

Información EPRA

5.1

EPRA Earnings

96

5.2

EPRA Net Asset
Value Ratios

97

5.3

EPRA NIY y
EPRA “topped-
up” NIY

99

5.4

EPRA Vacancy
Rate

100

5.5

EPRA Cost
Ratios

101

5.6

EPRA LTV

102

5

En septiembre de 2022, Lar España fue galardonada con el **EPRAs Gold Award** por octavo año consecutivo en lo que concierne a la calidad de la información financiera puesta a disposición de sus principales grupos de interés, y con la misma distinción por quinto año consecutivo en relación a la calidad de la información publicada sobre **ESG**.



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

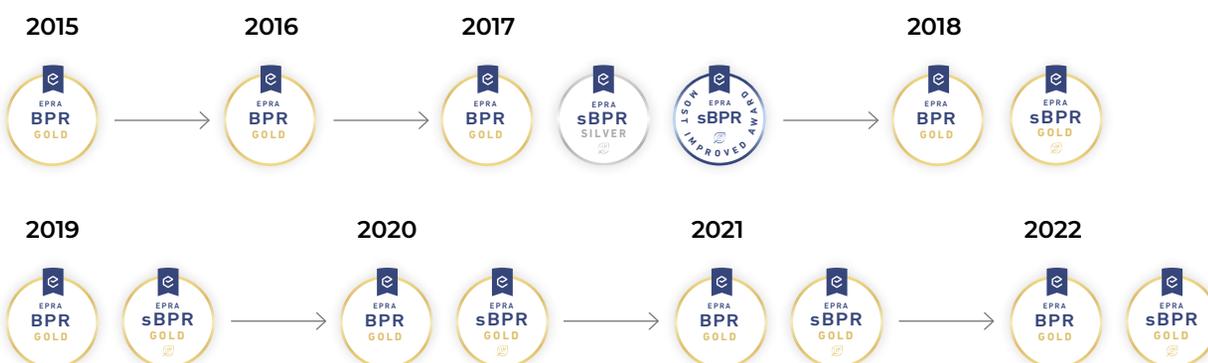
Reconocimiento EPRA

En **febrero de 2022**, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (European Public Real Estate Association ⁽¹⁾) publicó una versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones ⁽²⁾” en relación con la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario, incluyendo un ratio de análisis en relación al apalancamiento de las compañías, el EPRA LTV.

Desde Lar España reconocemos la importancia de cumplir con un mecanismo de *reporting* estandarizado y generalmente aceptado sobre los principales indicadores económicos del negocio para poder proporcionar una información de calidad y directamente comparable en el sector, tanto para inversores como para diferentes usuarios de la información financiera.

Por este motivo, hemos dedicado un apartado específico para presentar nuestros principales indicadores económicos siguiendo las indicaciones establecidas por EPRA.

En **septiembre de 2022**, por **octavo año consecutivo**, Lar España fue galardonada con el **EPRA Gold Award** relativo a la calidad de la **información financiera** puesta a disposición de sus principales grupos de interés. En lo que concierne a la información publicada sobre **ESG**, Lar España obtuvo igualmente la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por **quinto año consecutivo** el **Gold Award**. Con ello se pone de manifiesto el **reconocimiento internacional a la calidad de la información reportada por Lar España** y puesta a disposición de sus accionistas.



(1) Organismo creado en 1999 sin ánimo de lucro con sede central en Bruselas que nace con el objetivo de promover la emisión de información transparente y comparable dentro del sector Real Estate.

(2) Documento de “Best Practices Recommendations – BPR” que se encuentra disponible en la página web del EPRA: www.epra.com

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

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



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

(**) Nuevo ratio introducido en la actualización de febrero de 2022 del Manual de Mejores Prácticas y Recomendaciones de EPRA. Ver Glosario, apartado 8, para descripción de la terminología.

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

5.1 EPRA Earnings

(Miles de euros)	2022	2021
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	72.921	25.782
Revalorización de las inversiones inmobiliarias y otras inversiones de interés	(32.575)	1.305
Efecto en resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	(64)
Efecto fiscal en desinversiones	-	(1.622)
Depreciación de fondo de comercio	-	-
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	(1.465)
Efecto por resultado de adquisiciones de compañías	-	-
Efecto fiscal por ajustes EPRA	-	-
Efecto con respecto a las partidas anteriores en compañías participadas	-	-
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	-	-
RESULTADO EPRA	40.346	23.936
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	83.588.177	84.189.058
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,48	0,28

Resultado EPRA
por acción

+70%
vs 2021

5.2 EPRA Net Asset Value Ratios

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

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



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

Ratios EPRA Net Asset Value

(Miles de euros)	31/12/2022			31/12/2021		
	NTA Net Tangible Assets	NRV Net Reinstatement Value	NDV Net Disposal Value	NTA Net Tangible Assets	NRV Net Reinstatement Value	NDV Net Disposal Value
Fondos Propios Consolidados	898.754	898.754	898.754	855.387	855.387	855.387
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-	-	-	-
NAV Diluido	898.754	898.754	898.754	855.387	855.387	855.387
Incluye						
(II.a) Revalorización de activos de inversión	-	-	-	-	-	-
(II.b) Revalorización de activos en desarrollo	-	-	-	-	-	-
(II.c) Revalorización de otras inversiones no corrientes	-	-	-	-	-	-
(III) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-	-	-
(IV) Revalorización de activos mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	-
NAV Diluido a Valor de Mercado	898.754	898.754	898.754	855.387	855.387	855.387
Excluye						
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	15.578	15.578	n.a	15.578	15.578	n.a
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	-	-	n.a	(1.465)	(1.465)	n.a
(vii) Fondo de comercio a consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	n.a	-	-	n.a	-
(viii.b) Inmovilizado intangible para el balance de situación IFRS	-	n.a	n.a	-	n.a	n.a
Incluye						
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	n.a	n.a	-	n.a.	n.a	-
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	n.a	-	n.a	n.a.	-	n.a
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	-	33.876	n.a	-	26.273	n.a
NAV	914.332	948.208	898.754	869.501	895.774	855.387
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	83.636.255	83.636.255	83.636.255	83.561.999	83.561.999	83.561.999
NAV por acción	10,93 ^(*)	11,34 ^(*)	10,75 ^(*)	10,41	10,72	10,24

Las cifras totales pueden no coincidir debido al redondeo.

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

5.3

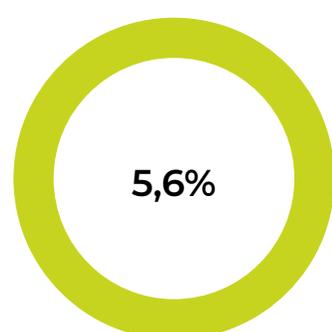
EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY

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

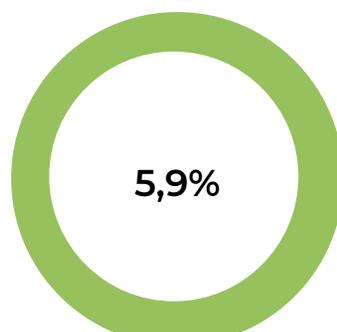
Las cifras totales pueden no coincidir debido al redondeo.

Yields (*)

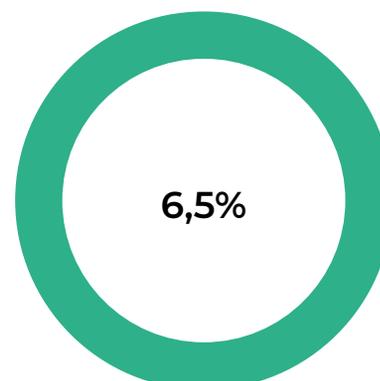
EPRA NIY



EPRA Topped-up NIY



Reversionary NIY



Potencial de crecimiento →

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

5.4 EPRA Vacancy Rate

EPRA Vacancy
Rate

3,5% (*)

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

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

5.5 EPRA Cost Ratios

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

(1) Se incluyen gastos de mantenimiento.

(2) Incluidos los honorarios fijos del gestor.

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

(4) La suma de estos dos epígrafes se corresponde con la partida de "Otros gastos" del punto 4.2 Estado Resultado Global Consolidado (página 74).

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

5.6 EPRA LTV

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

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



Centro Comercial
Portal de la Marina (Alicante)