



COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

En cumplimiento de los requisitos de información del artículo 227 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, Lar España Real Estate SOCIMI, SA ("**Lar España**" o la "**Empresa**") Informa a la Comisión Nacional del Mercado de Valores de las siguientes

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Situación presente

Desde el inicio de la crisis sanitaria, tanto Lar España como su gerente exclusivo Grupo Lar han manifestado su apoyo a las medidas adoptadas por las autoridades, así como su voluntad de colaborar con ellas. También han manifestado su compromiso con la seguridad de los empleados, minoristas y clientes, con la información confiable y con un comportamiento responsable.

Tras declararse el estado de alarma el pasado 14 de marzo, la empresa procedió a activar planes de interrupción temporal y a despejar y facilitar zonas de tránsito a las tiendas minoristas que permanecen abiertas, con el fin de asegurar el mejor servicio posible a nuestros usuarios y cómodo, rápido y acceso seguro a productos de primera necesidad.

Como resultado, desde el 16 de marzo, casi una cuarta parte del área comercial de los centros comerciales y parques de Lar España ha permanecido abierta y sigue funcionando con normalidad.

Estructura y funcionamiento interno

Lar España, en coordinación con Grupo Lar y su filial Gentalia, viene aplicando el mismo protocolo de actuación y sistema de información en todos sus centros comerciales y parques, para hacer frente a las distintas contingencias que ha creado la situación actual.

Los profesionales de Lar España y Grupo Lar han organizado sus equipos para minimizar al máximo la posibilidad de contagio. Comenzaron a trabajar desde casa y se instalaron sistemas para cubrir cualquier posible necesidad de reposición y mantenimiento en todos los servicios. La presencia física en los diferentes centros de trabajo (oficinas centrales y centros comerciales) se ha reducido a un mínimo imprescindible, endureciendo las medidas de seguridad en estos casos.



Experiencia administrativa

La compañía se beneficia de un modelo de negocio único y diferencial en el mercado inmobiliario español, con una gama de activos premium que ofrecen un alto valor añadido, combinado con una rentabilidad recurrente.

También se apoya en la experiencia de Grupo Lar en la gestión de activos inmobiliarios. Con más de 50 años a sus espaldas, el grupo ha enfrentado con éxito situaciones de crisis pasadas y cuenta con un equipo de gestión altamente experto y reconocido en todos los niveles de toma de decisiones y gestión.

Paralelamente, la compañía mantiene como funciones críticas las áreas de Relaciones Corporativas y Financieras, Jurídicas e Institucionales, así como de Relaciones con Inversores y Comunicación Corporativa, reportando directamente al Consejo de Administración.

Modelo de negocio y situación operativa

Lar España ha sido pionera en la especialización del retail en nuestro país. Sus centros tienen una tasa de ocupación del 97%, técnicamente casi equivalente a la ocupación plena. Por ubicación y dominio en sus respectivas áreas de influencia, sus activos marcan la diferencia en cada una de sus ubicaciones.

La compañía prioriza la rentabilidad en la gestión y actualización constante de sus activos, así como el progreso tecnológico y su cartera de clientes como fórmulas para aportar valor añadido. Lar España posee, en la gran mayoría de los casos, el 100% de sus activos, teniendo un control total sobre el proceso de toma de decisiones de cada uno de ellos.

Sus activos, junto con otros 22 establecimientos minoristas de alimentación, son claramente dominantes en sus áreas de influencia. Generalmente se ubican en áreas geográficas con una renta per cápita superior a la media española, con más de 600.000 metros cuadrados de espacio comercial. La calidad de los activos y la gestión experta han permitido a Lar España superar sistemáticamente al mercado durante los últimos 16 trimestres, con resultados operativos muy sólidos y recurrentes. Crecimiento del Ebitda del 9% de crecimiento en 2019 y del 45% en las ganancias EPRA (*Asociación Europea de Bienes Raíces Públicos*) son una prueba sólida de ello.

Lar España cuenta con una base de inquilinos sólida, diversificada y de alta calidad. Disfruta de una asociación sólida y regular con todos ellos, más aún en la situación actual. Los 10 principales inquilinos representan el 37% de los ingresos por alquiler y casi el 60% de los contratos con los operadores tienen una duración de más de cinco años.

El Real Decreto-ley 15-2020, de 21 de abril, publicado el 22 de abril, estableció un mecanismo para diferir las rentas durante el estado de alarma y los pagos mensuales posteriores, en determinadas condiciones y para diferentes categorías comerciales. Este aplazamiento debe

en ningún caso exceder los cuatro meses, como forma de minimizar sus costos operativos, salvo que exista un acuerdo previo entre ambas partes.

En línea con nuestro compromiso con nuestros socios comerciales, con los que mantenemos una excelente comunicación en las relaciones a medio y largo plazo, Lar España está escuchando sus diferentes necesidades en este sentido. Al mismo tiempo, se han ajustado al máximo los costes operativos comunes, que representan porcentajes muy significativos.

Si bien el Real Decreto-ley establece que determinadas rentas se percibirían posteriormente a plazos durante los dos años siguientes, aún es pronto para prever el posible impacto de esta medida en los ingresos por rentas del Grupo en 2020.

Con la publicación ayer por parte del Gobierno del "Plan de Transición a una Nueva Normalidad" y sus diferentes fases, Lar España se encuentra plenamente preparada para la apertura del resto del área comercial de sus activos. Si se cumplen los horarios indicativos y las condiciones exigidas en el Plan, la reapertura se realizará por fases a partir del lunes 25 de mayo.

Lar España es capaz de garantizar todas las medidas de seguridad sanitaria e higiénica, distanciamiento social y comunicación con los consumidores, exigidas por la situación y protocolos establecidos por las autoridades.

En este sentido, la importante modernización y mejora patrimonial de los últimos años ha supuesto un importante salto cualitativo. La configuración de nuestro portafolio de Centros Comerciales y Parques como espacios seguros tiene la ventaja adicional de contar con amplias áreas que evitan aglomeraciones, amplios puntos de venta, mejores prácticas en materia ambiental y de accesibilidad, tecnología de punta y los más calificados técnicos y personal de seguridad privada.

Queremos subrayar que la compañía goza de una fuerte liquidez y autosuficiencia, con una importante resiliencia financiera. La compañía puede asumir responsablemente este tipo de escenarios, con un resultado satisfactorio de los planes de estrés aplicables al modelo de negocio. En términos globales anuales, dado el peso de nuestra actividad en Sevilla, Lagoh y otros activos mejorados en 2019, existe un potencial de compensación sustancial en términos de alquiler, ya que estos activos en 2019 operaron solo por unos pocos meses o por debajo de su capacidad total.

Deuda y efectivo

Lar España disfruta de una importante solidez financiera, con un apalancamiento de solo el 34% del valor del activo, un coste medio de financiación del 2,1%, de los que el 86% es a tipo fijo, y sin vencimientos significativos en los dos próximos años. Su posición de caja se acerca a los 200 millones de euros, tras descontar el pago de dividendos de 2019, distribuido el 16 de abril.

Esta fortaleza en términos de recursos en efectivo equipa a la empresa para cubrir todos sus gastos, incluidos los costos financieros, durante los próximos cuatro años.

Prudencia e inversión financiera

La compañía ha aplicado la austeridad en sus actividades en curso, adaptando el gasto a la nueva situación. Se está implementando un plan específico para minimizar los desembolsos en los centros comerciales, al tiempo que se garantiza el funcionamiento de los puntos de venta que permanecen abiertos, por lo que los costos se reducirán en un 35%. Asimismo, el capex se ha reducido al mínimo y las decisiones sobre los proyectos en curso se tomarán según el momento en que la actividad comience a normalizarse.

Compromiso con la rentabilidad

Como reflejo de esta solidez financiera y autosuficiencia de balance, Lar España decidió en la Junta General de Accionistas del 17 de marzo mantener el calendario de pago de dividendos previsto, tras un detallado análisis de liquidez por parte del Consejo de Administración. Somos conscientes de que en momentos de incertidumbre como los que estamos viviendo, es especialmente importante seguir en la medida de lo posible la planificación establecida antes del estallido de la crisis sanitaria.

El pago sitúa a la compañía por tercer año consecutivo entre las primeras cotizadas españolas en términos de retribución directa al accionista. Asimismo, mantendremos el programa de recompra de acciones que se está implementando actualmente por un total del 5% del capital social, para el cual se ha completado aproximadamente la mitad. Todas las acciones recompradas se reembolsarán al final del programa.

Compromiso con la transparencia

Finalmente, la compañía desea manifestar que, continuando con su política habitual de comunicación financiera, seguirá informando al mercado de cualquier hecho significativo en este sentido, de acuerdo con las mejores prácticas, así como las recomendaciones de la Autoridad Europea de Valores y Mercados. (ESMA) y la Comisión Nacional del Mercado de Valores de 11 de marzo.

Sobre Lar España Real Estate SOCIMI

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, SA es una sociedad que cotiza en las Bolsas de Valores españolas, constituida como SOCIMI "Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario" en marzo de 2014, con el objetivo de invertir en el sector inmobiliario español, especialmente en el segmento minorista. En su OPV consiguió un capital inicial de 400 millones de euros y en enero de 2015 completó la primera emisión de bonos realizada por una SOCIMI en España por un importe de 140 millones. Hoy es líder en el mercado minorista español, con cerca de 600.000 metros cuadrados de espacio alquilado y 1.552 millones de euros de valor patrimonial.



En 2015, LAR ESPAÑA se incluyó en el índice FTSA EPRA / NAREIT Global, un índice global selectivo diseñado para representar las tendencias generales de las empresas inmobiliarias cotizadas en todo el mundo. Asimismo, en 2018 se incluyó en el índice Ibex Top Dividend. En septiembre de 2019, por quinto año consecutivo, Lar España recibió el premio EPRA Gold Award por la calidad de la información financiera puesta a disposición de sus principales grupos de interés. En cuanto a la información publicada sobre Responsabilidad Social Corporativa y Sostenibilidad, Lar España ha obtenido la máxima distinción de EPRA, obteniendo el Premio de Oro por segundo año consecutivo.

Para mayor información:

Departamento de Atención al accionista e inversor de Lar España.

info@larespana.com

+ 34 914360437

