierta y operativa a día **21 de febrero de 2021**.



- Restricciones severas:** Pueden implicar el cierre de locales excepto los esenciales. Dependiendo del activo implica un grado de apertura respecto GLA total del centro de entre un 10% a un 30%. **Actualmente solo tres activos están en esta categoría, suponiendo un 15% de la superficie bruta alquilable.**
- Restricciones moderadas:** Pueden implicar limitaciones horarias generales y cierre de locales de restauración. El grado de apertura del activo es la totalidad respecto de la superficie bruta alquilable. Actualmente **cinco activos** sufren restricciones horarias, **suponiendo el 34% de la superficie bruta alquilable.**
- Restricciones leves:** Operativa 100%. Pueden existir medidas de seguridad adicionales derivadas de la pandemia que no impacten directamente en el portfolio, tratándose únicamente de limitaciones horarias de apertura. Actualmente **siete activos** del portfolio se encuentra en dicha situación.

# 2

## RESUMEN EJECUTIVO

*p.30*

### 2.1 Cifras Clave 2020

*p.32*

### 2.2 Evolución de los principales indicadores

*p.34*

### 2.3 Principales Hitos

*p.38*

### 2.4 Cartera de activos a 31 de diciembre de 2020

*p.42*

### 2.5 Principales Magnitudes

*p.50*

### 2.6 Evolución del negocio

*p.52*







la cocina de mi vida



TOYS R US



KIABI

la moda es permanente gracias

Parque Comercial / Megapark (Barakaldo)

## 2.1

### Cifras Clave 2020

#### Información Cartera

GAV<sup>(1)</sup>

**1.475**

millones de euros

Activos

**15**

WAULT

**3,2**

años

SBA

**578.370**

m<sup>2</sup>



32

#### Información Financiera

EPRA Net Asset Value

**881,4**

millones de euros  
(10,42 €/acción)<sup>(2)</sup>

Ingresos por Rentas

**93,3**

millones de euros

LTV Neto<sup>(3)</sup>

**41,9%**

EPRA Earnings

**49,9**

millones de euros  
(0,58 €/acción)

Deuda Financiera

**757,1**

millones de euros

EBITDA

**69,7**

millones de euros

Coste Medio de la Deuda

**2,2%**

Dividendo

**27,5**

millones de euros  
(0,31€/acción)

Beneficio recurrente

**53,7**

millones de euros



(1) Información basada en valoraciones llevadas a cabo por valoradores independientes a 31 de diciembre de 2020. / (2) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (0,63€/acción). / (3) El LTV neto tras la desinversión del portfolio de supermercados sería 39,4%.

# NEGOCIO RETAIL

## Resultados Operativos

Ocupación  
**95,5%**<sup>(1)</sup>

GRI  
**+14,8%**  
**+1,8% LfL** <sup>(2)</sup>  
vs 2019

NOI  
**+12,4%**  
**+0,8% LfL** <sup>(2)</sup>  
vs 2019

GAV (%)



INGRESOS POR RENTAS (%)



Centros Comerciales. Parques Comerciales. Otros Retail.

## Actividad Comercial

Renta negociada  
**6**

millones de euros

Operaciones firmadas  
**108**

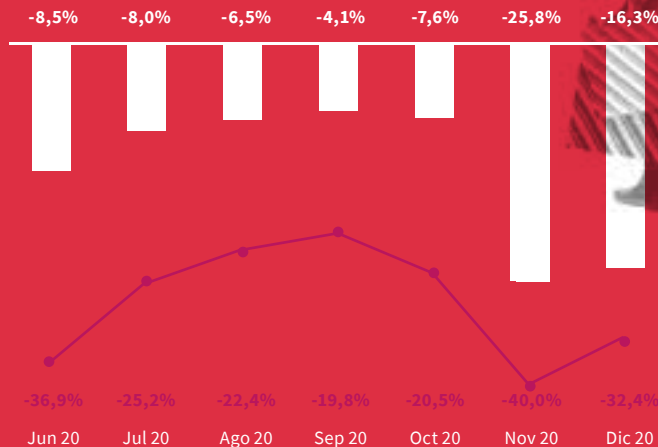
Superficie rotada  
**25.658**

m<sup>2</sup>

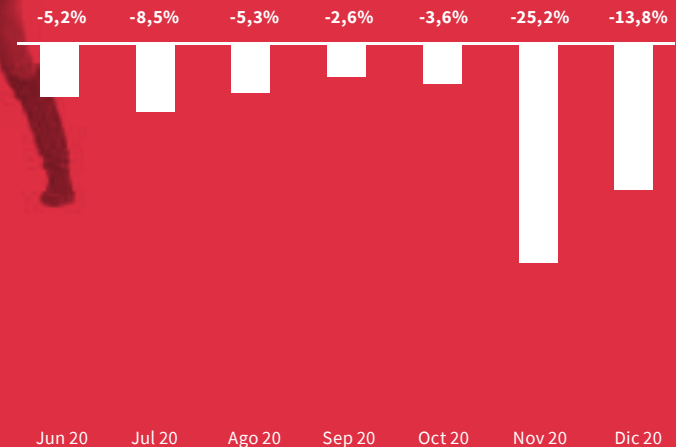
Visitas 2020  
63,9 millones de visitas

Ventas 2020  
696,1<sup>(5)</sup> millones de euros

Evolución mensual tras la reapertura de centros y parques comerciales después del primer confinamiento



Evolución mensual tras la reapertura de centros y parques comerciales después del primer confinamiento



■ Datos Lar España<sup>(3)</sup>

— Datos Media de visitas en España<sup>(4)</sup>

■ Datos Lar España<sup>(6)</sup>

(1) Ratio calculado bajo estándares EPRA / (2) Like for Like (excluyendo el centro comercial Lagoh) / (3) Like for Like 2020 vs 2019 (excluyendo los centros comerciales Lagoh, Ànec Blau y la zona de Ocio del centro comercial Megapark debido a que se encuentra bajo reforma integral); cifras acumuladas a 31/12/2020 Lar España: **-21,9%** e índice ShopperTrak: **-33,7%** / (4) Índice ShopperTrak / (5) Ventas declaradas / (6) Like for Like 2020 vs 2019 (excluyendo los centros comerciales Lagoh, Ànec Blau y la zona de Ocio del centro comercial Megapark debido a que se encuentra bajo reforma integral); cifras acumuladas a 31/12/2020 de ventas totales: **-19,9%**.

## 2.2

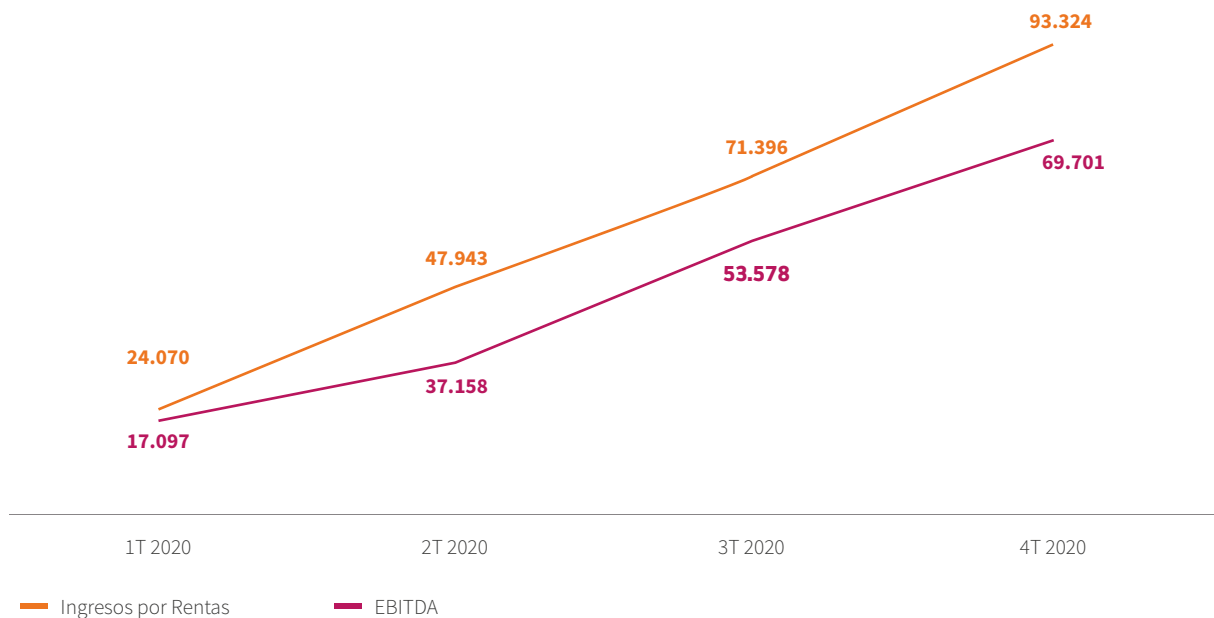
### Evolución de los principales indicadores

a.

#### Evolución principales resultados económico-financieros

Los **ingresos por rentas** obtenidos a cierre del año han sido de **93.324 miles de euros**, lo que supone un incremento del **15%** respecto al mismo periodo del año anterior, mientras que el **EBITDA** obtenido ha alcanzado la cifra de **69.701 miles de euros**, lo que supone un incremento del **18%** respecto al mismo periodo del año anterior. El **beneficio neto recurrente** ha ascendido a **53.700 miles de euros**, lo que supone un incremento del **30%** respecto al mismo periodo del año anterior.

Dicha evolución puede apreciarse en la siguiente gráfica (cifras en miles de euros):

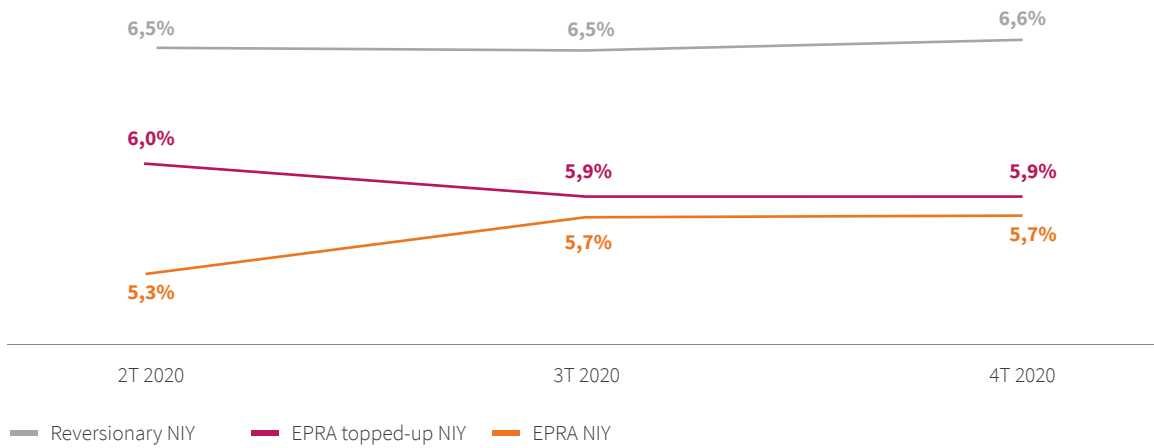




b.

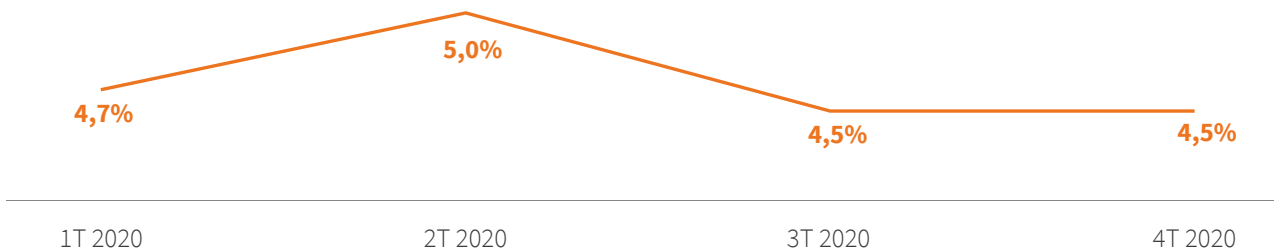
## Evolución de los principales indicadores EPRA

A continuación se presenta la evolución de los **EPRA Yields** durante el año 2020 y su comparativa versus la Reversionary NIY. Podemos observar la alta rentabilidad de la cartera de Lar España y el potencial de crecimiento que aún puede experimentar gracias a la gestión activa del portfolio:



### 5,9% EPRA topped-up NIY 31.12.20

El ratio **EPRA Vacancy** durante el año se ha visto reducido a pesar de las reformas que se están llevando en diversos activos del portfolio y de la situación provocada por la crisis de la COVID-19 hasta alcanzar un **4,5%**. En la siguiente gráfica se representa la evolución del indicador en términos Like for Like durante el año 2020.



### 4,5% EPRA Vacancy 31.12.20

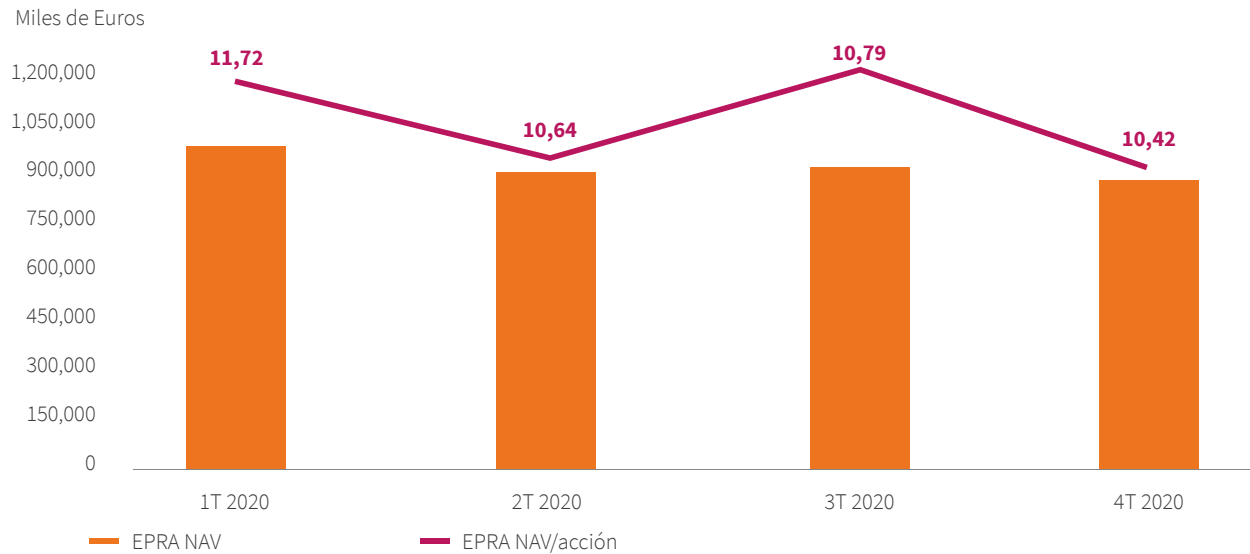


EPRA NAV por  
acción 31.12.20  
**10,42 €/acción<sup>(\*)</sup>**

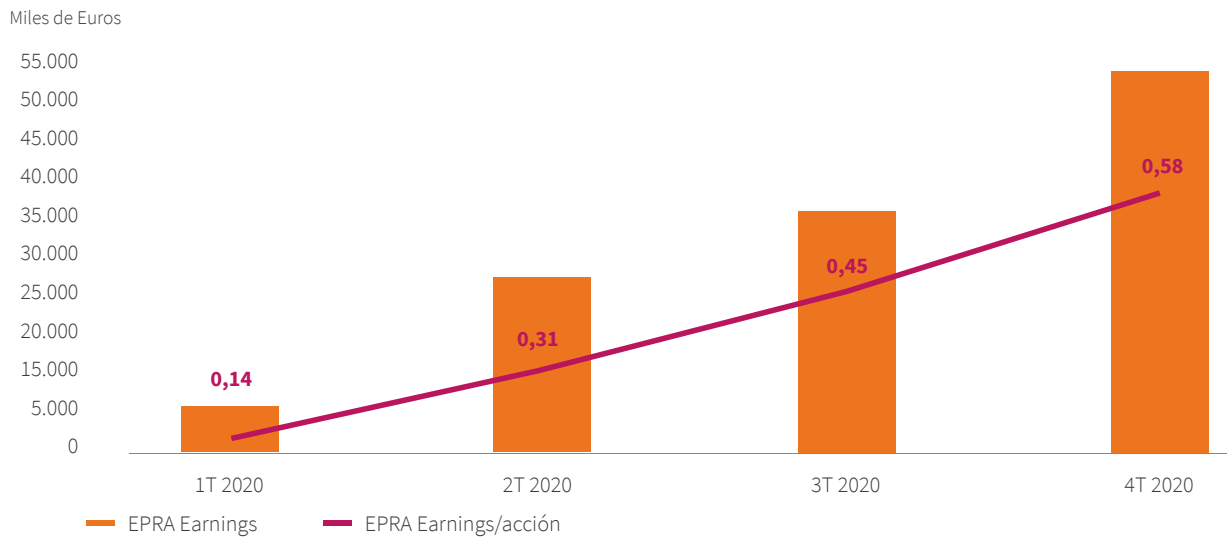


**EPRA Earnings  
por acción +29%**  
vs 2019

En el siguiente gráfico se muestra la evolución del **EPRA NAV** de la compañía a lo largo del año 2020. A 31 de diciembre de 2020 el EPRA NAV asciende a **881.376 miles de euros (10,42€/acción<sup>(\*)</sup>**.

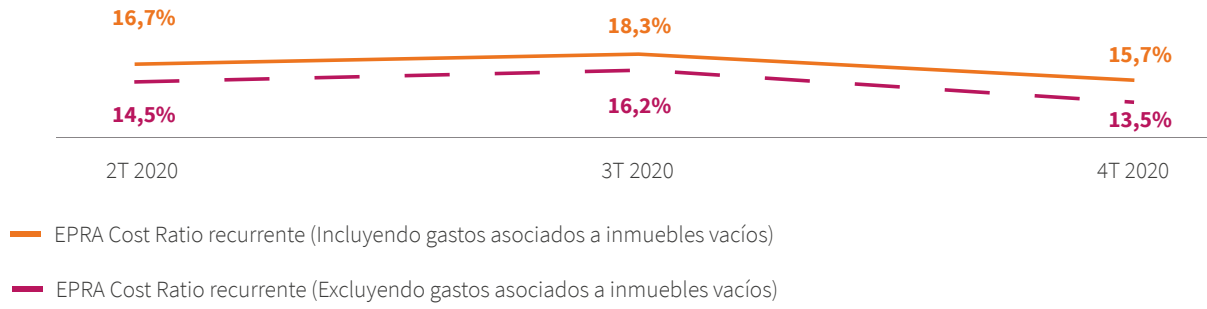


A continuación se presenta la variación del resultado operativo (**EPRA Earnings**), situándose a cierre del año 2020 en **49.902 miles de euros**, lo que supone un **incremento del 23%** respecto al cierre del año anterior. Esto es debido principalmente a la gestión eficaz de los activos del portfolio así como a una excelente labor comercial.



<sup>(\*)</sup> A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (0,63€/acción).

La evolución del **EPRA Cost Ratio** a lo largo del año muestra la eficiencia de Lar España en la reducción de costes asociados a la gestión operativa:



## 2.3 Principales Hitos

### 2020

#### ENERO.

##### **14.01.2020** **Nuevo programa de recompra de acciones**

Se anunció la puesta en marcha de un nuevo **programa de recompra** de acciones de hasta un importe monetario máximo de **45 millones de euros**. El número máximo de acciones a adquirir por la Sociedad en ejecución del programa de recompra es **4.500.000 acciones**, representativas del 5% del capital social. El programa de recompra es implementado por JB Capital Markets, S.V., S.A.U y tiene una duración de **9 meses**.

##### **28.01.2020** **Inscripción de la reducción de capital mediante amortización de acciones propias**

Lar España informó de la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la escritura pública de **reducción de capital mediante amortización de acciones propias** otorgada el 20 de diciembre de 2019. El capital social de la Compañía se redujo en 5.907.662 euros, mediante la amortización de **2.953.831 acciones propias** de dos euros de valor nominal cada una de ellas. **El capital social** resultante de la reducción quedó fijado en **175.267.460 euros**, representado mediante **87.633.730 acciones** de dos euros de valor nominal cada una.



#### MARZO.

##### **17.03.2020** **Junta General de Accionistas**

El 17 de marzo de 2020 se celebró la **Junta General de Accionistas** de Lar España, aprobando los acuerdos sometidos a su consideración. Durante la celebración de la misma se aplicaron las medidas extraordinarias pertinentes como consecuencia del estado de alarma por la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y con un seguimiento principalmente telemático a través de su retransmisión en *streaming*.



#### ABRIL.

##### **16.04.2020** **Dividendo**

**Pago del dividendo** a los accionistas, de acuerdo con la aprobación de la Junta General de Accionistas. El importe total ascendió a **0,63€/acción**.



## SEPTIEMBRE.

### 07.09.2020 EPRA Gold Awards

El pasado 7 de septiembre de 2020, por **sexto año consecutivo**, Lar España ha sido galardonada con el **EPRA Gold Award** que reconoce a la **calidad de la información financiera** puesta a disposición de sus principales grupos de interés, siendo así la primera SOCIMI que ha alcanzado esta distinción seis años consecutivos.

En lo que concierne a la información publicada sobre **ESG**, Lar España ha obtenido por **tercer año consecutivo** la máxima distinción por parte de EPRA, logrando el **Gold Award**. Esto destaca el reconocimiento internacional de la calidad de los informes de Lar España, que está disponible para todos sus grupos de interés.

2015



2016



2017



2018



2019



2020



## OCTUBRE.

### 14.10.2020 Extensión del programa de recompra

Lar España ha informado de la extensión, por un periodo adicional de **seis meses**, de la duración del tercer programa de recompra. El programa fue puesto en marcha el pasado 14 de enero con un importe monetario máximo de 45 millones de euros y un número máximo de acciones de 4.500.000 acciones, representativas del 5% del capital social.

### 27.10.2020 Premios Inversión a Fondo El Economista

El pasado 27 de octubre Lar España fue galardonada por el diario El Economista como **“Dividendo más rentable no Ibex”**. El premio fue recogido por el Presidente del Consejo de Administración, José Luis del Valle, en una edición marcada por las medidas de seguridad.



## NOVIEMBRE.

### 12.11.20 Registro de la Huella de Carbono 2018 y 2019

Lar España ha inscrito la **Huella de Carbono** generada por su actividad durante los años **2018 y 2019 en el Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO)** junto con un **Plan de Reducción de Emisiones**, demostrando la apuesta por transparencia y buenas prácticas con respecto a la sostenibilidad. Esto le permite alinearse con los objetivos de reducción nacionales e internacionales y continuar colaborando en la lucha contra el cambio climático y el impacto que su negocio pueda tener en el medio ambiente.



### 16.11.20 Participación en GRESB

Por **tercer 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 medioambiental, social y de buen gobierno (ESG) en el sector inmobiliario.

La calificación obtenida supone un **incremento del 25%** respecto a la obtenida el año anterior, un porcentaje que se eleva al **50%** si la puntuación es comparada con la obtenida en el año 2018. Este incremento demuestra el compromiso que Lar España ha mantenido siempre con la sostenibilidad, con la sociedad y con las mejores prácticas de buen gobierno.

**+25%**  
2020 vs 2019

**+50%**  
2020 vs 2018



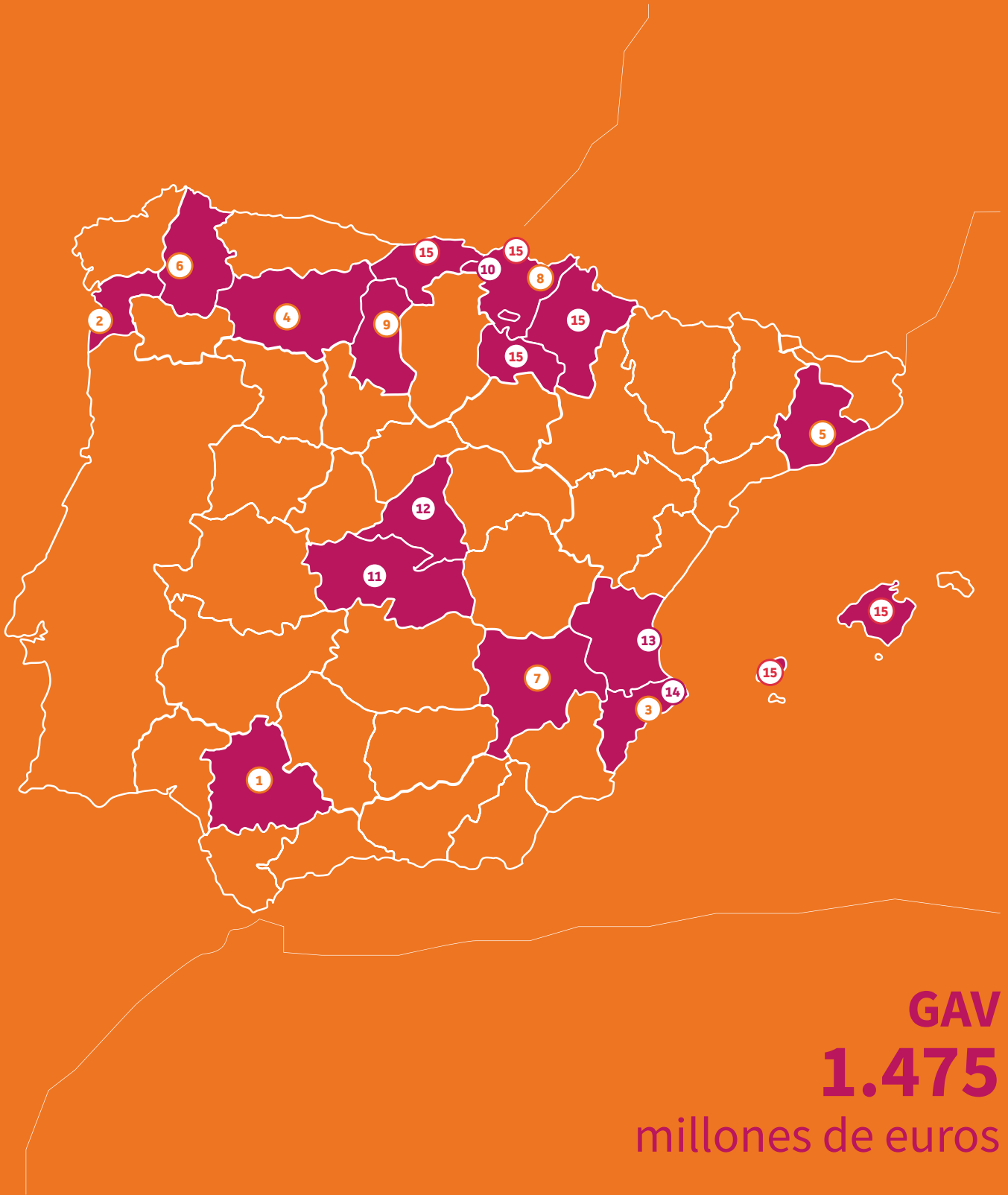


OYSHO



## 2.4

### Cartera de activos a 31 de diciembre de 2020







## Centros Comerciales

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



## Parques Comerciales

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



## Otros Retail

15. Cartera supermercados (22 unidades) (Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares)



## Lagoh Centro Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Sevilla
SBA	69.734 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición suelo	38,5 millones de euros
WAULT	3,6 años



## Gran Vía Centro Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Vigo
SBA	41.447 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
WAULT	1,9 años



## Portal de la Marina + Hipermercado Centro Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Alicante
SBA	40.334 m <sup>2</sup>
Fecha de 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	2,6 años



## El Rosal Centro Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	León
SBA	50.996 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
WAULT	2,3 años



## Àncel Blau Centro Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Barcelona
SBA	29.069 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
WAULT	3,9 años



## Albacenter, Hiper y L.C. Centro Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Albacete
SBA	26.310 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014/ 19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	39,9 millones de euros
WAULT	3,0 años



## As Termas + Gasolinera Centro Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Lugo
SBA	35.127 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015/ 28 de julio de 2015
Precio de adquisición	68,8 millones de euros
WAULT	2,5 años



## Txingudi Centro Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
SBA	10.712 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
WAULT	2,2 años



### Las Huertas Centro Comercial



#### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Palencia
SBA	6.267 m <sup>2</sup>
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 (Vizcaya)
SBA	81.577 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	19 de octubre de 2015/ 27 de octubre de 2017
Precio de adquisición	178,7 millones de euros
WAULT	2,9 años



### Parque Abadía + Galería Comercial Parque Comercial



#### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Toledo
SBA	43.109 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017/ 20 de febrero de 2018
Precio de adquisición	77,1 millones de euros
WAULT	1,7 años



### Rivas Futura Parque Comercial



#### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Madrid
SBA	36.447 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	6 de febrero de 2018
Precio de adquisición	61,6 millones de euros
WAULT	3,1 años



## VidaNova Parc Parque Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	45.568 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición suelo	14,0 millones de euros
WAULT	3,4 años



## Cartera de Supermercados Otros Retail

### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares
SBA	27.909 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
WAULT	10,2 años



## Vistahermosa Parque Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Alicante
SBA	33.763 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
WAULT	4,1 años



## Nuestro retail de un vistazo

Centros y parques comerciales prime dominantes en su área de influencia



### Por tamaño<sup>(\*)</sup> (GAV)



(\*) De acuerdo a la clasificación de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC):  
Muy grande (>79.999 m<sup>2</sup>) / Grande (40.000-79.999 m<sup>2</sup>) / Medio (20.000-39.999 m<sup>2</sup>) / Pequeño (5.000-19.999 m<sup>2</sup>)

48

### Por geografía (GAV)



OTROS: Baleares 0,9% / Cantabria 0,5% / Navarra 0,4% / La Rioja 0,2%

### Por tipología de activo (GAV)

Centros comerciales.

Parques comerciales.

Otros retail.



**75%** de nuestro *portfolio retail* está clasificado como grande o muy grande

(1) Ratio calculado bajo estándares EPRA.



## 2.5 Principales Magnitudes

 **+15%**  
Ingresos ordinarios  
vs 2019

 **+18%**  
EBITDA  
vs 2019

Durante el año 2020 Lar España ha alcanzado una cifra de ingresos de **93.324 miles de euros** y un EBITDA de **69.701 miles de euros**, siendo las cifras más relevantes las siguientes:

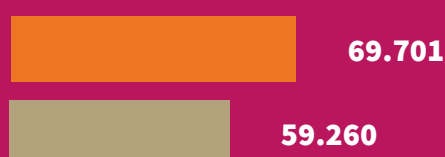
### Ingresos Ordinarios

(Miles de euros)



### EBITDA

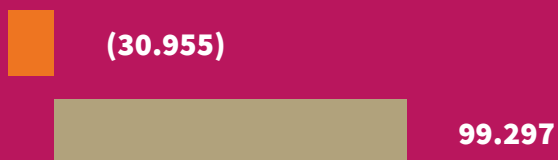
(Miles de euros)



50

### EBIT (\*)

(Miles de euros)



### BAI (\*)

(Miles de euros)



### Beneficio Neto (\*)

(Miles de euros)



(\*) **El EBIT recurrente** a 31 de diciembre de 2020 asciende a **76.670 miles de euros**, un **25% superior** al registrado en el mismo periodo del año anterior.

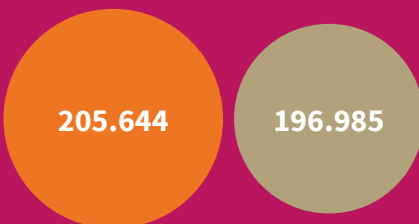
**El BAI y Beneficio Neto recurrente** a 31 de diciembre de 2020 asciende a **53.700 miles de euros**, un **30% superior** al registrado en el mismo periodo del año anterior.

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

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

### Fondo de maniobra

(Miles de euros)



### Ratio de liquidez

(%)



### Ratio de solvencia

(%)



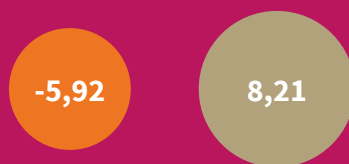
### LTV Neto<sup>(\*)</sup>

(%)



### ROE

(%)



### ROA

(%)



● 31/12/2020

● 31/12/2019

El Grupo presenta a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra y ratio de liquidez) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

A 31 de diciembre de 2020, el ROE (“Return on Equity”), que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, se ha situado en -5,92% (8,21% a 31 de diciembre de 2019), 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 -3,14% (4,70% a 31 de diciembre de 2019).

(\*) El LTV neto tras la desinversión del portfolio de supermercados sería **39,4%**.

## 2.6

### Evolución de negocio

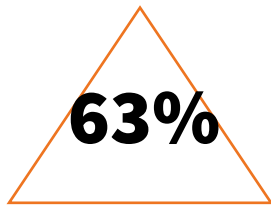
a.

#### Distribución de los ingresos

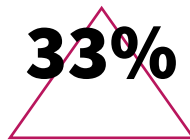
Los **ingresos por rentas** durante el año 2020 han alcanzado los **93.324 miles de euros** (81.128 miles de euros durante el año 2019), lo que supone un **crecimiento del 15%** respecto al mismo periodo del año anterior.

El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

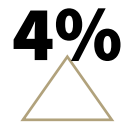
#### Ingresos por rentas por tipo de activo 2020



CENTROS COMERCIALES



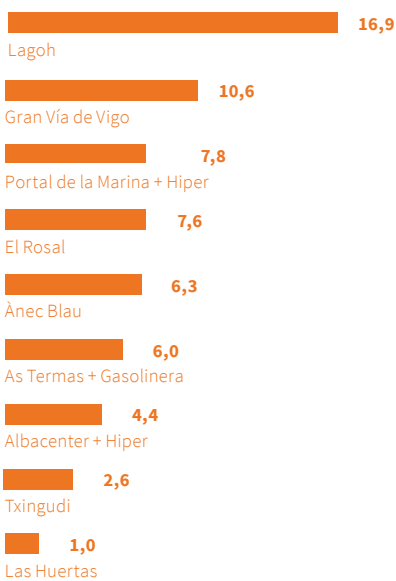
PARQUES COMERCIALES



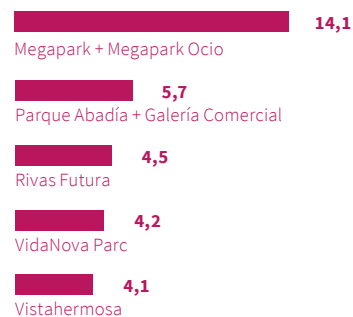
OTROS RETAIL

El detalle de los **ingresos por tipología de activo** en el año 2020 es el siguiente:

#### Ingresos por Centro Comercial (%)



#### Ingresos por Parque Comercial (%)



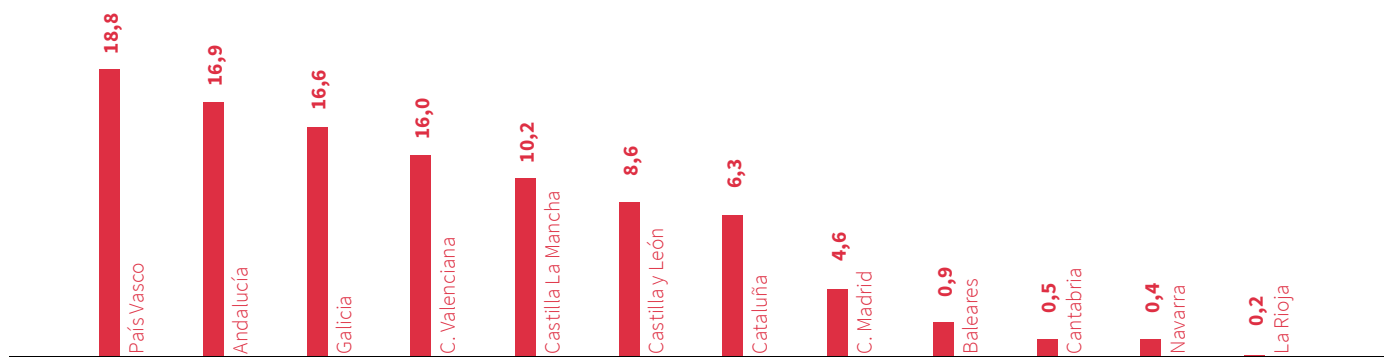
#### Ingresos por Otros Retail (%)



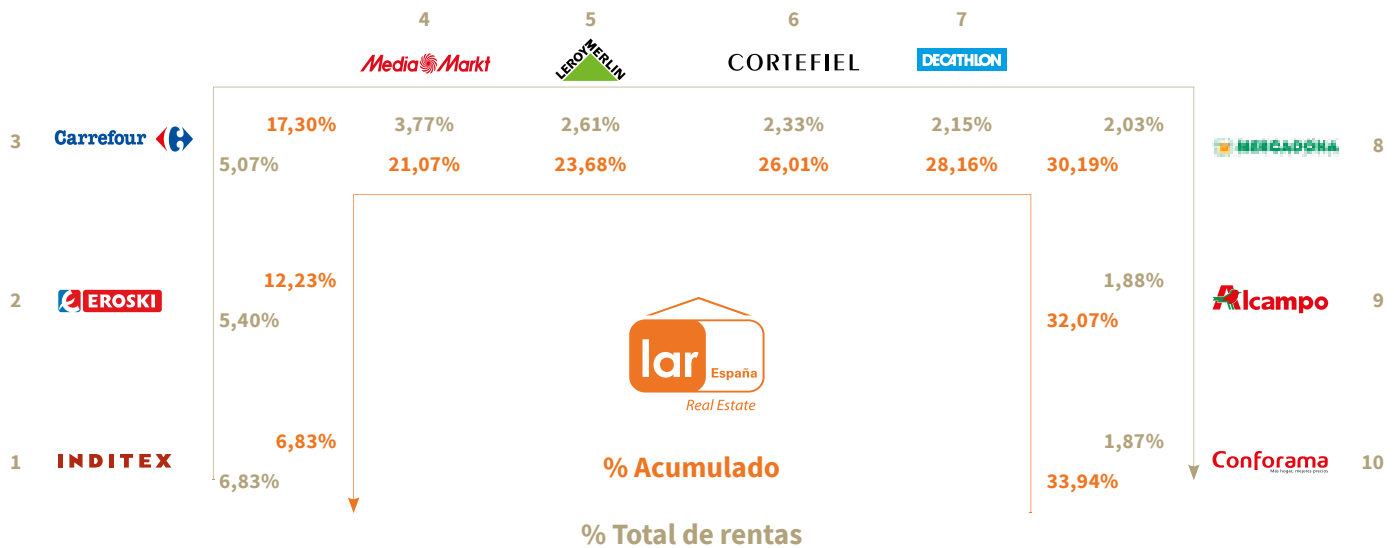


A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos por rentas** del ejercicio 2020:

**Ingresos por área geográfica (%)**



A continuación se indican los **diez arrendatarios que han generado más rentas** durante el año 2020:



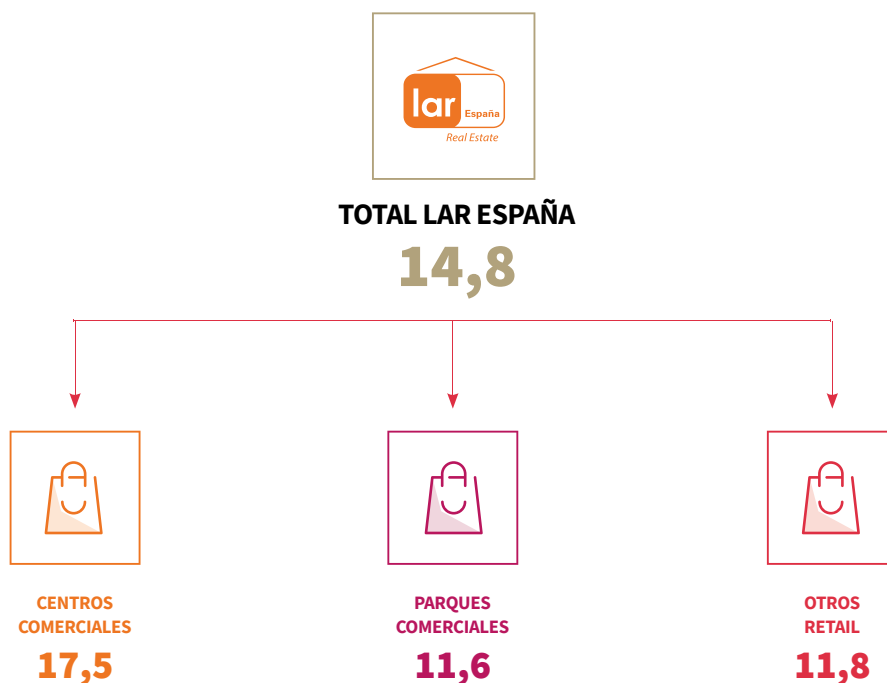
b.

## Rentas Brutas Anualizadas

A continuación se presenta la **renta bruta anualizada**<sup>(\*)</sup> de los activos de Lar España, así como la renta bruta anualizada por metro cuadrado ocupado, a 31 de diciembre de 2020.

	<i>Rentas Brutas Anualizadas</i> (miles de euros)	<i>SBA ocupada</i> (m <sup>2</sup> )	<i>Renta bruta</i> (€/m <sup>2</sup> /mes)
<b>TOTAL CENTROS COMERCIALES</b>	<b>62.192</b>	<b>296.282</b>	<b>17,5</b>
<b>TOTAL PARQUES COMERCIALES</b>	<b>31.765</b>	<b>227.354</b>	<b>11,6</b>
<b>TOTAL OTROS</b>	<b>3.966</b>	<b>27.909</b>	<b>11,8</b>
<b>TOTAL LAR ESPAÑA</b>	<b>97.923</b>	<b>551.545</b>	<b>14,8</b>

*Renta bruta anualizada / metro cuadrado ocupado por tipo de activo* (€/m<sup>2</sup>/mes)



(\*) La renta bruta anualizada se ha calculado tomando como base el EPRA NIY de cada activo.

Renta bruta anualizada = rendimiento anual de la inversión inmobiliaria + efecto de arrendamientos con carencia o bonificados.



C.

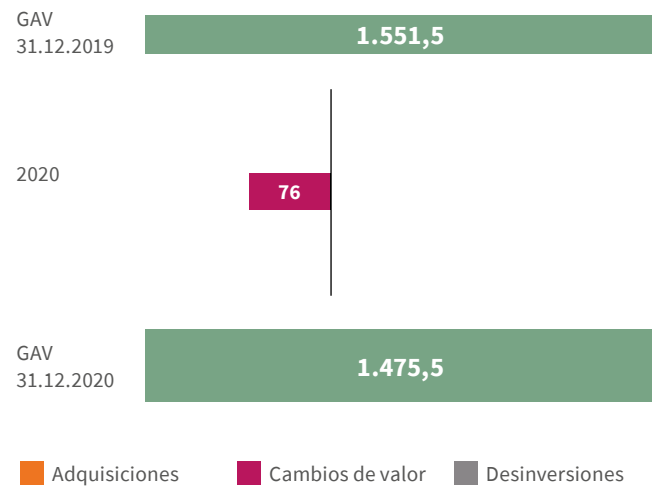
## Valor de la cartera a 31.12.2020

A 31 de diciembre de 2020 el valor de mercado de la cartera de activos de Lar España asciende a **1.475 millones de euros**:

### GAV por tipo de activo (%)



### Reconciliación GAV a 31.12.2020 (millones de euros)



56

Durante el año 2020 Lar España no ha llevado a cabo nuevas desinversiones ni adquisiciones. La revalorización negativa por valor de 76 millones de euros, corresponde a información basada en valoraciones llevadas a cabo por valoradores independientes a 31 de diciembre de 2020, reflejando el impacto de la crisis provocada por la pandemia y la declaración del Estado de la Alarma.

### Cambios de valor LfL portfolio a 31 de diciembre de 2020 (\*)



**+46,9%**  
vs precio de  
adquisición



**-4,9%**  
vs diciembre  
2019



**-2,0%**  
vs junio  
2020

(\*) Las cifras excluyendo el CAPEX invertido serían: +16,8%, -6,5% y -3,0% respectivamente.

d.  
**CAPEX**

La Sociedad ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar mayor valor, se han invertido cerca de **25 millones de euros** durante el año 2020.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:

*Inversión CAPEX (miles de euros)*

		<b>TOTAL</b>
<b>Centros Comerciales</b>	<b>Parques Comerciales</b>	<b>24.835</b>
15.745	9.090	

Los activos Ànec Blau y Megapark, con **13,1 millones de euros** en conjunto, lideran la inversión realizada durante el año.

*Imagen de centro comercial Ànec Blau (Barcelona) tras la finalización de una parte de los trabajos de reforma.*





e.

## Vencimiento de los contratos y WAULT

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

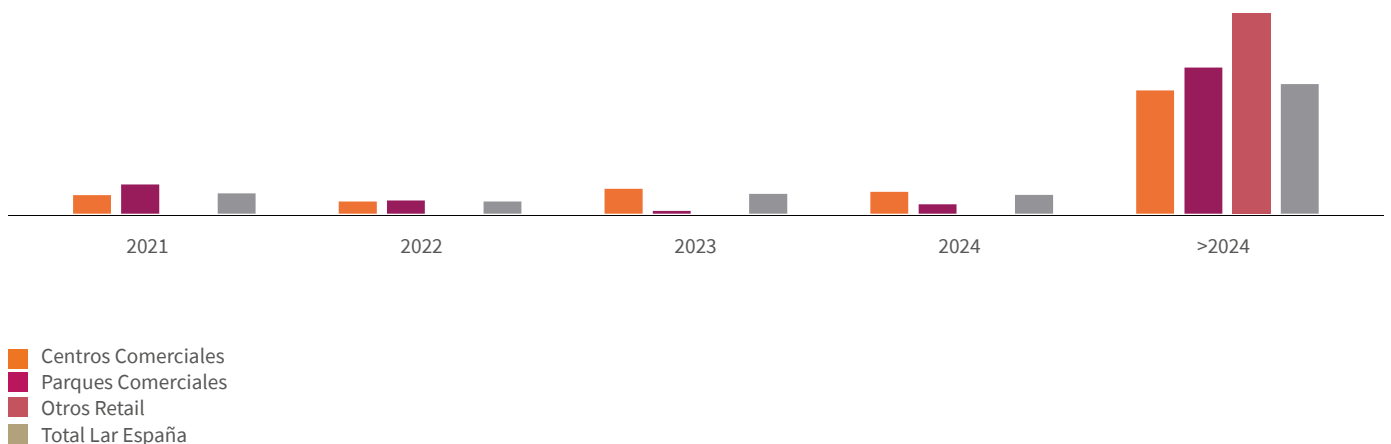
Se han llevado a cabo renovaciones de nuestros principales arrendatarios, prolongando la duración de sus contratos, lo que supone alcanzar un considerable nivel de rentas mínimas garantizadas. Asimismo, durante el año, se han firmado contratos de larga duración con nuevos inquilinos y se han renegociado los contratos en vigor de acuerdo a la situación actual. Cabe destacar que **más del 64% de los contratos** en vigor a 31 de diciembre de 2020 de todo el *portfolio* de Lar España, tienen un vencimiento más allá del año 2024.



**Más del 64% de los contratos** con operadores a 31 de diciembre de 2020 tienen un vencimiento más allá del año 2024

58

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





Más de **1.000**  
contratos en vigor

De esta manera el **WAULT** (\*) (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 31 de diciembre de 2020 de la cartera de Lar España es de **3,2 años**. A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:

**3,2**  
Lar España

**2,9**

Centros comerciales

**2,9**

Parques Comerciales

**10,2**

Otros Retail



(\*) 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 2.4 "Cartera de activos a 31 de diciembre de 2020" se muestra el WAULT de cada activo.



**95,4%**  
Ocupación física (m<sup>2</sup>)



**578.370 m<sup>2</sup>**  
SBA total

f.  
**Ocupación física (m<sup>2</sup>)**

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 31 de diciembre de 2020 asciende a **578.370 m<sup>2</sup>**, situándose la ocupación en un **95,4%**.

A continuación se muestra el % de ocupación física por unidad de negocio a 31 de diciembre de 2020:



**TOTAL LAR ESPAÑA**

**95,4%**



**CENTROS  
COMERCIALES**

**95,6%**



**PARQUES  
COMERCIALES**

**94,5%**



**OTROS  
RETAIL**

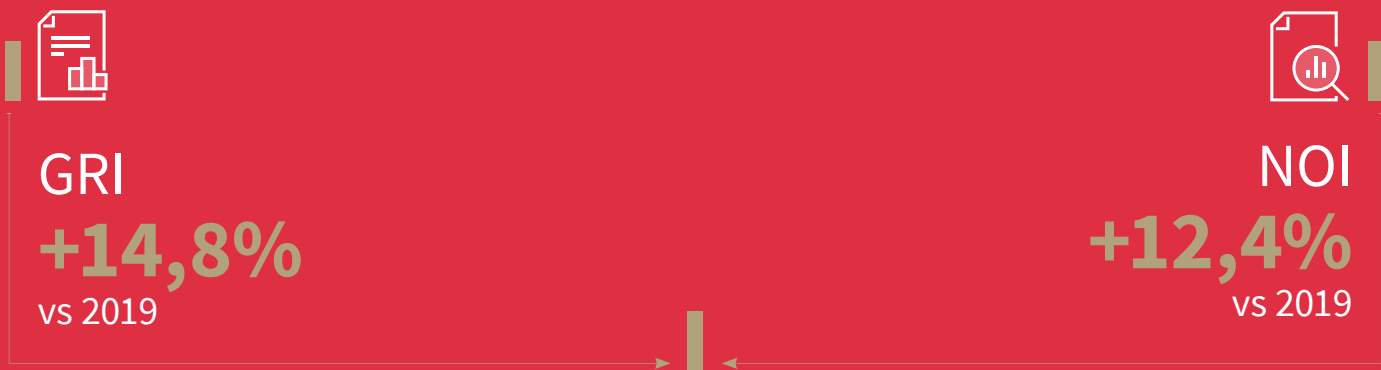
**100,0%**

## Principales hitos

Durante el año 2020 Lar España ha logrado los **siguientes resultados operativos:**

### RETAIL

#### Evolución principales indicadores



#### Evolución principales indicadores LfL<sup>(\*)</sup>



(\*) Like for Like (excluyendo el centro comercial Lagoh).

## Indicadores de la actividad comercial

Durante el año 2020, Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, se han cerrado **108 operaciones** entre renovaciones, sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios de la cartera, suponiendo una tasa de rotación anualizada de inquilinos del **portfolio** del **5%**.

	Renovaciones	Reubicaciones y Sustituciones	Nuevos Arrendatarios	Total
Número de operaciones	63	20	25	<b>108</b>
m <sup>2</sup>	16.166	4.881	4.611	<b>25.658</b>



**25.658 m<sup>2</sup>**  
Rotados



**6 millones**  
**de euros**  
de renta negociada

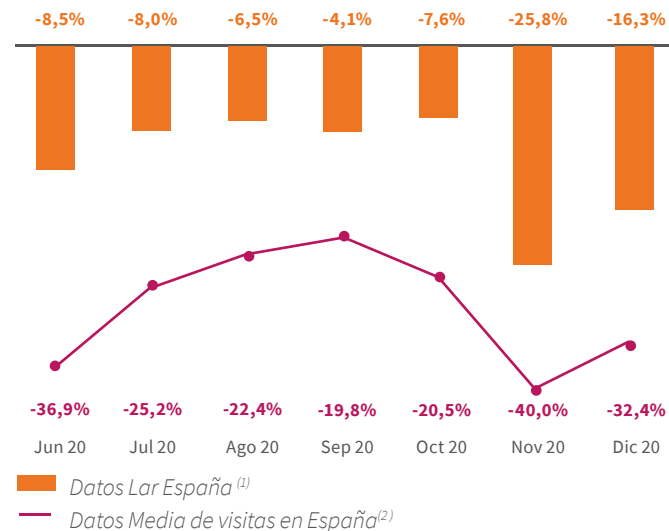


**108**  
Operaciones

### Visitas 2020 63,9 millones de visitas

La afluencia a los centros comerciales *LfL* desde apertura vs el mismo periodo de 2019:

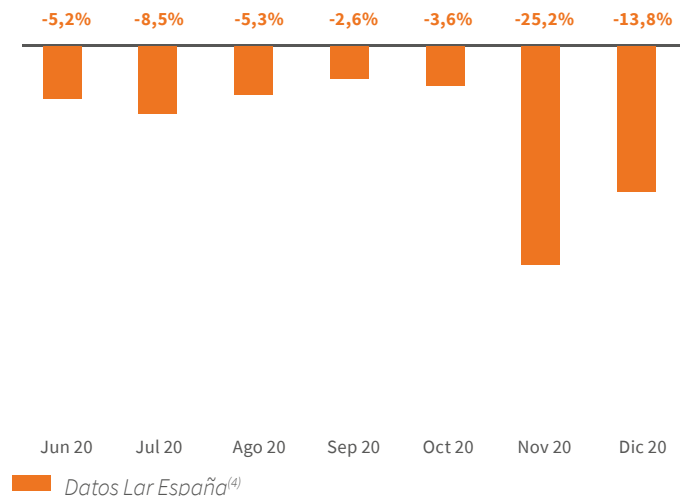
**Evolución mensual tras la reapertura de centros y parques comerciales después del primer confinamiento**



### Ventas 2020 696,1<sup>(3)</sup> millones de euros

El nivel de ventas registrado por nuestros inquilinos *LfL* desde apertura vs el mismo periodo de 2019:

**Evolución mensual tras la reapertura de centros y parques comerciales después del primer confinamiento**

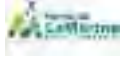


(1) Like for Like 2020 vs 2019 (excluyendo los centros comerciales Lagoh, Ànec Blau y la zona de Ocio del centro comercial Megapark debido a que se encuentra bajo reforma integral); cifras acumuladas a 31/12/2020 Lar España: **-21,9%** e Índice ShopperTrak: **-33,7%** / (2) Índice ShopperTrak / (3) Ventas declaradas / (4) Like for Like 2020 vs 2019 (excluyendo los centros comerciales Lagoh, Ànec Blau y la zona de Ocio del centro comercial Megapark debido a que se encuentra bajo reforma integral); cifras acumuladas a 31/12/2020 de ventas totales: **-19,9%**.





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



#### Operaciones destacadas

##### Nuevos arrendatarios

Juguetos (265 m<sup>2</sup>)

Bedland (300 m<sup>2</sup>)

##### Renovaciones

Bershka (596 m<sup>2</sup>)

La Costurera (20 m<sup>2</sup>)



Más de **245.000€** de renta anual negociada

**4** operaciones

**1.181** m<sup>2</sup>



#### Operaciones destacadas

##### Renovaciones

Springfield (323 m<sup>2</sup>)

Cortefiel (668 m<sup>2</sup>)

Women Secret (240 m<sup>2</sup>)



Más de **345.000 €** de renta anual negociada

**5** operaciones

**1.252** m<sup>2</sup>



#### Operaciones destacadas

##### Renovaciones

Nike (614m<sup>2</sup>)

Landed (193 m<sup>2</sup>)

Under Blue (158 m<sup>2</sup>)

##### Reubicaciones

Dockers (157 m<sup>2</sup>)



Más de **290.000 €** de renta anual negociada

**4** operaciones

**1.149** m<sup>2</sup>



#### Operaciones destacadas

##### Nuevos arrendatarios

Milbby (268 m<sup>2</sup>) en Rivas Futura

Bareilly (200 m<sup>2</sup>) en Vidanova Parc

Maxcolchón (150 m<sup>2</sup>) en Las Huertas

##### Renovaciones

Espaçao Casa (1.434 m<sup>2</sup>) en Parque Abadía

Yves Rocher (135 m<sup>2</sup>) en Gran Vía



Más de **960.000 €** de renta anual negociada

**24** operaciones

**4.846** m<sup>2</sup>

## Mix de arrendatarios de retail

A continuación se muestra el **mix de arrendatarios** del *portfolio* de retail de Lar España a 31 de diciembre de 2020 de acuerdo a la superficie arrendada. Los sectores de alimentación y salud acumulan **más del 20%** de la oferta comercial de nuestras superficies comerciales.



**29,0%**  
Moda



**18,4%**  
Hogar



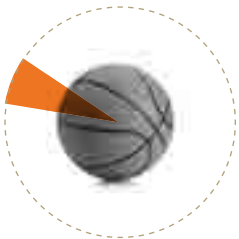
**17,8%**  
Alimentación



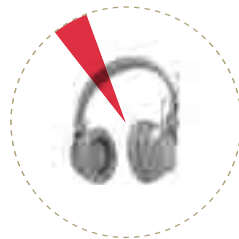
**14,7%**  
Ocio y  
entretenimiento



**6,6%**  
Restauración



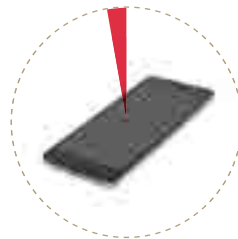
**6,7%**  
Deportes



**3,7%**  
Servicios



**2,8%**  
Salud y cosmética



**0,3%**  
Cultura, tecnología  
y multimedia

# 3

## ESG *p.66*

**3.1** Comprometidos con el Medioambiente  
*p.69*

**3.2** Contribuyendo a la Sociedad  
*p.72*

**3.3** Líderes en Gobierno Corporativo  
*p.75*







**Centro Comercial / Portal de la Marina (Alicante)**



## ESG (Environmental, Social y Governance)

Lar España es consciente de la capacidad de impacto que tiene su actividad empresarial en la sociedad y se propone como objetivo mejorar la calidad de vida de las personas, potenciando el **progreso socioeconómico** en España mientras se genera un **retorno financiero para los inversores de forma sostenible**.

Su enfoque se engloba en la creación de valor compartido y se recoge en su **política de Sostenibilidad, la cual ha sido actualizada durante el último trimestre de 2020**. De acuerdo a esto, Lar España desarrolló un Plan Director de ESG para llevar a cabo su objetivo en línea con los estándares más exigentes, generales y sectoriales, en relación **a aspectos medioambientales, sociales y de gobierno corporativo**, mediante el cual cumplir con sus expectativas en estas áreas. Los objetivos recogidos en dicho Plan han seguido estando presentes en la actividad de la compañía **logrando numerosos avances en estas áreas durante el año**.

El sector en el que Lar España opera integra algunos de los asuntos **más relevantes que afronta la sociedad actual en su conjunto**: la urbanización, la disponibilidad de soluciones habitacionales, el diseño de ciudades sostenibles, la respuesta a los cambios demográficos y la escasez de recursos. Por ello, la compañía trabaja de manera transparente y proactiva para promover el diálogo activo con el amplio espectro de grupos de interés con los que se relaciona en aspectos **de carácter económico, social y ambiental**.

Adicionalmente, tras la crisis sanitaria sufrida durante este año y en base a la comunicación fluida que la compañía mantiene con sus grupos de interés, Lar España ha continuado apostando por su enfoque en la **creación de valor compartido**.



## 3.1 Comprometidos con el Medioambiente

Lar España fomenta la **gestión responsable de los activos y la mejora de su impacto en el entorno**, salvaguardando al mismo tiempo la viabilidad económica y el rendimiento financiero de sus inversiones, lo que se traduce en la obtención de certificaciones que acreditan la idoneidad de su gestión.

### Automatización de datos en centros comerciales

Durante el 2020, Lar España ha llevado a término el desarrollo de su plataforma automatizada para el análisis y la visualización dinámica de los datos relativos al uso de recursos en sus centros y parques comerciales (agua y energía) y mitigación de su impacto medioambiental (gestión de residuos y control de emisiones de Gases de Efecto Invernadero). La plataforma, que comienza a estar **operativa el 1 de enero de 2021**, ya dispone de datos de consumos registrados en el año 2020 y en años anteriores. Con ello se va a conseguir **incrementar la periodicidad y homogeneidad en la obtención de datos** clave para dotar a los departamentos involucrados en la gestión de una potencia de análisis de la que derivará una optimización de los recursos. **Con ello se logrará fundamentalmente un mejor control del gasto y mayor capacidad de reacción** en la implantación de medidas correctivas, cuando sean necesarias.

Adicionalmente, gracias a la capacidad de análisis que aporta la plataforma, a lo largo de los próximos meses permitirá desarrollar **planes de acción** que hagan más eficiente el desempeño de los activos y se convertirá una herramienta decisiva en el avance hacia los objetivos de sostenibilidad en el marco del Plan Director de ESG de Lar España.



### Plan de Eficiencia Energética

Durante el último trimestre de 2020 Lar España ha culminado el diseño de su Plan de Eficiencia Energética con el objetivo de **completar su estrategia de sostenibilidad**. Esto supone la alineación de la compañía con los objetivos y expectativas nacionales e internacionales vinculados a la Sostenibilidad y la Eficiencia Energética. Con ello, se busca conseguir tanto **una mejor eficiencia energética de los activos como facilitar la obtención de certificaciones a modo de garantía de su compromiso con el medio ambiente** y como impulsor de un cambio cultural global.

La implementación del Plan supone la articulación de medidas adoptadas en ejercicios anteriores que ahora se encuentran incorporadas y alineadas con la estrategia corporativa en todos los activos del portfolio. De esta forma, la compañía seguirá siendo un ejemplo y referente dentro del sector y para la sociedad en general, **yendo más allá de los beneficios puramente económicos que suponen una mejor gestión de la energía y su desempeño**.



### Plan de Gestión de Residuos

Después de un análisis interno y externo llevado a cabo en la primera mitad de año, se realizó una hoja de ruta para la gestión integral de residuos. Se establecieron los aspectos prioritarios, así como **el modelo de control que a partir de enero 2021 se implementará con la finalidad de obtener un mayor control y seguimiento de los datos de recogida y tratamiento de residuos los cuales quedarán incorporados en la nueva plataforma automatizada**.

El Plan de Gestión de residuos evidencia el **compromiso de Lar España con la protección del medio ambiente** en el desarrollo de la totalidad de sus actividades y su contribución al desarrollo sostenible tanto del negocio como de la sociedad en su conjunto. Al aplicar medidas de **gestión de residuos y economía circular** en todas sus operaciones y activos, la compañía se suma a la lucha contra el cambio climático, la prevención de la contaminación del medio natural y el uso sostenible de los recursos.

Dicho Plan incluye desde las acciones necesarias para la optimización de la recogida, el transporte y el tratamiento de los residuos generados, hasta el diseño y participación en iniciativas que promuevan la economía circular de acuerdo a los principios de reducción y reutilización.

## Registro de la Huella de Carbono

Lar España **ha inscrito la Huella de Carbono generada por su actividad durante los años 2018 y 2019 en el Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO) dentro de la estrategia nacional enmarcada en la de la Unión Europea.** El registro pone de manifiesto la apuesta de Lar España por la **transparencia y buenas prácticas con respecto a la sostenibilidad**, demostrando su compromiso de llevar a cabo un proceso que conducirá a reducir su huella de carbono en los próximos años. Con ello, la compañía continúa colaborando en la lucha contra el cambio climático y el impacto que su negocio pueda tener en el medio ambiente.

### Certificación a nivel nacional

(Ministerio para la Transición Ecológica)

Todo el proceso fue **verificado por la entidad AENOR**, la cual realizó una revisión de toda la documentación aportada y del soporte de la misma.

Además, dentro del proceso de registro, Lar España ha presentado su **Plan de Reducción de Emisiones** como un paso más hacia el **objetivo de ser neutro en carbono** y una afirmación más del compromiso que la compañía quiere mostrar hacia la actividad empresarial responsable y sostenible.



## Certificaciones BREEAM

Lar España continúa con su compromiso con la participación en **esquemas de evaluación y certificación** para garantizar que todas las propiedades operan de la manera más sostenible posible. Por ello, ha continuado trabajando en el plan de **renovación de las certificaciones obtenidas en años anteriores y en la mejora de la calificación en los centros ya certificados**. Actualmente, **el 100% de los centros comerciales**, cuentan con la certificación BREEAM, y con una calificación de “Muy Bueno” o “Bueno”.

Dentro de esta renovación se ha comenzado con el proceso de certificación para los parques comerciales del portfolio, con el objetivo de que en 2021 **todos los activos del portfolio estén certificados en BREEAM**.



**Lar España continúa con su compromiso con la participación en esquemas de evaluación y certificación para garantizar que todas las propiedades operan de la manera más sostenible posible.**

# 100%

de los centros comerciales certificados en BREEAM





## 3.2 Contribuyendo a la Sociedad

Uno de los objetivos prioritarios que Lar España busca a través de su actividad es tener **un impacto social positivo en las comunidades donde opera**. Sus prioridades actuales son: avanzar en la mejora de la calidad de aire interior de sus activos, implementar las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad de todos sus clientes, interactuar con las organizaciones locales y crear valor compartido.

### Colaboración con Cáritas

Lar España, en su **firme compromiso de ayudar a las comunidades de su entorno** ante la crisis sanitaria provocada por la COVID-19, ha llegado a un acuerdo con Cáritas para dar apoyo a un proyecto de **ayuda a las familias más vulnerables** cuya situación se ha visto agravada por la pandemia. El objetivo principal del proyecto es **contribuir a mejorar las condiciones de vida** de las comunidades que viven en las zonas de influencia de los principales activos de Lar España. Con ello también se persigue involucrar a los equipos de los centros y empleados en las acciones que se están llevando a cabo.

La cuantía de la colaboración asciende a **150.000 euros** que será canalizada a través de los centros y parques comerciales Albacenter, Portal de la Marina, Ànecblau, Megapark Barakaldo, As Termas, Las Huertas, El Rosal, Txingudi, Lagoh y Gran Vía de Vigo.

Esta **iniciativa desarrollada con Cáritas se suma a las campañas de solidaridad y ayuda social** ya promovidas por parte de los centros y parques comerciales de Lar España durante el estado de alarma de apoyo a las comunidades más necesitadas con la donación de alimentos, la dotación de material sanitario y tecnológico o becas infantiles de alimentación, entre otros.



### Colaboración con la Fundación Aladina

La Fundación Aladina, es una entidad española sin ánimo de lucro que tiene como objetivo **ayudar y apoyar a niños y adolescentes enfermos de cáncer y a sus familias**. Lar España junto a la Fundación Altamira Lar, están llevando a cabo un ambicioso proyecto que consiste en la rehabilitación integral de las habitaciones de Oncohematología Pediátrica del Hospital Virgen del Rocío (Sevilla), centro de referencia a nivel nacional en oncología infantil. Al proyecto se le ha denominado “Una nueva unidad llena de color y diversión para los niños y adolescentes con cáncer de Sevilla”.



### Mejora de la calidad del aire

La salud y el bienestar de los visitantes es una consideración central en el modelo de negocio de la compañía. Por ello, durante el 2020 se ha continuado trabajando en **mejorar la calidad del aire y en sistemas de regulación de la temperatura ambiente en el interior de sus edificios**:

- Se ha llevado a cabo una **licitación de las auditorías de la calidad del aire** con el objetivo de generar una base de datos de cada activo y poder crear metodologías de actuación que mejoren los parámetros actuales.
- Se ha realizado un **estudio piloto** para analizar la efectividad de sistemas innovadores en el tratamiento de la calidad del aire interior de Parque Abadía.
- **Política de temperatura:** todas las propiedades de Lar España cumplen con el Reglamento sobre instalaciones térmicas en edificios (RITE).





Lar España se ha adherido al Pacto Mundial de las Naciones Unidas, la mayor iniciativa del mundo en sostenibilidad empresarial, para alinear sus operaciones con los Diez Principios y trabajar a favor de los ODS

## Accesibilidad

Lar España continúa con el compromiso para la integración social, **manteniendo altos estándares de accesibilidad** y buscando lograr el objetivo de obtener un sello de accesibilidad universal en todos sus activos. A través de un **diseño concebido por y para las personas**, la compañía muestra su esfuerzo y compromiso para la mejora continua de los estándares de accesibilidad en todos sus centros y parques comerciales.

En el segundo semestre del año se ha logrado obtener los sellos de Accesibilidad Universal por parte de AENOR acordes a la certificación UNE 170001, en los activos **Lagoh, El Rosal y As Termas**, sumándose a los previamente certificados: **Vistahermosa y Vidanova Parc**. Además, todos los proyectos de renovación llevados a cabo cumplen con los estándares de accesibilidad y las mejores prácticas de gestión.



**100% del portfolio auditado en accesibilidad universal**



**7 activos del portfolio en trámite de certificación en UNE-170001**



## Objetivos de Desarrollo Sostenible

Lar España asume la responsabilidad de colaborar con el cumplimiento y promoción de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), **alineando su estrategia de sostenibilidad con la Agenda 2030 de Naciones Unidas** la cual representa el compromiso internacional para hacer frente a los retos sociales, económicos y medioambientales de la globalización.

En respuesta a la firme postura que mantiene con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, **la compañía ha decidido Adherirse al Pacto Mundial de las Naciones Unidas mediante la firma de la carta de compromiso**. Esto pone de manifiesto su firme intención de alinear sus operaciones con los Diez Principios universalmente aceptados en las áreas de derechos humanos, normas laborales, medioambiente y lucha contra la corrupción, así como adoptar medidas en apoyo de los objetivos de las Naciones Unidas plasmados, actualmente, en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

La compañía ha realizado ya avances en las siguientes acciones como muestra de su compromiso:

- Identificación de los ODS** prioritarios para Lar España:
  - Promoción de la igualdad de género (ODS 5).
  - Creación de un impacto positivo en el empleo mediante la contratación de proveedores locales (ODS 8).
  - Contribución a la creación de ámbitos urbanos y comunidades sostenibles (ODS 11).
  - Fomento de la producción y el consumo responsable contribuyendo a la difusión de la economía circular (ODS 12).
  - Participación activa en la lucha contra el cambio climático, reduciendo significativamente las emisiones GEI de su organización (ODS 13).

- Promoción de alianzas para la realización de iniciativas conjuntas en favor del desarrollo sostenible (ODS 17).

La elección de estos Objetivos de Desarrollo Sostenible corresponde a los ámbitos donde puede ser más eficaz y relevante la acción empresarial de Lar España.

- 2. Promoción de la difusión** y sensibilización para la adopción de los ODS en el gobierno y en la definición de las políticas corporativas.
- 3. Seguimiento de las acciones realizadas** dentro de la actividad de la compañía para contribuir a cada uno de los ODS identificados. Esta información será incluida de modo exhaustivo en el Informe Anual de 2020.



### Certificación SGS

Debido a la crisis sanitaria provocada por la COVID-19, Lar España llevó a cabo el diseño de protocolos de acción específicos para asegurar la **óptima reapertura de los centros y parques comerciales** cumpliendo todos los requerimientos de salud e higiene. Los protocolos de acción abordan todas las cuestiones necesarias para garantizar la **seguridad de los trabajadores y visitantes**.

La empresa independiente SGS, líderes en trabajos de inspección, verificación, ensayos y certificación, comprobó la eficacia y validez de dichos protocolos.

Las labores de comprobación **han abarcado tres cuestiones principales:**

- Cumplimiento de toda la normativa y buenas prácticas que han de ser de aplicación en el diseño y redacción de los protocolos.
- Implantación de todos los procedimientos y buenas prácticas en todos los centros comerciales del portfolio.
- Mantenimiento de los procedimientos correctamente en los meses posteriores a la crisis sanitaria.

**Tras la evaluación favorable del diseño de los protocolos,** la empresa verificadora procedió con posterioridad a realizar inspecciones físicas a los centros comerciales con el objetivo de certificar la correcta implantación de todos los protocolos de actuación. Dichas inspecciones seguirán llevándose a cabo a lo largo de 2021 con una **periodicidad mensual**, con la finalidad de verificar que se continúa cumpliendo con todas las medidas y protocolos necesarios en los distintos activos del portfolio.

## 3.3

### Líderes en Gobierno Corporativo

Lar España sigue realizando importantes avances en materia de **transparencia, ética y cumplimiento normativo**, garantizando así el buen gobierno tanto de la empresa como de sus órganos de gobierno.

#### Actualización de políticas y manuales corporativos

Durante el último trimestre del año se ha procedido a la **actualización de los reglamentos y políticas de la compañía** de acuerdo a las últimas recomendaciones publicadas en el Código de Buen Gobierno de la CNMV.

Entre los documentos que han sido revisados y aprobados por el Consejo de Administración de la compañía se encuentran la Política de Sostenibilidad/ESG, la Política de Gobierno Corporativo, la Política de Selección y Diversidad de Consejeros y la Política de Comunicación. También se ha procedido a la revisión de los reglamentos de funcionamiento de las Comisiones y del Consejo de Administración, entre otros.

A su vez, dentro de esta actualización, se ha procedido a la revisión del Manual de SCIIF de la compañía.

#### Crisis sanitaria COVID-19

Durante el primer semestre del año y debido a la situación provocada por la crisis sanitaria de la COVID-19, tanto Lar España Real Estate SOCIMI, como su Gestor Grupo Lar, quisieron mostrar su compromiso con la compañía:

- Grupo Lar llevó a cabo una **reducción de sus honorarios fijos (base fee)** a percibir.
- El Consejo de Administración de Lar España decidió realizar una **bajada en su remuneración para el año 2020**.



Adicionalmente, durante el año 2020 destacan los siguientes reconocimientos de Lar España en relación a los **principales índices de ESG:**



### GRESB

Por **tercer 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 buen gobierno (ESG) en el sector inmobiliario.

Con ello, Lar España continúa reforzando los niveles de transparencia relativos a cuestiones de ESG, habiendo registrado un **incremento del 25%** en la calificación obtenida respecto al año anterior, un porcentaje que se eleva al **50%** si la puntuación es comparada con la obtenida en el año 2018.

**+25%**  
2020 vs 2019

**+50%**  
2020 vs 2018

Este incremento tan significativo ha sido posible gracias al notorio **esfuerzo de la compañía realizado en aspectos de ESG** evidenciando compromiso que Lar España ha mantenido siempre con la sostenibilidad, con la sociedad y con las mejores prácticas de buen gobierno. Además, supone un reflejo de la voluntad de la compañía por continuar progresando de forma responsable y contribuyendo al bienestar y desarrollo de la sociedad.

La compañía continúa trabajando en diferentes ámbitos relacionados con la sostenibilidad ambiental con el objetivo de **reducir su impacto, favorecer el desarrollo de una economía sostenible y mejorar su capacidad de adaptación a los cambios derivados del cambio climático.**

### Índice internacional FTSE4Good

Durante el año 2020 el índice internacional FTSE Russel **ha mantenido a Lar España como constituyente de su índice FTSE4Good** de acuerdo con los resultados obtenidos en la evaluación de los criterios ESG realizada de manera independiente por la compañía FTSE Russell. Esto ha sido logrado gracias al cumplimiento por parte de Lar España de los requisitos para convertirse en un componente del índice, evidenciando las buenas prácticas llevadas a cabo por la compañía en materia medioambiental, social y de gobernabilidad.

El índice FTSE4Good está diseñado con la finalidad de medir el desempeño de las compañías en relación con las buenas prácticas en materia de ESG, mediante la evaluación de la información puesta a disposición de sus grupos de interés. Dicho índice es tomado como referencia por una gran variedad de inversores y participantes del mercado para evaluar inversiones responsables.



## EPRA Gold Award

En septiembre de 2020 y por **sexto año consecutivo**, Lar España ha sido galardonada con el **EPRA Gold Award** que reconoce a la calidad de la **información financiera** puesta a disposición de sus principales grupos de interés. Con ello se pone de manifiesto el reconocimiento internacional a la calidad de la información reportada y puesta a disposición de sus accionistas.

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

Actualmente, Lar España se encuentra en plena implantación de su Plan Director de ESG en línea con los estándares de sostenibilidad más exigentes, tanto sectoriales como generales, las recomendaciones de la CNMV, las expectativas de sus grupos de interés, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y las prioridades del negocio para los próximos años.

2015



2016



2017



2018



2019



2020





# 4

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

*p.78*

**4.1** Chart Societario a 31.12.2020

*p.80*

**4.2** Estado de Resultado Global Consolidado

*p.82*

**4.3** Estado de Situación Financiera  
Consolidado

*p.84*

**4.4** Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

*p.90*

**4.5** Honorarios de Grupo Lar como gestor de  
Lar España

*p.92*

**4.6** Propuesta de Distribución a los Accionistas

*p.94*

**4.7** Retorno al Accionista

*p.95*





Áncel Blau

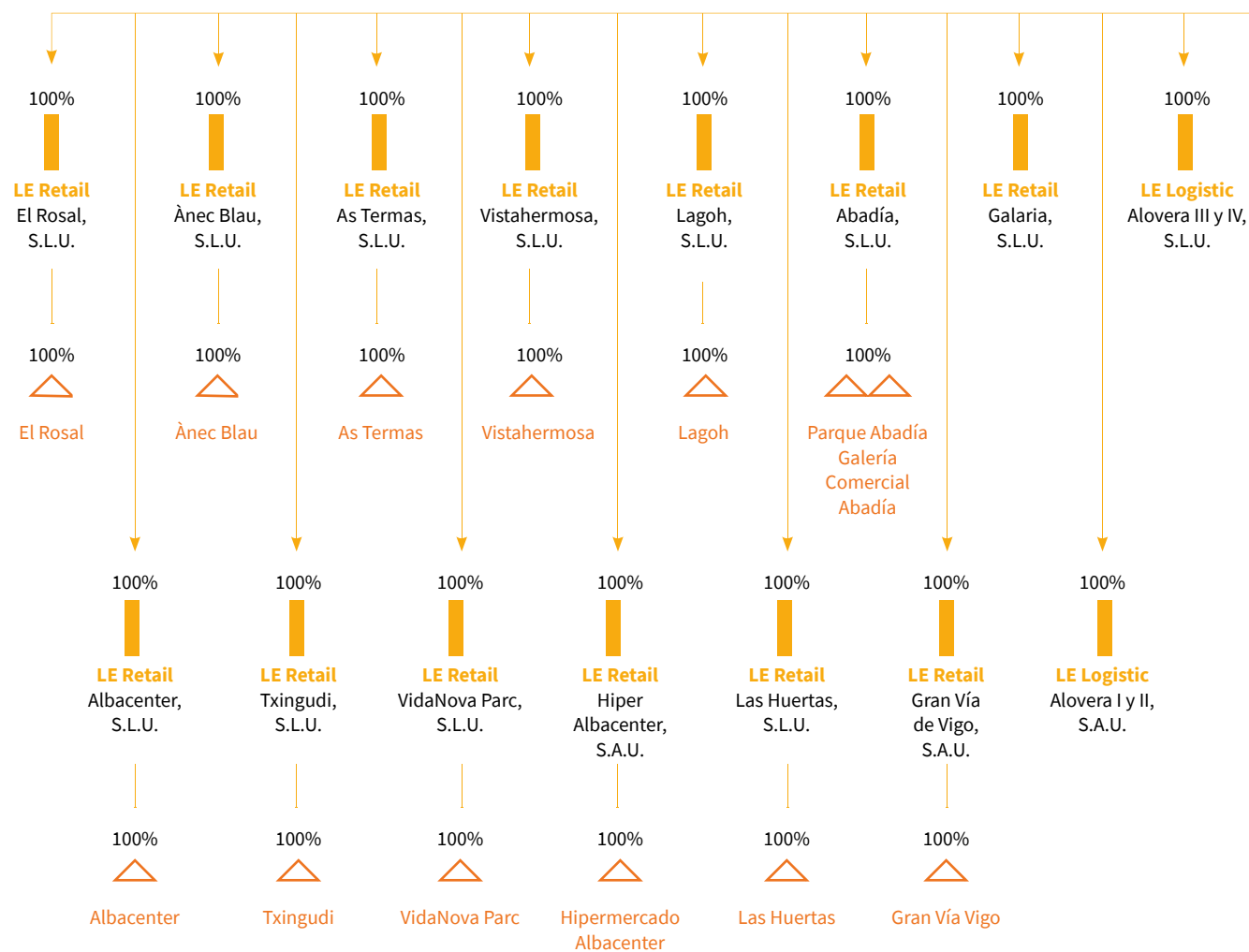
Centro Comercial / Áncel Blau (Barcelona)

## 4.1

### Chart Societario 31.12.2020

A 31 de diciembre de 2020, los estados financieros consolidados del Grupo se presentan de conformidad con los criterios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por el Parlamento Europeo (NIIF-UE) hasta la fecha.

El **perímetro de consolidación** del Grupo es el siguiente:

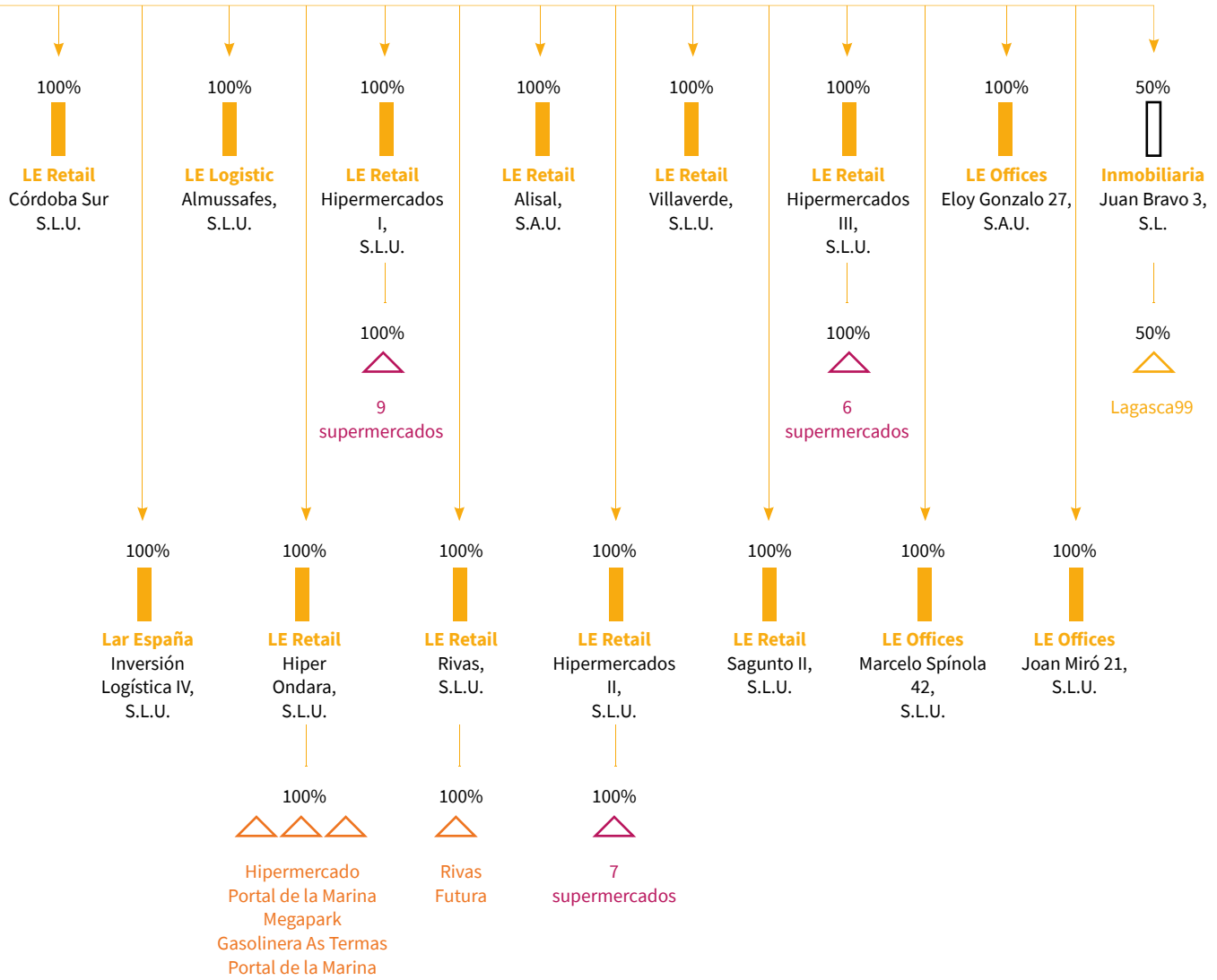


#### Sociedad.

Integración Global

Método de la Participación (puesta en equivalencia)

A efectos comparativos, se han presentado los saldos del Estado de Resultado Global consolidado, correspondientes al mismo período del ejercicio anterior, mientras que, para el Estado de Situación financiera Consolidado, los correspondientes al 31 de diciembre de 2019.



**Tipología de activo.**

- Centros y Parques Comerciales
- Locales Comerciales
- Residencial

## 4.2 Estado de Resultado Global Consolidado

(Miles de euros)	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	Recurrente		No Recurrente		TOTAL	
Ingresos ordinarios	93.324	81.128	-	-	93.324	81.128
Otros ingresos	3.566	3.274	-	-	3.566	3.274
Gastos por retribuciones a los empleados	(474)	(424)	-	-	(474)	(424)
Otros gastos	(19.746)	(22.603)	(6.969)	(3.123)	(26.715)	(25.726)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-	(100.656)	40.037	(100.656)	40.037
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	-	-	-	1.008	-	1.008
<b>RESULTADO DE LAS OPERACIONES</b>	<b>76.670</b>	<b>61.375</b>	<b>(107.625)</b>	<b>37.922</b>	<b>(30.955)</b>	<b>99.297</b>
Ingresos financieros	40	12	-	-	40	12
Gastos financieros	(23.010)	(20.154)	-	-	(23.010)	(20.154)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	-	-	257	473	257	473
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>	<b>53.700</b>	<b>41.233</b>	<b>(107.368)</b>	<b>38.395</b>	<b>(53.668)</b>	<b>79.628</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	1.102	-	1.102
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>53.700</b>	<b>41.233</b>	<b>(107.368)</b>	<b>39.497</b>	<b>(53.668)</b>	<b>80.730</b>



Resultado recurrente de las operaciones  
**76.670 miles de euros**  
**+25% vs 2019**



Resultado recurrente del ejercicio  
**53.700 miles de euros**  
**+30% vs 2019**



## Resultado de las operaciones

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo presenta un **resultado recurrente de las operaciones positivo por importe de 76.670 miles de euros** (61.375 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), lo que supone un incremento del **25%** respecto al mismo periodo del año anterior. Mientras que el resultado recurrente del ejercicio se ha situado en **53.700 miles de euros**, lo que supone un incremento del **30%** respecto al mismo periodo del año anterior.

## Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante el año 2020 ha ascendido a **93.324 miles de euros** (81.128 miles de euros durante el año 2019), lo que supone un **incremento del 15%** respecto al mismo periodo del año anterior.

## Otros gastos

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo ha incurrido en “Otros gastos” por un importe de **26.715 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 8.291 miles de euros.
- *Management fees* (honorarios fijos) por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias (“Grupo Lar”) a la Sociedad por un importe de 8.496 miles de euros, una vez descontados los honorarios indirectamente pagados en sociedades filiales (1.028 miles de euros) y gastos de Grupo Lar asumidos por Lar España (170 miles de euros). Adicionalmente, de manera excepcional, se ha producido una reducción de 334 miles de euros en los honorarios cobrados por el gestor Grupo Lar durante el segundo trimestre de 2020 a causa de la crisis provocada por la pandemia del virus COVID-19.
- Provisión por clientes de dudoso cobro derivada de la situación generada por la COVID-19 por un importe de 3.126 miles de euros (gasto no recurrente más significativo).

## Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe negativo de este epígrafe, **100.656 miles de euros**, recoge la diferencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias tras las últimas valoraciones realizadas por expertos independientes (C&W y JLL) a 31 de diciembre de 2020.

## Resultado Financiero Neto

El **resultado financiero** presenta un saldo negativo de 22.970 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (resultado negativo de 20.142 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Los **gastos financieros** corresponden, principalmente, a los intereses devengados por préstamos que el Grupo mantiene con entidades financieras y por los bonos emitidos por el Grupo en febrero de 2015.



## 4.3

## Estado de Situación Financiera Consolidado

<i>Activo (Miles de euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Activos intangibles	2	2
Inversiones inmobiliarias	1.373.480	1.449.344
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	1.082	5.100
Activos financieros no corrientes	13.618	13.149
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar de largo plazo	17.996	3.857
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1.406.178</b>	<b>1.471.452</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	106.755	103.790
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	28.463	14.644
Otros activos financieros corrientes	369	189
Otros activos corrientes	3.038	2.650
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	134.028	160.527
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>272.653</b>	<b>281.800</b>

<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.678.831</b>	<b>1.753.252</b>
---------------------	------------------	------------------

<i>Patrimonio neto y pasivo (Miles de euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Capital	175.267	175.267
Prima emisión	475.130	475.130
Otras reservas	281.005	254.358
Acciones propias	(16.474)	(762)
Ganancias acumuladas	(53.668)	80.730
Ajustes por cambio de valor	(1.610)	(1.943)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>859.650</b>	<b>982.780</b>
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	139.685	139.376
Pasivos financieros con entidades de crédito	570.608	506.641
Pasivos por impuestos diferidos	17.201	17.201
Derivados	4.685	2.846
Otros pasivos no corrientes	19.993	19.593
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>752.172</b>	<b>685.657</b>
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	1.576	1.570
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	3.482	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	40.593	41.127
Derivados	3.137	2.393
Otros pasivos financieros	-	3.199
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	18.221	33.044
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>67.009</b>	<b>84.815</b>

<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.678.831</b>	<b>1.753.252</b>
---------------------------------------	------------------	------------------

## Activos no corrientes

### Inversiones inmobiliarias

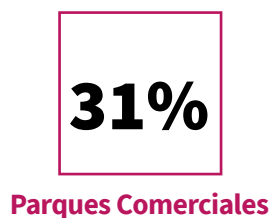
A 31 de diciembre de 2020, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.373.480 miles de euros** (1.449.344 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), excepto por las inversiones inmobiliarias correspondientes a los centros comerciales Las Huertas, Txingudi y a la cartera de supermercados por importe total de 102.010 miles de euros, que se encuentran clasificadas dentro del epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”.

Las inversiones inmobiliarias del Grupo, incluyendo los activos clasificados dentro del epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” comprenden nueve centros comerciales, cinco parques comerciales y veintidós locales comerciales.

<i>Inversión Neta</i> (Miles de euros)	31/12/2020	31/12/2019
Centros Comerciales	952.250	1.018.143
Parques Comerciales	463.820	478.301
Otros Retail	58.870	54.120
Otros	550	1.000
<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS (*)</b>	<b>1.475.490</b>	<b>1.551.564</b>

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

### Inversiones inmobiliarias por tipo de activo



### Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el importe corresponde a la participación del 50% que ostenta el Grupo que se consolidan por el método de la participación: Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2020 la sociedad participada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. **ha realizado la devolución de las aportaciones societarias realizadas por el Grupo** por importe de total de 4.275 miles de euros (correspondiente al 50% de la participación del Grupo), disminuyendo el valor de la inversión contabilizada aplicando el método de la participación, que mantiene el Grupo. Dicha devolución de las aportaciones societarias no ha supuesto cambios en el porcentaje de participación que mantiene el Grupo en dicha sociedad.

### Activos financieros no corrientes

El Grupo tiene registrados en activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios en señal de garantía, que el Grupo ha depositado en los organismos públicos correspondientes.

## Activos corrientes

### Activos y pasivos mantenidos para la venta

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, este epígrafe recogía los activos y pasivos de las sociedades **LE Retail Las Huertas, S.L.U., LE Retail Txingudi, S.L.U., LE Retail Hipermercados I, S.L.U., Hipermercados II, S.L.U. y LE Retail Hipermercados III, S.L.U.**, los cuales han sido clasificados como mantenidos para la venta, tal y como establece la NIIF 5. (\*)

A 31 de diciembre de 2020 los activos y pasivos mantenidos para la venta son como siguen:

### Activos no corrientes mantenidos para la venta

<i>(Miles de euros)</i>	<i>31/12/2020</i>
Inversiones inmobiliarias	102.010
Activos financieros no corrientes	1.102
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	3.365
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	278
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>	<b>106.755</b>

### Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

<i>(Miles de euros)</i>	<i>31/12/2020</i>
Otros pasivos no corrientes	1.517
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	59
<b>TOTAL PASIVOS VINCULADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>	<b>1.576</b>

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

## Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 31 de diciembre de 2020 este epígrafe comprende principalmente la facturación de los arrendatarios correspondiente al periodo comprendido entre los meses de marzo y diciembre, que se encuentran pendientes de cobro. Adicionalmente refleja los créditos con administraciones públicas por importe de 8.101 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019, este epígrafe recogía principalmente créditos con administraciones públicas por importe de 10.639 miles de euros.



## Patrimonio neto

A 31 de diciembre de 2020 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **87.633.730 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 17 de marzo de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó el **reparto de un dividendo máximo** de 55.000 miles de euros, a razón de 0,63 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2019.

El importe repartido ascendió a **54.094 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 924 miles de euros), 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 17 de marzo de 2020. El importe del dividendo distribuido fue pagado en su totalidad el 16 de abril de 2020.

Durante el año 2020, la Sociedad ha realizado operaciones de compra y venta de acciones propias tal y como se establece a continuación:

	<i>Número de acciones</i>	<i>Miles de euros</i>
<b>31 de diciembre de 2019</b>	<b>103.820</b>	<b>762</b>
Altas	2.994.520	15.885
Bajas	(23.668)	(173)
<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>3.074.672</b>	<b>16.474</b>

















El resultado negativo generado por la venta de las acciones propias durante el año 2020 ha ascendido a 6 miles de euros, registrado en el epígrafe "Otras Reservas".



## Pasivos financieros

### Deuda financiera

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo interés <sup>(1)</sup>	Fin de contrato	Nominal (Miles de euros)	Corriente (Miles de euros)	No Corriente (Miles de euros)
Préstamo Hipotecario	El Rosal	 CaixaBank	EUR 3M + 1,75%	07/07/2030	50.000	3.117	45.621
Préstamo Hipotecario	VidaNova Parc	 BBVA	EUR 3M + 1,85%	31/12/2024	28.000	-	27.449
Préstamo Hipotecario	Megapark + Megapark Ocio	 Santander 	EUR 3M + 1,70%	24/02/2023	105.250	253	102.562
Préstamo Hipotecario	Portal de la Marina	 Santander 	EUR 3M + 1,70%	24/02/2023	60.000	156	58.887
Préstamo Hipotecario	Vistahermosa	 BBVA	EUR 3M + 1,85%	02/03/2022	21.550	34	21.419
Préstamo Hipotecario	Parque Abadía + galería comercial	 Santander	1,80% y 1,93%	23/05/2024	42.060	2.597	38.948
Préstamo Hipotecario	Gran Vía de Vigo	 ING	EUR 3M + 1,75%	14/03/2022	82.400	-	81.683
Préstamo Hipotecario	Rivas Futura	 BBVA	1,90%	19/12/2024	34.500	-	34.333
Crédito promotor	Lagoh	 Santander  Liberbank  Unicaja  Sabadell	EUR 3M + 2,00%	29/06/2025	98.500	4.311	89.806
Préstamo Corporativo	LRE	 bankinter.	EUR 12M + 1,60%	16/05/2021	30.000	29.940	-
Préstamo Corporativo	LRE	 European Investment Bank	1,67%	04/05/2027	70.000	185	69.900
<b>PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO</b>						<b>40.593</b>	<b>570.608</b>

(1) El 71% del principal se encuentra cubierto con derivados.

### Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables

Corresponde a la emisión de bonos realizada por el Grupo por importe de 140.000 miles de euros durante el ejercicio 2015.

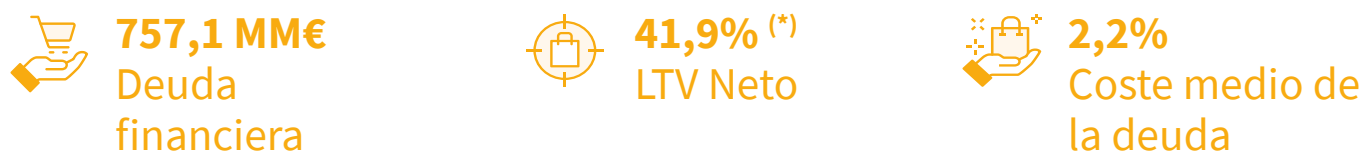
A continuación se muestra el cálculo del *Loan To Value* neto de la compañía a 31 de diciembre de 2020:

(Miles de Euros)	31/12/2020
<b>GAV</b>	<b>1.475.490</b>
Deuda bruta por integración global	757.106
Deuda bruta por método de la participación	-
<b>Deuda bruta total</b>	<b>757.106</b>
Caja (integración global y método de la participación)	139.268 <sup>(1)</sup>
<b>Deuda neta total</b>	<b>617.838</b>
<b>LTV NETO</b>	<b>41,9%</b> <sup>(2)(3)</sup>

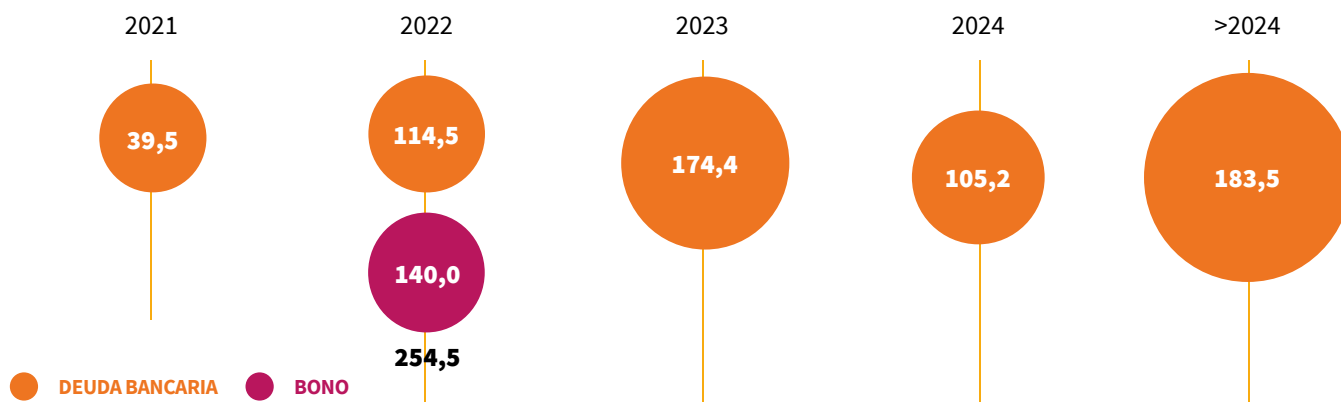
(1) Sólo se considera la caja disponible / (2) Calculado como Deuda neta/GAV / (3) El LTV neto tras la desinversión del portfolio de supermercados sería 39,4%

La deuda financiera de Lar España a 31 de diciembre de 2020 asciende a **757.106 miles de euros**, con un **coste medio de 2,2%** y un ratio **LTV neto del 41,9%**. El periodo medio de vencimiento de la deuda es de 3 años.

A continuación se muestran los principales indicadores de la deuda y el calendario de amortización:



**Perfil de amortización de la deuda** (millones de euros)



### Pasivos por impuestos diferidos

A 31 de diciembre de 2020, este epígrafe recoge el pasivo por impuesto diferido derivado de la combinación de negocio 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., LE Retail Hipermercados I, S.A.U., LE Retail Hipermercados II, S.A.U., LE Retail Hipermercados III, 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.

(\*) El LTV neto tras la desinversión del portfolio de supermercados sería **39,4%**.

## 4.4 Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

	2020	2019
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>8.538</b>	<b>16.797</b>
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>(53.668)</b>	<b>79.628</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>	<b>123.369</b>	<b>(21.150)</b>
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	100.656	(40.037)
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	-	226
Ingresos financieros (-)	(40)	(12)
Gastos financieros (+)	20.096	18.977
Incorporación al activo de gastos financieros	-	(659)
Variación del valor razonable de los instrumentos financieros (+/-)	2.914	1.836
Participación en beneficios/pérdidas del ejercicio de las asociadas (+/-)	(257)	(473)
Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias (-)	-	(1.008)
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>(44.387)</b>	<b>(26.247)</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	(28.211)	(1.061)
Otros activos y pasivos corrientes (-)	(662)	(981)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (-)	(15.514)	(24.205)
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(16.776)</b>	<b>(15.434)</b>
Pagos de intereses (-)	(16.776)	(15.434)
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(24.582)</b>	<b>(53.114)</b>
<b>1. Pagos por inversiones (-)</b>	<b>(24.582)</b>	<b>(134.373)</b>
Inversiones inmobiliarias	(24.582)	(134.373)
<b>2. Cobros por desinversiones (+)</b>	<b>-</b>	<b>81.259</b>
Inversiones inmobiliarias	-	78.259
Entrada neta de caja en venta de negocios	-	3.000
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(7.570)</b>	<b>5.613</b>
<b>1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>(15.719)</b>	<b>(39.551)</b>
Cobros procedentes de la emisión de capital (+)	-	6.425
Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (-)	(15.719)	(45.976)
<b>2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>62.243</b>	<b>117.764</b>
a) Emisión de	102.327	160.055
Deudas con entidades de crédito (+)	101.327	156.955
Deudas con empresas asociadas (+)	1.000	3.100
b) Devolución y amortización de	(40.084)	(42.291)
Deudas con entidades de crédito (-)	(40.084)	(42.291)
<b>3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>(54.094)</b>	<b>(72.600)</b>
Pagos por dividendos (-)	(54.094)	(72.600)
<b>D) EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>	<b>(2.885)</b>	<b>(97)</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)</b>	<b>(26.499)</b>	<b>(30.801)</b>
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>160.527</b>	<b>191.328</b>
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)</b>	<b>134.028</b>	<b>160.527</b>

**DROP OFF**

## 4.5

### Honorarios de Grupo Lar como gestor de Lar España

#### Base fee (Honorarios fijos)

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

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

De este modo, los honorarios fijos registrados en el Estado de Resultado Global Consolidado de Lar España a 31 de diciembre de 2020 ascienden a **8.496 miles de euros**.

<i>Base Fee</i>	<i>Miles de Euros</i>
<b>EPRA NAV 13.12.19</b>	<b>1.003.760</b>
Fee bruto	10.028
Gastos de Grupo Lar incurridos por Lar España	(170)
Gastos indirectamente pagados por las filiales (*)	(1.028)
Reducción de honorarios debido a la crisis de la COVID-19	(334)
<b>BASE FEE</b>	<b>8.496</b>

(\*) *Lagasca99 fees.*

#### Performance fee (Honorarios variables)

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

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

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

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

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



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

<i>Evolución EPRA NAV</i>	<i>Miles de euros</i>
EPRA NAV 31.12.19	1.003.760
EPRA NAV 31.12.20	881.376
<b>Diferencia bruta</b>	<b>(122.384)</b>
Dividendo 2019 repartido en 2020	55.000
<b>Diferencia neta</b>	<b>(67.384)</b>
<b>INCREMENTO % 31.12.19 - 31.12.20</b>	<b>(6,71%)</b>
Retorno por encima del 10%	0,00%
<b>PERFORMANCE FEE</b>	<b>-</b>

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

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

<i>Evolución capitalización bursátil</i>	<i>Miles de euros</i>
Capitalización bursátil 31.12.19 (*)	648.621
Capitalización bursátil 31.12.20 (*)	420.949
<b>Diferencia bruta</b>	<b>(227.672)</b>
Dividendo 2019 repartido en 2020	55.000
<b>Diferencia neta</b>	<b>(172.672)</b>
<b>EVOLUCIÓN % 31.12.2019 - 31.12.2020</b>	<b>(26,62%)</b>
Retorno por encima del 10%	0,00%
<b>PERFORMANCE FEE</b>	<b>-</b>

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

El incremento anual de la **capitalización bursátil** no ha superado el 10%, **no devengándose importe** alguno por dicho concepto.

El importe de **8.496 miles de euros** resultante de agregar el *base fee* y el *performance fee* se encuentra registrado en el Estado de Resultado Global Consolidado a fecha 31 diciembre 2020 dentro de la partida “Otros Gastos”. Ver apartado 4 “Estados Financieros Consolidados”.

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

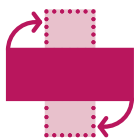
## 4.6

### Propuesta de Distribución a los Accionistas

Lar España fue constituida con el objetivo de generar altas rentabilidades para sus accionistas a través de un reparto anual significativo de dividendos. De acuerdo a las últimas comunicaciones realizadas por la compañía, y a pesar de la situación especial vivida en 2020, la compañía ha confirmado que **seguiría manteniendo un política de dividendos atractiva.**

De cara al ejercicio 2020, y tomando como base la caja generada en dicho ejercicio, el dividendo a repartir ascendería a **27,5 millones de euros.**

De esta manera, la propuesta de distribución a los accionistas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 a presentar a la Junta General de Accionistas sería de **27,5 millones de euros**, suponiendo un reparto que ascendería a **0,31 euros por acción.**

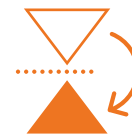


**Dividendo**  
**27,5 millones de euros**

**0,31 €/acción**



**3,1%**  
**Dividend Yield**  
**sobre NAV**  
**(31.12.20)**



**6,7%**  
**Dividend Yield sobre**  
**capitalización**  
**(31.12.20)**

## 4.7 Retorno al Accionista

La **tasa de retorno generado al accionista** en el ejercicio 2020 asciende al **(3,66%)**. Para el cálculo de la misma, tomamos como base el crecimiento por acción experimentado en el ejercicio como suma de:

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

Crecimiento (NAV+Dividendo) por acción

Tasa de Retorno del Accionista =

EPRA NAV por acción 31.12.2019

	<i>€/acción</i>
EPRA NAV 31.12.19	11,47
EPRA NAV 31.12.20	10,42
<b>Crecimiento de NAV 2020</b>	<b>(1,05)</b>
Dividendo 2019 repartido en 2020	0,63
<b>Crecimiento (NAV + Dividendo)</b>	<b>(0,42)</b>
<b>RETORNO AL ACCIONISTA 2020</b>	<b>(3,66%)</b>



**Tasa de Retorno  
al accionista  
(3,66%)**



# 5

## INFORMACIÓN

### EPRA

*p.96*

#### 5.1 EPRA Earnings

*p.100*

#### 5.2 EPRA Net Asset Value Ratios

*p.101*

#### 5.3 EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY

*p.106*

#### 5.4 EPRA Vacancy Rate

*p.108*

#### 5.5 EPRA Cost Ratios

*p.109*





← Centro Comercial



## Reconocimiento EPRA

- En octubre de 2019, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (*European Public Real Estate Association*<sup>1</sup>) publicó una versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones<sup>2</sup>” 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.

(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](http://www.epra.com).

- El pasado mes de septiembre de 2020, por sexto año consecutivo, Lar España ha sido galardonada con el **EPRA Gold Award** relativo a la calidad de **la información financiera** puesta a disposición de sus principales grupos de interés. En lo que concierne a la información publicada sobre **ESG**, Lar España ha obtenido de nuevo la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por tercer 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.

2015



2016



2017



2018



2019



2020



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

<b>Indicador</b>	<b>31/12/2020 (Miles de euros)/%</b>	<b>31/12/2020 (Euros por acción)</b>
<b>EPRA Earnings</b>	<b>49.902</b>	0,58
<b>EPRA NAV</b>	<b>881.376</b>	10,42
<b>EPRA NNAV</b>	<b>859.650</b>	10,17
<b>EPRA NRV<sup>(*)</sup></b>	<b>881.376</b>	10,42
<b>EPRA NTA<sup>(*)</sup></b>	<b>881.376</b>	10,42
<b>EPRA NDV<sup>(*)</sup></b>	<b>859.650</b>	10,17
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>5,7%</b>	
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	<b>5,9%</b>	
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	<b>4,5%</b>	
<b>EPRA Cost Ratio</b>	<b>15,7%<sup>(**)</sup></b>	
<b>EPRA Cost Ratio (Excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)</b>	<b>13,5%<sup>(**)</sup></b>	

(\*) Nuevos ratios EPRA calculados de acuerdo a las últimas modificaciones incluidas en el documento "Mejores Prácticas y Recomendaciones" de EPRA. Para más detalle ver apartado 5.2 Ratios EPRA NAV.

(\*\*) Ratio calculado teniendo en cuenta los gastos recurrentes Ver Glosario, apartado 8, para descripción de la terminología.

## 5.1 EPRA Earnings

<i>(Miles de euros)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS</b>	<b>(53.668)</b>	<b>80.730</b>
Revalorización de las inversiones inmobiliarias y otras inversiones de interés	100.656	(40.037)
Efecto en resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	(1.008)
Efecto fiscal en desinversiones	-	(1.102)
Depreciación de fondo de comercio	-	-
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	2.914	1.836
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	-	-
<b>RESULTADO EPRA</b>	<b>49.902</b>	<b>40.419</b>
<b>Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)</b>	<b>85.605.283</b>	<b>89.879.866</b>
<b>RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>0,58</b>	<b>0,45</b>



**Resultado EPRA  
por acción +29%**  
vs 2019

## 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, de cara a 31 de diciembre de 2020, se sustituye el cálculo de los ratios EPRA NAV y EPRA NNAV por otros tres nuevos indicadores: **EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV** <sup>(1)</sup>.

El conjunto de indicadores EPRA Net Asset Value realiza ajustes en los Fondos Propios de la compañía según los estados financieros NIIF, 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](https://www.epra.com/application/files/2315/7321/0568/EPRA_FAQ_-_FINAL_version.pdf)

### Metodología previa

#### EPRA NAV

<i>(Miles de euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN</b>	<b>859.650</b>	<b>982.780</b>
Valor razonable instrumentos financieros	4.525	3.779
Valor razonable de la deuda	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	17.201	17.201
<b>EPRA NAV</b>	<b>881.376</b>	<b>1.003.760</b>
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	84.559.058	87.529.910
<b>EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>10,42<sup>(*)</sup></b>	<b>11,47</b>

#### EPRA NNAV

<i>(Miles de euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>881.376</b>	<b>1.003.760</b>
Valor razonable instrumentos financieros	(4.525)	(3.779)
Valor razonable de la deuda	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	(17.201)	(17.201)
<b>EPRA NNAV</b>	<b>859.650</b>	<b>982.780</b>
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	84.559.058	87.529.910
<b>EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>10,17<sup>(*)</sup></b>	<b>11,23</b>

(\*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (0,63€/acción).

## Nueva metodología EPRA Net Asset Value

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

### EPRA Net Reinstatement Value (NRV):

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

### EPRA Net Tangible Assets (NTA):

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

### EPRA Net Disposal Value (NDV):

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





## Nuevos ratios EPRA Net Asset Value

	31/12/2020				
	Metodología actual			Anterior metodología	
	NRV Net Reinstatement Value	NTA Net Tangible Assets	NDV Net Disposal Value	NAV Metodología previa	NNNAV Metodología previa
<i>(Miles de euros)</i>					
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>
Instrumentos híbridos	-	-	-	-	-
<b>NAV Diluido</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>
<b>Incluye</b>					
Revalorización de activos de inversión	-	-	-	-	-
Revalorización de activos en desarrollo	-	-	-	-	-
Revalorización de otras inversiones no corrientes	-	-	-	-	-
Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-	-
Revalorización de activos mantenidos para la venta	-	-	-	-	-
<b>NAV Diluido a Valor de Mercado</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>
<b>Excluye</b>					
Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	17.201	17.201	n.a	17.201	-
Valor de mercado de instrumentos financieros	4.525	4.525	n.a	4.525	-
Fondo de comercio a consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-	-
Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	n.a	-	-	n.a	-
Inmovilizado intangible para el balance de situación IFRS	n.a	-	n.a	n.a	-
<b>Incluye</b>					
Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	n.a	n.a	-	n.a	-
Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	n.a	n.a	-	-
Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	-	-	n.a	-	-
<b>NAV</b>	<b>881.376</b>	<b>881.376</b>	<b>859.650</b>	<b>881.376</b>	<b>859.650</b>
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	84.559.058	84.559.058	84.559.058	84.559.058	84.559.058
<b>NAV por acción</b>	<b>10,42<sup>(*)</sup></b>	<b>10,42<sup>(*)</sup></b>	<b>10,17<sup>(*)</sup></b>	<b>10,42<sup>(*)</sup></b>	<b>10,17<sup>(*)</sup></b>

(\*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (0,63€/acción).

	31/12/2019					
	Metodología actual			Anterior metodología		
(Miles de euros)	NRV Net Reinstatement Value	NTA Net Tangible Assets	NDV Net Disposal Value	NAV Metodología previa	NNNAV Metodología previa	
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	
Instrumentos híbridos	-	-	-	-	-	
<b>NAV Diluido</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	
<b>Incluye</b>						
Revalorización de activos de inversión	-	-	-	-	-	
Revalorización de activos en desarrollo	-	-	-	-	-	
Revalorización de otras inversiones no corrientes	-	-	-	-	-	
Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-	-	
Revalorización de activos mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	
<b>NAV Diluido a Valor de Mercado</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	
<b>Excluye</b>						
Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	17.201	17.201	n.a	17.201	-	
Valor de mercado de instrumentos financieros	3.779	3.779	n.a	3.779	-	
Fondo de comercio a consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-	-	
Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	n.a	-	-	n.a	-	
Inmovilizado intangible para el balance de situación IFRS	n.a	-	n.a	n.a	-	
<b>Incluye</b>						
Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	n.a	n.a	-	n.a	-	
Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	n.a	n.a	-	-	
Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	-	-	n.a	-	-	
<b>NAV</b>	<b>1.003.760</b>	<b>1.003.760</b>	<b>982.780</b>	<b>1.003.760</b>	<b>982.780</b>	
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	87.529.910	87.529.910	87.529.910	87.529.910	87.529.910	
<b>NAV por acción</b>	<b>11,47</b>	<b>11,47</b>	<b>11,23</b>	<b>11,47</b>	<b>11,23</b>	

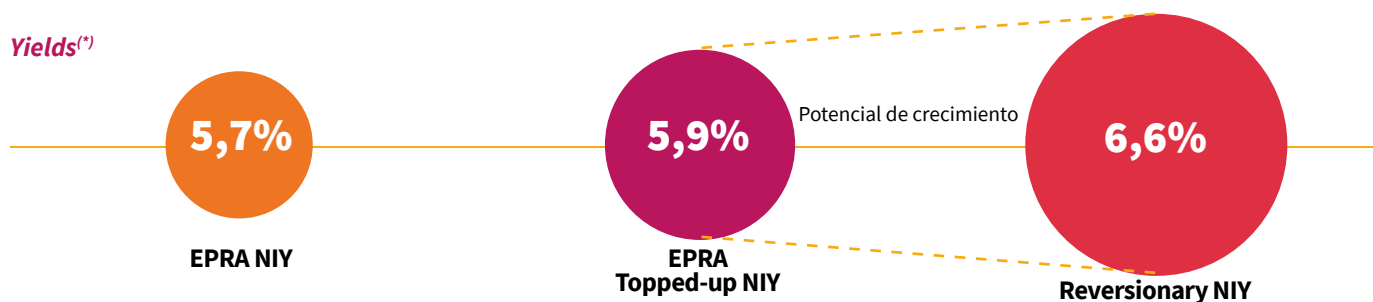
## 5.3

### EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (31/12/2020)

(Miles de euros)	TOTAL CENTROS COMERCIALES	TOTAL PARQUES COMERCIALES	TOTAL OTROS	TOTAL LAR ESPAÑA
Cartera de inversión inmobiliaria	952.250	463.820	58.870	1.474.940
Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	19.386	8.060	908	28.354
<b>Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)</b>	<b>971.636</b>	<b>471.880</b>	<b>59.778</b>	<b>1.503.294</b>
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	59.933	30.563	3.966	94.462
Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	-5.315	-3.167	-14	-8.496
<b>Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)</b>	<b>54.618</b>	<b>27.395</b>	<b>3.952</b>	<b>85.966</b>
Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	2.259	1.202	0	3.461
<b>Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)</b>	<b>56.877</b>	<b>28.598</b>	<b>3.952</b>	<b>89.427</b>
<b>EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,6%</b>	<b>5,7%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,6%</b>	<b>5,9%</b>

106

Yields<sup>(\*)</sup>



(\*) Los valores de EPRA NIY, EPRA Topped-up NIY y Reversionary Yield a 31/12/2019 (excluyendo el centro comercial Ànec Blau debido a que se encontraba bajo reforma integral) se situaban en: **5,6%, 5,9% y 6,2%**, respectivamente.



15/18



## 5.4

### EPRA Vacancy Rate

	<i>ERV</i> (Miles de euros)	<i>ERV Vacancy</i> (Miles de euros)	<i>EPRA</i> <b>VACANCY RATE %</b>
<b>TOTAL CENTROS COMERCIALES</b>	<b>63.636</b>	<b>2.957</b>	<b>4,6%</b>
<b>TOTAL PARQUES COMERCIALES</b>	<b>32.848</b>	<b>1.535</b>	<b>4,7%</b>
<b>TOTAL OTROS</b>	<b>3.391</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>TOTAL LAR ESPAÑA</b>	<b>99.875</b>	<b>4.492</b>	<b>4,5%</b>

108



**4,5%<sup>(\*)</sup>**  
EPRA Vacancy Rate

(\*) El valor de EPRA Vacancy a 31/12/2019 (excluyendo el centro comercial Ànec Blau debido a que se encontraba bajo reforma integral) se situaba en: **3,5%**.





## 5.5 EPRA Cost Ratios

	Recurrente		TOTAL	
	2020	2019	2020	2019
<i>(Miles de euros)</i>				
Gastos administrativos	(474)	(424)	(474)	(424)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles <sup>(1) (2) (3)</sup>	(13.551)	(16.472)	(20.520)	(19.595)
Gastos procedentes de participación en empresas asociadas	-	-	-	-
<b>EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)</b>	<b>(14.025)</b>	<b>(16.896)</b>	<b>(20.994)</b>	<b>(20.019)</b>
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(1.941)	(2.060)	(1.941)	(2.060)
<b>EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)</b>	<b>(12.084)</b>	<b>(14.836)</b>	<b>(19.053)</b>	<b>(17.959)</b>
Ingresos por alquileres bajo IFRS <sup>(4)</sup>	95.476	83.304	95.476	83.304
Gastos netos asociados a los activos ( <i>net service charge</i> ) <sup>(3)</sup>	(6.195)	(6.131)	(6.195)	(6.131)
<b>Ingresos por alquileres total (C)</b>	<b>89.281</b>	<b>77.173</b>	<b>89.281</b>	<b>77.173</b>
<b>EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C</b>	<b>15,7%</b>	<b>21,9%</b>	<b>23,5%</b>	<b>25,9%</b>
<b>EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C</b>	<b>13,5%</b>	<b>19,2%</b>	<b>21,3%</b>	<b>23,3%</b>

(1) Se incluyen gastos de mantenimiento.

(2) Incluidos los honorarios fijos del gestor. No se ha devengado importe alguno en concepto de honorarios variables en ninguno de los dos periodos.

(3) La suma de estos dos epígrafes se corresponde con la partida de "Otros gastos" del punto 4.2 Estado Resultado Global Consolidado (página 82).

(4) Incluye la partida "Ingresos ordinarios" del punto 4.2 Estado Resultado Global Consolidado (página 82) y los ingresos por cesión de mall que se encuentran incluidos en la partida "Otros ingresos" del punto 4.2 Estado Resultado Global Consolidado (página 82).

# 6

## EVOLUCIÓN BURSÁTIL

*p.110*

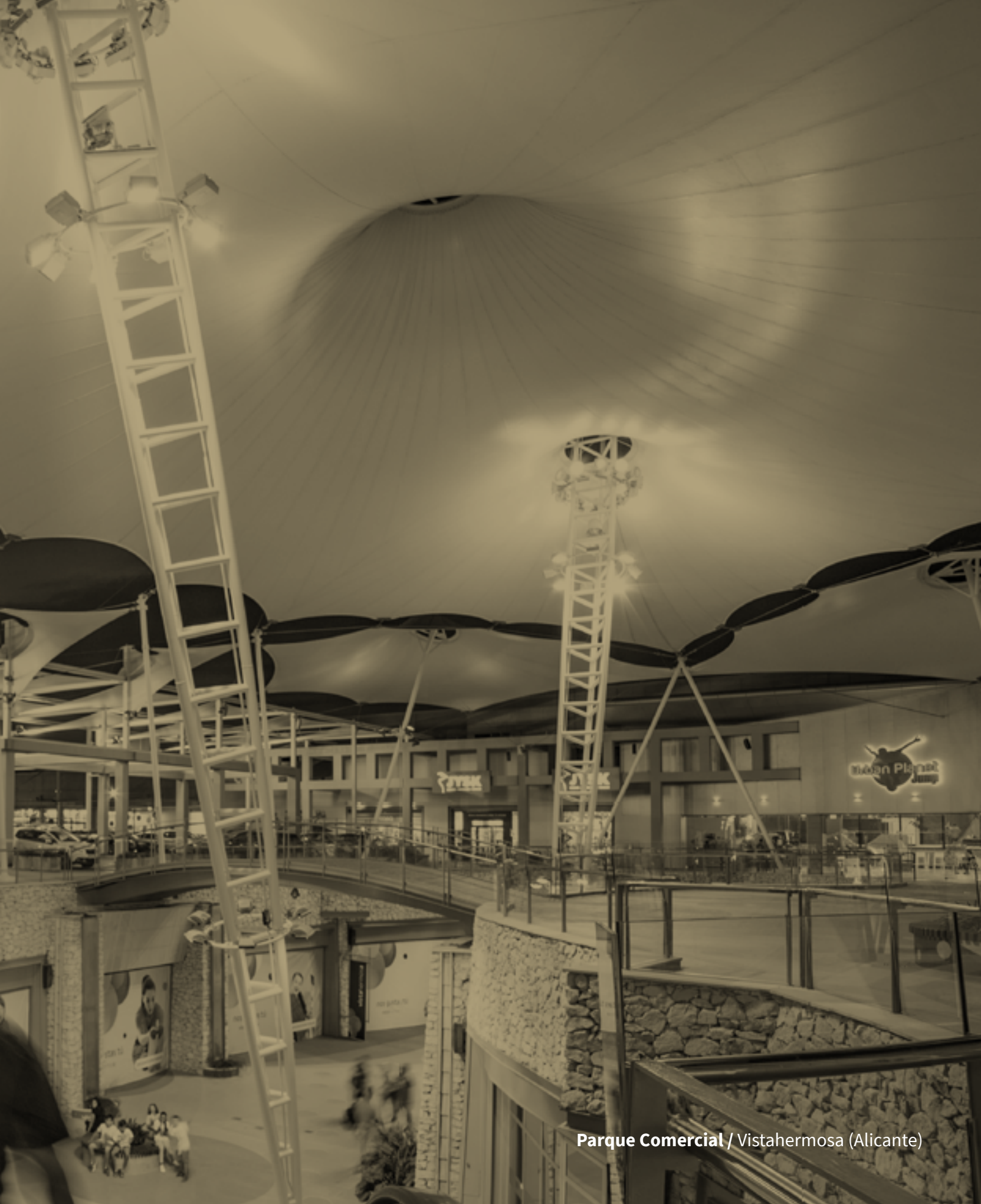
**6.1** Datos y evolución de la acción

*p.112*

**6.2** Recomendaciones de los analistas

*p.113*





Parque Comercial / Vistahermosa (Alicante)

## 6.1

### Datos y evolución de la acción

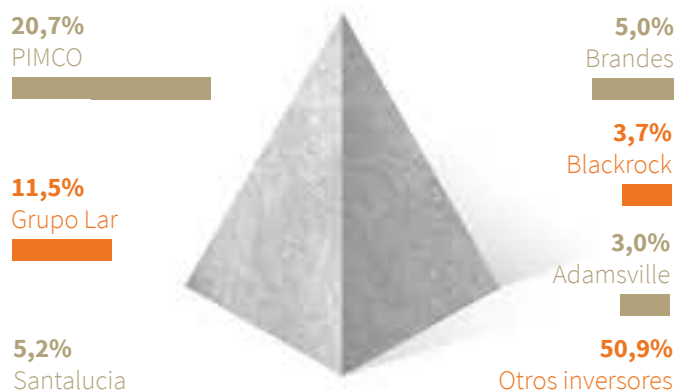
#### Evolución bursátil

##### Datos de la acción (€)

	Ene-Dic 2020
Precio al inicio del periodo	7,10
Precio al final del periodo	4,67
<b>Evolución del periodo</b>	<b>-34,2%</b>
Precio máximo del periodo	7,43
Precio mínimo del periodo	3,06
<b>Promedio del periodo</b>	<b>4,77</b>
VMDN (*)	158.045
Capitalización bursátil (Euros) 31/12/2020	409.249.519
Nº de acciones 31/12/2020	87.633.730

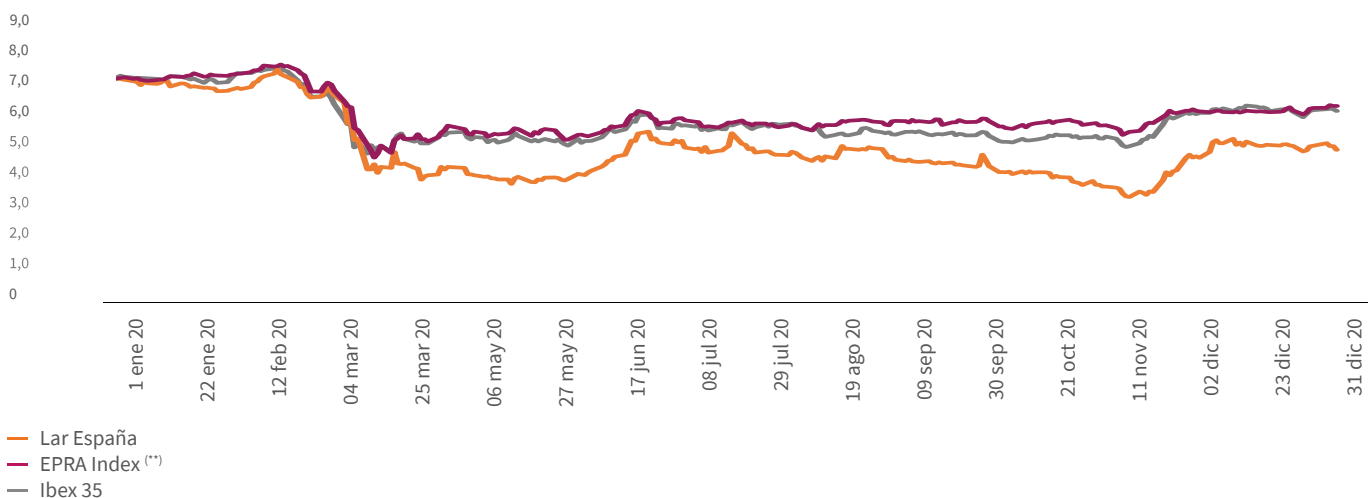
(\*) Volumen medio diario negociado en número de títulos

##### Estructura de Capital a 31 de diciembre de 2020



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

##### Evolución cotización de Lar España vs Ibex 35 y EPRA Index (Enero-Diciembre 2020)



(\*\*) Índice europeo sectorial de referencia.

## 6.2

### Recomendaciones de los analistas



**48,7%\***

Retorno Potencial

A fecha del presente informe anual, Lar España cuenta con la cobertura de 10 analistas, cuyo precio objetivo medio es de **6,94€**.

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
Santander	Mantener	15/05/2020	8,90
NIRABAUDI	Mantener	15/05/2020	8,27
fidentils	Comprar	13/11/2020	7,60
Iberia Banco	Comprar	13/11/2020	7,50
Sabadell	Comprar	13/11/2020	6,08
bankinter.	Mantener	13/11/2020	5,18
Klarna	Mantener	13/11/2020	4,50
GWC Ganaco Bolsa	Comprar	18/12/2020	7,11
intermoney	Comprar	27/01/2021	8,00
JBCapitalMarkets	Comprar	10/02/2021	6,30

Fuente: Bloomberg



**60%**  
Comprar



**40%**  
Mantener



**0%**  
Vender

(\*) Teniendo en cuenta la media de los precios objetivos y el precio de cierre del período.



# 7

## HECHOS POSTERIORES

*p.114*







**EROSKI**

city



## 7. Hechos posteriores

2020

FEBRERO.

### 23.02.2021 Desinversión del portfolio de supermercados

Con fecha 23 de febrero de 2021, la Sociedad ha transmitido al fondo de inversión europeo **Blackbrook Capital** las sociedades LE Retail Hipermercados I, S.L.U., Hipermercados II, S.L.U. y LE Retail Hipermercados III, S.L.U. correspondientes al **portfolio de 22 supermercados Eroski**, con una superficie bruta alquilable (SBA) total de 27.909 m<sup>2</sup>.

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

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







# 8

## GLOSARIO

*p.118*





de información

TOUS



## Glosario

### **BAI**

Resultado operativo antes de impuestos.

### **Beneficio neto**

Resultado del ejercicio después de impuestos.

### **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 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 Earnings**

Resultado operativo.

### **EPRA NAV**

Valoración ajustada de los activos netos del negocio que incluye las inversiones inmobiliarias por su valor razonable y excluye determinados conceptos que no se esperan materializar con certeza asumiendo una estrategia de inversión a largo plazo.

### **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 las entidad nunca vende activos y pretende representar el valor requerido para reconstruir la entidad.

### **EPRA Net Tangible Assets**

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

### **EPRA Net Disposal Value**

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

### **EPRA NNAV**

EPRA NAV ajustado con el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.

### **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).

### **GAV (Gross Asset Value)**

Valor de mercado bruto de los activos.

### **GRI (Gross Rental Income)**

Ingresos brutos del período.

### **Like for like (LfL)**

Comparativa de un período 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.

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

### **NIIF**

Normas internacionales de Información Financiera.

**NOI (Net Operating Income)**

Ingresos brutos descontando gastos incurridos en el período.

**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.

**Reversionary Yield**

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

**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.

**SBA**

Superficie Bruta Alquilable, medida en metros cuadrados.

**WAULT**

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



C/Rosario Pino 14 - 16, 8ª Planta  
28020 Madrid, España  
+34 91 436 04 37  
[www.larespana.com](http://www.larespana.com)  
[info@larespana.com](mailto:info@larespana.com)