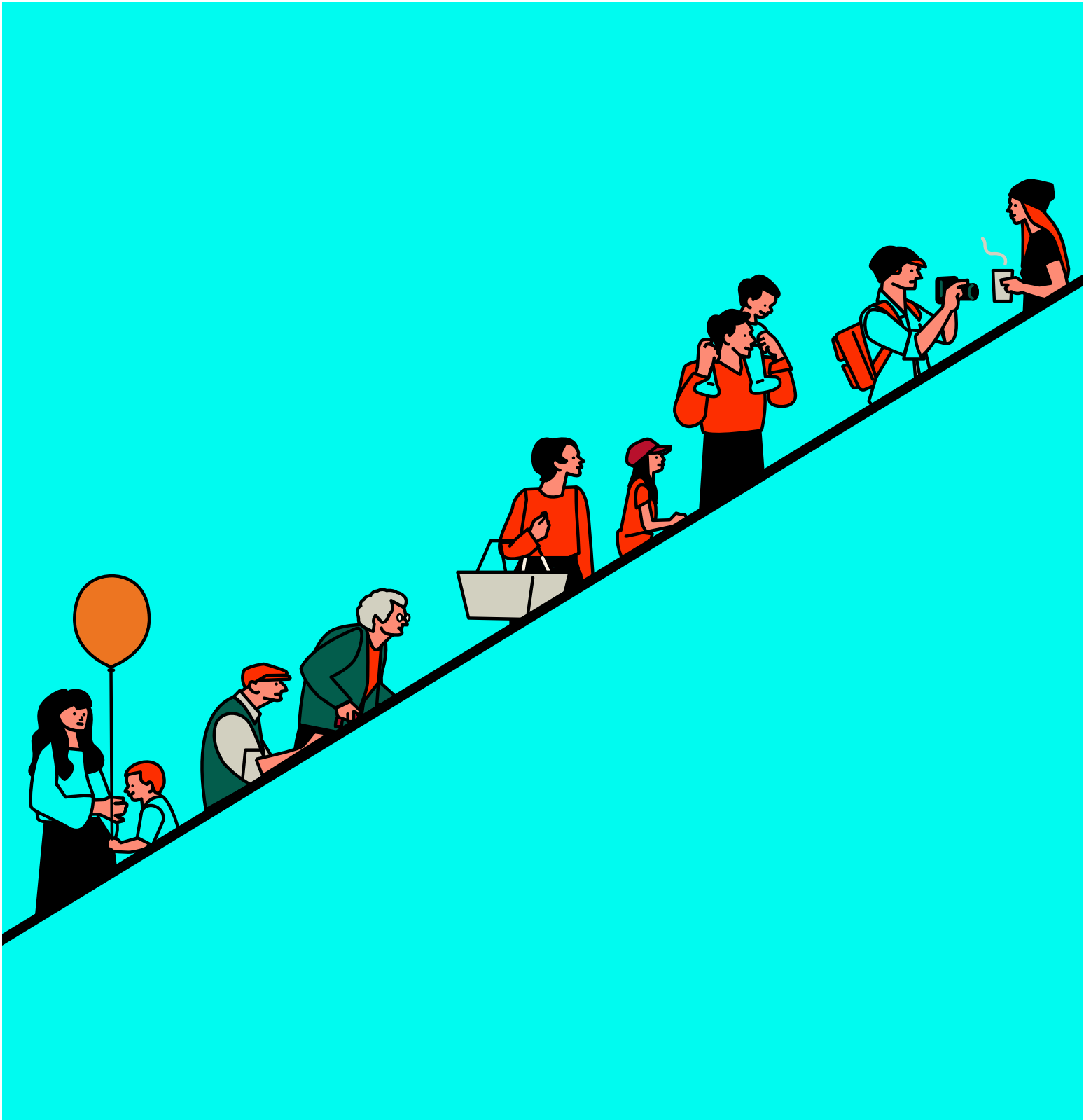


INFORME ANUAL
2021



1

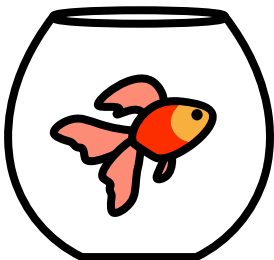
Lar España: Nuestro negocio

1.1	Modelo de negocio	18
1.2	Estrategia corporativa y posicionamiento	20
1.3	Cifras clave 2021	34
1.4	Chart societario 31.12.2021	36
1.5	Grupo Lar como Gestor de Lar España	38
1.6	Entorno y tendencias	48
1.7	Transformación: cultura digital e innovación	62

2

ESG (Medioambiente, Social y Gobierno)

2.1	Lar España: Gobierno Corporativo (G)	80
2.1.1	Gobierno corporativo	80
2.1.2	Normas Internas de Gobierno	82
2.1.3	Órganos de gobierno	86
2.1.4	Gestión de riesgos y oportunidades	98
2.1.5	Comportamiento ético y cumplimiento	103
2.2	Contribución al desarrollo social (S)	106
2.2.1	Contribución al desarrollo local	106
2.2.2	Orientación al cliente	112
2.2.3	Relación con los proveedores	119
2.2.4	Relación con inversores	122
2.2.5	Acción social	126
2.2.6	Accesibilidad	131
2.3	Gestión medioambiental (E)	133
2.3.1	Líneas de actuación	133
2.3.2	Calidad de nuestros activos	135
2.3.3	Evaluación del desempeño	138
2.3.4	Eficiencia energética	143
2.3.5	Respuesta al cambio climático y descarbonización	145
2.3.6	Economía circular	147
2.3.7	Uso responsable del agua	148
2.3.8	Análisis de resultados	149
2.3.9	Protección de la biodiversidad	158



Carta del presidente

Principales Hitos	8
Quick View	14

3

Portfolio

3.1
Descripción
de activos
164

3.2
Valoración
de activos
180

3.3
Información
adicional
192



4

Información Financiera y EPRA

4.1
SCIIF
212

4.2
Información
financiera
218

4.3
Información
EPRA
236

5

Anexo

5.1
Acerca de
este informe
248

5.2
Análisis de
materialidad
250

5.3
Listado de
proyectos e
iniciativas sociales
253

5.4
Informe de
revisión
independiente
258

5.5
Índice de contenidos
Ley 11/18-GRI y EPRA
BPR
260

5.6
Glosario
270

Carta del Presidente

D. José Luis del Valle

Presidente

Señoras y señores accionistas:

En primer lugar, y en representación del Consejo, del equipo directivo y del equipo gestor de Lar España, quiero agradecerles la **confianza y el constante apoyo** recibidos de todos ustedes en 2021.

El año pasado fue tan cambiante y complejo como ilusionante y, finalmente, positivo. Fueron muchos meses todavía fuertemente condicionados por los repuntes de la pandemia, incluido el relevante brote de ómicron del último trimestre.

Nuestros 14 activos se mantuvieron coordinados en todo momento con las autoridades sanitarias. Respetamos con diligencia las restricciones impuestas por las diferentes administraciones públicas, prolongamos medidas sanitarias más rigurosas que los estándares oficiales y, en definitiva, **consolidamos nuestras superficies comerciales como espacios plenamente seguros**. Era nuestro firme compromiso corporativo ante profesionales, inquilinos y clientes finales, y creo que, una vez más, estuvimos a la altura del desafío.

En el conjunto europeo, y especialmente en España, los **centros y parques comerciales han sabido reivindicarse en estos dos años de pandemia**. Los de Lar España han garantizado el acceso a servicios esenciales durante las peores semanas del confinamiento. Con posterioridad, consolidaron entornos seguros para las compras, el ocio, la restauración y el tiempo de disfrute de las familias. En estos dos años **nuestra superficie alquilable total se ha mantenido siempre en niveles muy altos de ocupación, aproximándose, con el 96,1%, a la plena ocupación técnica**.



Gracias a nuestra buena gestión, al cierre del último ejercicio nos habíamos acercado a los niveles de visitas y **ventas similares a los que se habían logrado en 2019**, justo antes de la pandemia.

Si la seguridad sanitaria ha sido cuestión prioritaria para todos nuestros profesionales, también hemos avanzado de forma sustancial en la gestión financiera, en **preservar la fortaleza de caja, en refinanciar la deuda y en seguir aportando una acreditada rentabilidad para el conjunto de nuestros accionistas**. Ha sido un año de muchos y muy intensos esfuerzos comerciales y de gestión. Hemos **mejorado en cada uno de esos objetivos estratégicos**, de manera que hoy nos encontramos en la posición idónea para incrementar a medio y largo plazo nuestro liderazgo del sector.

Comenzamos el ejercicio con la venta al fondo de inversión europeo Blackbrook Capital de 22 locales comerciales que operaba una misma cadena de supermercados. La operación, con una superficie alquilable de 28.000 metros

cuadrados, **un importe de 59 millones de euros y una revalorización del 24%**, se rubricó en febrero de 2021. En un momento especialmente volátil, esta venta nos permitió acrecentar la liquidez y fortaleza de caja y, en paralelo, nos aportó mayor estabilidad y solidez a medio y largo plazo.

En esa misma línea, y siete años después de la salida a Bolsa de Lar España, la **ampliación para el período 2022-2026 del contrato exclusivo de gestión con Grupo Lar en condiciones más favorables** representó el tercer esfuerzo de optimización de una de las mejores herramientas para garantizar el desarrollo y la gestión operativa de nuestro portfolio, en un mundo que se ha demostrado exclusivo para verdaderos especialistas. En nuestro caso, el modelo se ha consolidado como la mejor fórmula para aflorar valor añadido, de la mano de una **acreditada capacidad gestora y los más de cincuenta años de experiencia inmobiliaria de nuestro manager externo**. Y así lo reconoció nuestro Consejo al aprobar la renovación por unanimidad.

En paralelo, en julio y octubre de 2021 completamos sendas **emisiones de bonos verdes seniors no garantizados, por un importe total de 700 millones de euros y con una sobredemanda de casi cinco veces en las dos ocasiones**. Se ha flexibilizado así la totalidad de nuestra deuda corporativa, eliminando de la misma las garantías sobre activos y extendiendo significativamente su vencimiento, que ha pasado a ser en julio de 2026 para los bonos de la primera emisión y en noviembre de 2028 para los de la segunda.

Tras ambas emisiones, el **vencimiento medio de la deuda se amplía desde 2,6 años hasta 6,2 años**, mientras su **coste medio total se reduce del 2,2% al 1,8%**.

La **agencia de calificación Fitch** nos ha asignado un *investment grade rating* o **calificación de inversión BBB estable**, tanto a Lar España como a sus dos emisiones de bonos verdes, también de conformidad con la opinión de segunda parte emitida por **ISS Corporate Solutions**.

Colaboración y diálogo

En estos dos años la Compañía ha mantenido un **diálogo fluido y colaborativo** con sus más de mil inquilinos, y seguirá en esa línea de franca y mutua colaboración. La armonía y alineación de intereses entre inquilinos y propietarios siempre ha sido una de las claves de éxito para el sector. A partir de ahora lo será aún más. Nuestros comerciantes y nosotros mismos **estamos mutuamente comprometidos y alineados para la dinamización de cada centro y parque comercial**, con un sentido muy participativo y coordinado de su mix comercial y su oferta. **La vocación omnicanal**, de integración entre lo físico y lo digital, hará que el comercio minorista moderno sea más eficiente. Cuanto más y mejor colaboremos con nuestros inquilinos, mejores resultados obtendremos ambos.

Gracias a ese carácter diferencial, en 2021 las ventas finales registradas en los catorce activos propiedad de Lar España ascendieron a **892,8 millones de euros, un 24,1% más** que en 2020 y sólo un 2,1% por debajo que las de 2019. Recibimos **74,4 millones de visitas** a lo largo del ejercicio, con un **alza del 16,2%** respecto a 2020, lo que supone que el crecimiento de Lar España en visitas supera en 17 puntos básicos la media sectorial, que presentó un incremento del 14,5%.

El año pasado obtuvimos un total de **79,1 millones de euros en ingresos contables** por alquileres, cifra relevante aunque no equiparable



a la del año precedente, al haberse producido la desinversión en los 22 supermercados adquiridos por Blackbrook y contabilizarse en 2021 buena parte de las bonificaciones de alquileres pactadas durante la pandemia.

Si comparásemos los ingresos antes de dichos incentivos, los ingresos ascenderían a 85,22 millones de euros, con un **incremento anual del 21%**. De hecho, la subida ascendería hasta el **27% en términos comparables** si excluyéramos también los ingresos de 2020 procedentes de los 22 supermercados vendidos a Blackbrook en febrero de 2021.

Es decir, **la recurrencia y resiliencia de nuestros ingresos por alquileres nos proporciona una extraordinaria predictibilidad y fortaleza corporativa**. Contamos con la ventaja adicional de haber escogido una cartera de **activos muy diferenciales**, seleccionados de uno en uno y de los que somos únicos propietarios. Hemos garantizado así la **dominancia en sus respectivas zonas de influencia, un componente tecnológico de primer orden y un adecuado mix de inquilinos** con las mejores enseñas del panorama nacional. Todos estos son requisitos esenciales para los centros y parques comerciales, que seguirán prosperando a corto y medio plazo. Además, esos atributos combinan a la perfección con los grandes cambios tecnológicos sectoriales en marcha sobre las experiencias de venta.

Como consecuencia de todo ello, Lar España obtuvo en 2021 un **beneficio neto consolidado de 25,8 millones de euros**, asentado en unos **ingresos claramente recurrentes y en la elevada resiliencia** demostrada por los 14 activos que componen nuestra cartera.

De ese modo hemos conseguido dejar atrás las pérdidas, exclusivamente contables, sufridas en 2020 por el descenso ocasional en la valoración independiente de los activos. Ya en el ejercicio que hoy cerramos, **nuestros activos se revalorizaron un 0,5%, hasta alcanzar 1.424 millones de euros**.

En paralelo, la Compañía ha seguido **fiel a su política de retribución sostenida al accionista**. El 18 de noviembre de 2021 excluyó de Bolsa los 3,94 millones de acciones adquiridas en el tercer programa de recompra. **Se redujo así el capital social en un 4,5%**. La finalidad de la amortización de las acciones fue incrementar el beneficio por acción de las restantes, lo que, a su vez, **elevó la remuneración al conjunto de accionistas** en un porcentaje equivalente.

Conviene recordar en este punto el esfuerzo acometido en los últimos tres años y sus correspondientes programas de recompra, que han tenido como consecuencia **la amortización de un total de 17,1 millones de acciones, equivalentes al 13,4% de nuestro capital social**.

Asimismo, la evolución ascendente de los resultados a lo largo del año pasado, incluso con las restricciones comerciales asumidas ante cada sucesiva ola de COVID-19 llevó a la Compañía a proponer ante la Junta de Accionistas el pago de un **dividendo de 36 céntimos por acción**. En caso de ser aceptado, supondrá un **desembolso total de 30 millones de euros, con una rentabilidad por acción del 7%, una de las mayores del mercado y treinta puntos básicos por encima de la abonada el año anterior**.

Lar España ha sabido **reinventarse, anticiparse a los cambios sociales y volver a situarse en vanguardia** de las tendencias de compra y ocio.

Si bien nuestra acción sufre todavía un importante descuento, al igual que todo el sector inmobiliario, conviene subrayar que el mercado en general nos asigna un significativo **potencial de revalorización**. Son doce las firmas con cobertura activa que nos otorgan mayoritariamente recomendaciones de compra, con un **potencial de subida superior al 30%**.

Tengo el convencimiento de que estos logros se deben en parte a la extremada atención que la Compañía presta a la **sostenibilidad, a la gobernanza y al interés social, los tres criterios habitualmente reconocidos como ESG**. Hace mucho tiempo que son aspectos cruciales para los inversores, y también lo son para el conjunto de la sociedad. Un reciente estudio de una consultora establecía que **emplear criterios de gestión verdes y sostenibles** en el sector inmobiliario comercial **incrementa la rentabilidad en un 6% y las ventas en un 7,6%**. No es casual que nuestro diferencial sea incluso mayor en ambos casos.

Durante este ejercicio hemos obtenido logros significativos en esta materia. **Dos nuevas medallas EPRA Gold Award, rating BBB en el MSCI ESG Index**, un nuevo registro de **huella de carbono** y nuevas mejoras en el **2021 GRESB Assessment**.

Igualmente, en materia de gobernanza, **hemos sido incluidos en el Ibex Gender Equality Index** y seguimos cumpliendo con el **100% de recomendaciones** del Código de Buenas Prácticas en materia de Gobierno de la CNMV.

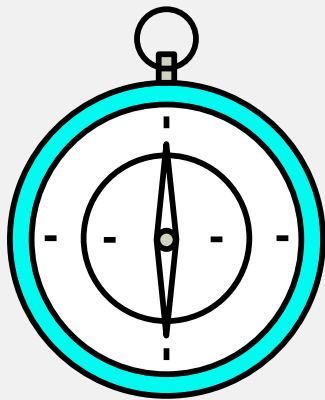
En suma, y una vez más, la cartera de activos de Lar España ha sabido **reinventarse, anticiparse a los cambios sociales y volver a situarse en vanguardia** de las tendencias de compra y ocio sobre las que se basará la vuelta a la normalidad y la recuperación económica. Nuestros parques y centros han sido siempre un importante elemento de socialización. Muchos de ellos se han consolidado como el principal polo de atracción de toda una comunidad. Son punto de encuentro familiar y por grupos de edad, siempre desde una perspectiva más amplia que la de meros consumidores.

La fórmula ya estaba en auge antes de la pandemia, y lo estará todavía más cuando recuperemos una plena normalidad. Estamos ante un **modelo interiorizado** en el imaginario colectivo de muchos ciudadanos. La buena noticia es que la tecnología nos ayuda a que lo siga siendo cuando **abrazamos la disrupción tecnológica** y el comercio electrónico como aliados de cara al futuro.

En definitiva, tanto desde el punto de vista de la capacidad financiera, por nuestro balance y caja, como también en los ámbitos de la innovación, sostenibilidad y gobernanza, o con la gestión profesional más avanzada, podemos decir, con tranquilidad y convicción, que **estamos perfectamente preparados para una nueva etapa de nuestra historia**.

D. José Luis del Valle
Presidente
Abril, 2022

Principales Hitos



FEBRERO 23.02.2021

Desinversión del
portfolio de supermercados

Con fecha 23 de febrero de 2021, la Sociedad transmitió 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 m².

La referida venta se formalizó 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.

ABRIL 22.04.2021

Junta General de Accionistas

El 22 de abril de 2021 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*.

MAYO 21.05.2021

Dividendo

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

El importe total ascendió a **0,31€/acción**.

JUNIO

08.06.2021

Renovación del *Investment Management Agreement*

Con fecha 8 de junio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó los principales términos y condiciones para la **renovación del contrato de gestión suscrito por la Sociedad y Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.** el 12 de febrero de 2014, novado el 19 de febrero de 2018, y cuya finalización estaba prevista para el 1 de enero de 2022 (el *Investment Management Agreement* o “IMA”).

Los términos y condiciones relativos a la renovación del IMA han sido acordados teniendo en cuenta la **experiencia acumulada hasta la fecha y la buena relación entre la Sociedad y la gestora**, en el entendimiento de que estos cambios son **beneficiosos para la Sociedad** y que derivan en un **mejor alineamiento de intereses**.

Las modificaciones más relevantes con respecto a la versión previa del IMA son las siguientes:

- **Duración del contrato:** El nuevo contrato tendrá una vigencia de cinco años, desde el 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2026.
- **Comisión base (*base fee*):** El *base fee* será una comisión fija basada en un porcentaje del **0,62%** sobre el *net asset value* (NAV).
- **Comisión variable (*performance fee*):** La estructura del *performance fee* bajo el IMA vigente se mantendrá, con las siguientes modificaciones: el tipo aplicable se reducirá del **20% al 10%**; no incluirá *catch-up*; el

índice de referencia o *hurdle rate* aplicable se fijará en un **8,5%** a partir de 2022; el 80% del *performance fee* se calculará en función del crecimiento del NAV por acción y el 20% restante se calculará en función de la evolución del precio de la acción de la Sociedad; se liquidará anualmente; estará limitado a un importe máximo de 1,5 veces el *base fee* anual; y se abonará, a elección de la Sociedad, en efectivo o en acciones propias valoradas a su precio de cierre en una fecha predeterminada.

- **Comisión adicional variable por actuaciones especiales:** Para aquellos supuestos en los que la Sociedad acometa desarrollos de nuevos activos o tareas de ampliación sobre sus actuales activos, se incorpora una comisión adicional variable que será un porcentaje del coste total (CAPEX excluyendo el terreno). El porcentaje aplicable será de un 4% sobre los costes totales por debajo de o hasta 40 millones de euros; y 3% de los costes totales superiores a 40 millones de euros. Las reformas de activos no darán lugar a comisión variable y estarán cubiertas por el *base fee*.
- **Exclusividad:** El compromiso de exclusividad del actual IMA se someterá a revisión para incluir un pacto de no competencia que dependerá de la zona de influencia de los activos de la Sociedad; y un derecho de adquisición preferente para la Sociedad en relación con posibles adquisiciones de activos en España.

JUNIO

16.06.2021

Cambio de domicilio social

El pasado mes de junio la Compañía, junto a su Gestor Único, trasladó su sede oficial a unas **oficinas totalmente renovadas** situadas en la calle María de Molina.

Continuando con la apuesta constante por la sostenibilidad y la lucha contra el cambio climático, algunos de los avances más relevantes que han sido implantados en la nueva sede han sido:

- Uso de luz natural.
- Instalación de un sistema de climatización y limpieza de aire en circuito cerrado.
- Control de la calidad del aire interior de manera continua y tratamiento mediante filtros catalizadores (SFEG).

Adicionalmente, en el traslado se potenció la reutilización del mobiliario existente con el **objetivo de reducir la generación de residuos** y optimizar el uso de recursos, logrando el reciclado de la mayoría de los elementos.



JULIO

15.07.2021

Emisión de Bonos Verdes

Con fecha 15 de julio de 2021, Lar España completó con éxito el **proceso de colocación de una emisión de bonos verdes senior no garantizados** con vencimiento en julio de 2026. El importe máximo prefijado fue de **400 millones**, el cual fue sobresuscrito en más de cuatro veces.

El cupón anual fue fijado en el **1,75% a tipo fijo**, frente al 2,9% de interés del bono emitido en 2015. **La agencia de calificación Fitch ha asignado un *investment grade rating* o calificación BBB tanto a Lar España como a su emisión de bonos verdes.**

La emisión del bono verde fue dirigida por Morgan Stanley Europe, que actuó como coordinador global y asesor de la estructura sostenible. JP Morgan actuó también como banco colocador de la emisión, que se ha colocado entre inversores cualificados y **cotizará en el mercado Euro MTF de la Bolsa de Luxemburgo.**

	Rating	Perspectiva
FitchRatings	BBB	Estable

Con ello, Lar España tenía la intención de utilizar una cantidad equivalente a los fondos obtenidos por la emisión del bono verde para refinanciar, total o parcialmente, una selección de sus activos inmobiliarios, con objeto de **reducir sus emisiones de carbono, convertirlos en activos respetuosos con el medio ambiente** y que éstos cumplan con los criterios de los 2021 Green Bond Principles emitidos por la ICMA (International Capital Markets Association).

Además, ha permitido consolidar un nivel de liquidez muy robusto, con una deuda extendida en el tiempo en niveles de alrededor del 40% del valor de los activos, **equilibrando la estructura de su deuda entre garantizada y no garantizada** y manteniendo las referencias de

intereses a tipo mayoritariamente fijo y en divisa euro, reforzando así la capacidad para abonar un dividendo recurrente.

En paralelo, la Compañía lanzó una oferta pública de recompra de los bonos simples senior garantizados emitidos en febrero de 2015 por importe total de 140 millones de euros, con vencimiento en 2022 y que se negocian en el mercado Euronext Dublin de la Bolsa de Irlanda. Dicha oferta de recompra fue dirigida por Morgan Stanley Europe como *dealer manager* único de la operación.

Para **José Luis del Valle**, presidente del Consejo de Administración de la Compañía, “habernos anticipado significativamente al vencimiento de la deuda y obtener una elevadísima demanda entre inversores institucionales públicos y privados de primer nivel, **certifica la excelente acogida y la confianza internacional en el proyecto diferencial de *retail* que representa Lar España Real Estate.** Nos sentimos muy orgullosos del reconocimiento obtenido de los inversores, que han manifestado con claridad su confianza en la fortaleza de balance, en la capacidad de generar ingresos recurrentes y en la rentabilidad de nuestra política de gestión y reparto de dividendos”.

Para Del Valle, “el bono verde se ha gestionado de forma modélica y en tiempo récord, habiendo contado además con el importante aval de **la calificación *investment grade* BBB estable de Fitch y la *second party opinion* de ISS.** La operación fortalece sustancialmente nuestra estructura de balance, reduce significativamente el coste de nuestra financiación y nos permite mantenernos fieles a nuestra política proactiva de **máxima calidad y transparencia, de rentabilidad para el accionista** y de valor añadido para todos nuestros *stakeholders* y para la sociedad. Nos sitúa además en una posición protagonista ante la ilusionante recuperación que el sector ya ha puesto en marcha”.

La agencia de calificación Fitch asignó un *investment grade rating* o **calificación BBB** tanto a Lar España como a su emisión de bonos verdes.

OCTUBRE

26.10.2021

Segunda Emisión de Bonos Verdes

En el mes de noviembre de 2021 Lar España **realizó exitosamente la colocación de una nueva emisión de bonos verdes senior no garantizados con vencimiento a 7 años.** El importe máximo prefijado fue de **300 millones**, recibiendo peticiones de suscripción por **casi 5 veces la cantidad ofertada.** El importe nominal agregado se encontraba en línea con el saldo vivo de la deuda garantizada de Lar España, que ha sido refinanciada en su totalidad, marcando el final de la **transición** de la Sociedad de una estrategia **de financiación garantizada a una no garantizada,** culminando así el proceso de refinanciación de la deuda de la Compañía.

La operación se cerró con un **cupón anual fijo de 1,843% desde su emisión calculado por referencia a su importe nominal.** Esta emisión, junto con la llevada a cabo en julio de este mismo año, han logrado **reducir el coste medio de la deuda** desde el **2,2% hasta el 1,8%.** La **agencia de calificación Fitch ratificó el rating BBB** para esta nueva emisión.

En esta ocasión la emisión fue dirigida por Morgan Stanley Europe, que actuó como coordinador global y asesor de la estructura sostenible (al igual que en la primera emisión), actuando además como banco colocador de la emisión, que se ha colocado entre inversores cualificados y **cotizará en el mercado Euro MTF de la Bolsa de Luxemburgo.**

Gracias a esta refinanciación, la **totalidad de la deuda de Lar España ha pasado a ser no garantizada, manteniendo las referencias de intereses a tipo totalmente fijo y ampliando el periodo medio de vencimiento de la deuda de 2,6 años a 6 años.**

De nuevo, la Compañía tiene intención de destinar una cantidad equivalente a los fondos obtenidos a **reducir sus emisiones de carbono, convertir los activos refinanciados en activos respetuosos con el medio ambiente** y que éstos cumplan con los criterios de los 2021 Green Bond Principles emitidos por la ICMA (International Capital Markets Association).

OCTUBRE

15.10.2021

Finalización del programa de recompra de acciones

Lar España informó que, con fecha 14 de octubre de 2021 **concluyó la vigencia del mencionado Programa de Recompra**, dándose éste por terminado en esa fecha. Al amparo del Programa de Recompra, la Sociedad adquirió un total de **3.940.761 acciones propias, representativas del 4,50% del capital social actual de Lar España.**

La adquisición de acciones propias al amparo del Programa de Recompra fue efectuada y comunicada de forma periódica de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2 y 2.3 del Reglamento Delegado (UE) 2016/1052 y efectuada de acuerdo con los términos y condiciones previstos en dicho Reglamento.

El Programa de Recompra fue implantado por JB Capital Markets, S.V., S.A.U., que actuó como intermediario financiero. Asimismo, se informó de la reactivación del contrato de liquidez para la gestión de su autocartera, suscrito con fecha 5 de julio de 2017 y comunicado al mercado con fecha 10 de julio de 2017 mediante hecho relevante con número de registro 254421, que continuaba suspendido con motivo de la prórroga del Programa de Recompra, en los términos reflejados en la comunicación de otra información relevante de fecha 14 de abril de 2021 (número de registro 8633).

DICIEMBRE

20.12.2021

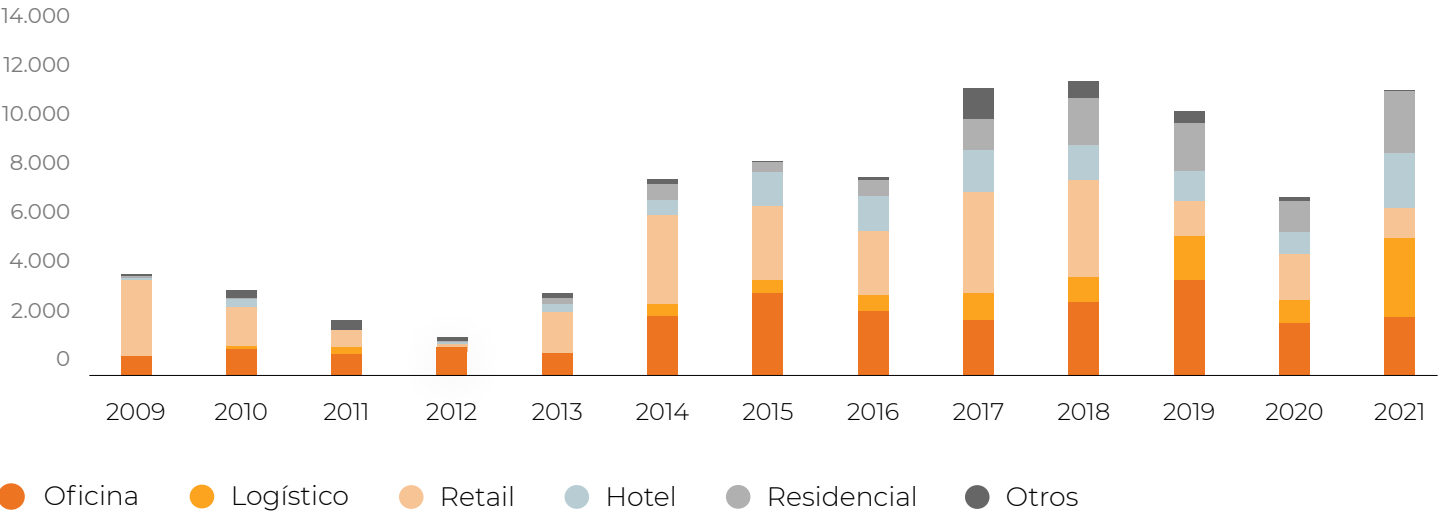
Inscripción de la reducción de capital de Lar España

Lar España informó el pasado 15 de diciembre de 2021 de la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la escritura pública relativa a la **reducción de capital de la Sociedad por un importe nominal de 7.881.522 euros, mediante la amortización de 3.940.761 acciones propias de dos euros de valor nominal cada una, adquiridas al amparo del finalizado programa de recompra de acciones.**

En consecuencia, el capital social de Lar España ha quedado fijado en 167.385.938 euros, representados mediante **83.692.969 acciones nominativas** de dos euros de valor nominal cada una, quedando modificado en este sentido el artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad, relativo al capital y las acciones de Lar España.

Quick View

Volumen de inversión según sector (millones de euros)

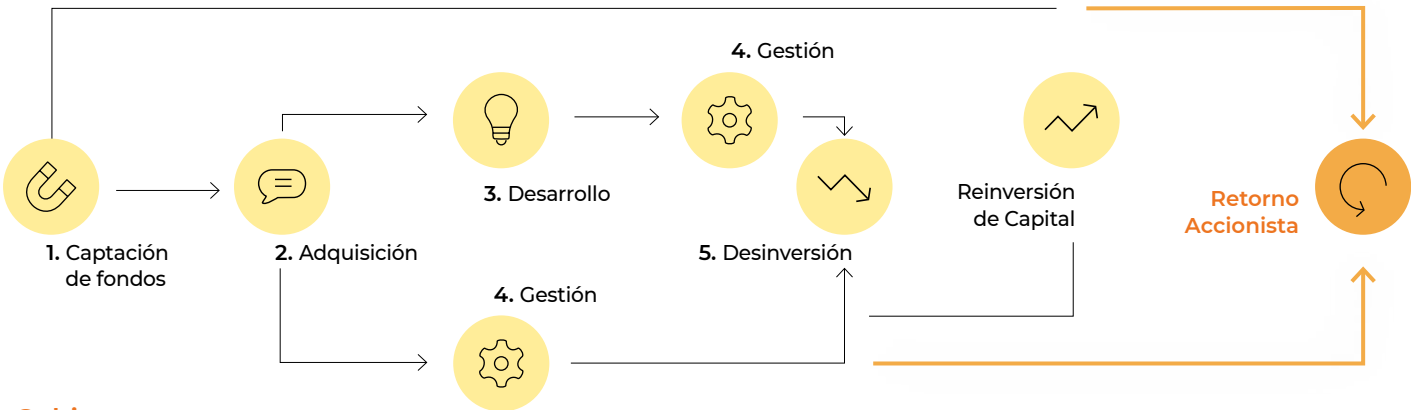


Fuente: Cushman and Wakefield.

Modelo de Negocio

La política de inversiones de la Compañía se centra principalmente:

- En activos estratégicos, Centros y Parques Comerciales.
- Oportunidades de inversión en activos del sector *retail* dominantes en su área de influencia.
- Diversificación del riesgo, expandiéndose en España principalmente mediante la inversión y desarrollo de superficies comerciales.



Gobierno

Gobierno corporativo:

- En 2021 se han revisado y modificado los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas con el objetivo de adecuarlos a las últimas novedades legales y mejores prácticas de buen gobierno corporativo.
- Se ha aprobado una nueva versión del Reglamento del Consejo, El Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control y el Reglamento de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad/ESG, con el objetivo de adecuar sus textos corporativos a las últimas reformas legales, en particular la modificación de la Ley de Sociedades de Capital operada por la Ley 5/2021.
- Se ha implementado el Plan de Acción para 2021 y 2022, que ha permitido a la Compañía dar cumplimiento a la regulación vigente y posicionarse al nivel de los referentes nacionales e internacionales en materia de gobierno corporativo.
- La Comisión de Nombramientos y Remuneraciones ha pasado a denominarse Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, incorporándose entre sus funciones la revisión de la información y avances en materia ESG.

Ética y cumplimiento:

- Seguimiento del cumplimiento del Código de Conducta y Reglamento interno de Conducta en los Mercados de Valores.
- Monitorización del Canal de Denuncias, Modelo de Prevención de Delitos Penales y de Blanqueo de Capitales.
- Mejora del Sistema Integrado de Gestión de Riesgos (SIGR).

ESG:

- Incremento del 25% en la calificación obtenida en la evaluación GRESB (*Global Sustainability Real Estate Benchmark*) respecto al año anterior.
- Revisión independiente por parte de la Compañía ISS-ESG de la estrategia de Lar España de acuerdo a los *Green Bond Principles* emitidos por el ICMA (*International Capital Markets Association*).
- Inclusión de Lar España en el índice IBEX *Gender Equality Index*.
- Registro de la Huella de Carbono de la Compañía para los años 2018, 2019 y 2020 en el MITERD.
- +570.000 € de valoración económica destinado a colaboraciones, patrocinios e iniciativas sociales.
- Implementación del Plan de Gestión de Residuos con la finalidad de obtener un mayor control y seguimiento de los datos, prevenir la contaminación y hacer un uso sostenible de los recursos.
- Puesta en funcionamiento de la plataforma de automatización de datos, diseñada para poder realizar un análisis y visualización dinámica de los indicadores ambientales.
- Se ha iniciado un proyecto para monitorización de la calidad del aire interior de los activos.

Control de Riesgos y Oportunidades

- Alineación de la Política de Control y Gestión de Riesgos y el Sistema Integrado de Gestión de Riesgos (SIGR) con las principales directrices recogidas en el documento “*Enterprise Risk Management— Integrating with Strategy and Performance* (ERM 2017)” publicado por COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*) con el fin de asegurar que los riesgos están identificados, evaluados, gestionados y controlados correctamente.
- Actualización del Mapa de Riesgos corporativo, en el cual se identifican los principales riesgos que afectan al grupo.

Los riesgos prioritarios en 2021 son los siguientes:

Principales riesgos estratégicos:

- Brotes epidémicos, epidemias y pandemias.
- Coyuntura política, macroeconómica y cambios en los modelos de consumo y comportamiento social.
- Cambios regulatorios/inseguridad jurídica.
- Adaptación inadecuada al cambio climático y sostenibilidad medioambiental.

Principales riesgos operacionales:

- Valor de los inmuebles.
- Seguridad sanitaria de empleados, colaboradores, clientes y visitantes en centros y parques comerciales.
- Ciberseguridad y seguridad de la información.
- Renegociaciones de contratos como consecuencia de la pandemia.
- Solvencia y riesgo de crédito de clientes.

Principales riesgos financieros:

- Riesgo de mercado y deterioro de magnitudes macroeconómicas.

Principales riesgos normativos:

- Requerimientos régimen SOCIMI.

Resultados logrados en innovación

Implantación de nuevas herramientas que permiten aumentar el valor y posicionamiento de nuestros activos:

- Gestión de activos (*Seeketing, Mallcomm, Dotgis y Customer Journey*), para evaluar y medir la experiencia del visitante, optimizar la gestión de los activos y la relación con el cliente.
- Sistema de gestión de la información medioambiental de los activos con el objetivo de buscar un mayor control y eficiencia de los mismos.
- Proyecto para la mejora de la calidad del aire de los centros comerciales.

Estrategia corporativa y posicionamiento en ESG

- Definición de cuatro pilares basados en la Política de Sostenibilidad/ESG que estructuran el modelo de actuación y dan forma a la Visión de la Compañía, centrándose en:
 - › Entorno
 - › Gobierno corporativo
 - › Capital Social
 - › Ambiental
- Implementación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), a través de un Plan de Acción definido.
- Adquisiciones de mercado cuidadosamente seleccionadas.

Resultados 2021

- Valoración de los activos en 1.424 millones de euros.
- Emisión de 700 millones de euros en bonos verdes, contando con la calificación crediticia BBB por parte de Fitch y mejorando notablemente el coste y periodo medio de vencimiento de la deuda.

Lar España: Nuestro negocio

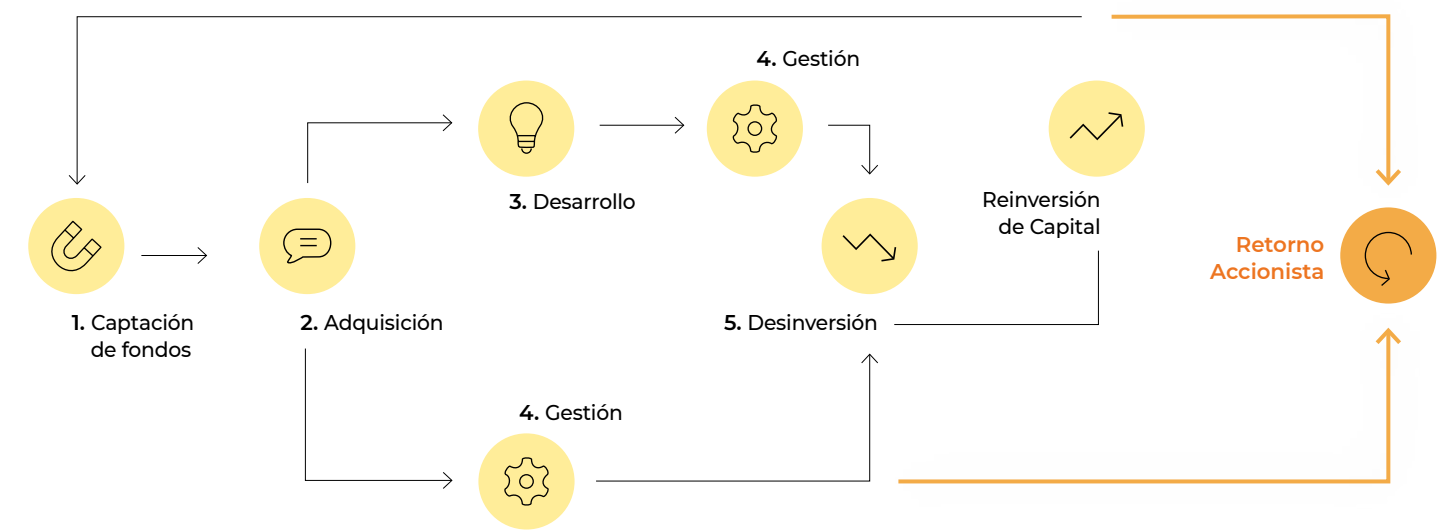
1.1 Modelo de negocio 18	1.2 Estrategia corporativa y posicionamiento 20	1.3 Cifras Clave 2021 34	1.4 Chart societario 31.12.2021 36
1.5 Grupo Lar como Gestor de Lar España 38	1.6 Entorno y tendencias 48	1.7 Transformación: cultura digital e innovación 62	



Lar España contribuye de una manera **ética, responsable y sostenible** mediante sus operaciones y toma de decisiones, **generando impacto positivo** tanto para la sociedad como para el medioambiente, obteniendo a su vez un retorno financiero para los inversores.



1.1
Modelo de negocio



1

El **proceso de inversión** y gestión inmobiliaria comienza a nivel corporativo, donde se toman las decisiones de inversión y se adquiere **financiación** a través de:

- › Mercados financieros (Salida a bolsa y ampliaciones de capital).
- › Financiación Bancaria.
- › Financiación Alternativa (Bonos).

2

Una vez analizada minuciosamente la oportunidad de inversión y los futuros retornos de la misma, se toma la **decisión de compra**.

3

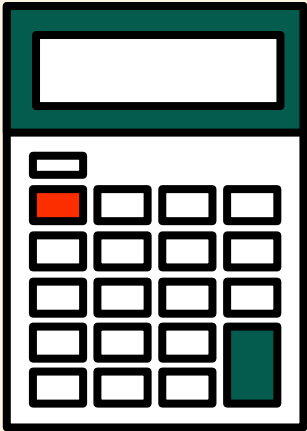
En la etapa de **desarrollo**, **construcción o rehabilitación de inmuebles**, prestamos especial atención a reducir los impactos ambientales y sociales negativos.

4

Enfocamos la operación hacia la **gestión activa** y conservación de los activos de forma eficiente, dando importancia a aspectos como la sostenibilidad/ESG, la innovación y la accesibilidad, asegurando la creación de valor para todos nuestros grupos de interés.

5

Vendemos nuestros activos en el momento óptimo, tras **maximizar la creación de valor** de los mismos, y asegurando haber alcanzado retornos en línea con los aprobados en el proceso de adquisición.





Centro Comercial
Ànec Blau (Barcelona)

1.2 Estrategia corporativa y posicionamiento

¿Quiénes somos?

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., (en lo sucesivo, Lar España) es una SOCIMI (Sociedad Cotizada de Inversión Inmobiliaria) que cotiza en el Mercado Continuo de la Bolsa de Madrid desde el 5 de marzo de 2014.

Se fundó en un **momento idóneo del ciclo inmobiliario español** en el que los precios alcanzaron mínimos históricos y el mercado inmobiliario entró en una nueva fase. Lar España también marcó el comienzo de un cambio de tendencia en el mercado de valores pues no solo fue la **primera SOCIMI española en salir a bolsa**, sino que fue la primera después de encadenar tres años sin que se produjeran nuevas cotizaciones y siete años desde la anterior salida a bolsa de una empresa inmobiliaria.

La Sociedad fue constituida con el objetivo de inversión en el mercado inmobiliario español con un plan de gestión patrimonial a largo plazo y de generar **altas rentabilidades para sus accionistas** a través de un reparto anual significativo de dividendos y de la creación de valor materializada en el incremento del EPRA NAV/ NTA de la Compañía.

Lar España está gestionada en exclusiva por **Grupo Lar**, Compañía inmobiliaria de la que cabe destacar su dilatada experiencia en el sector. Cuenta con un gran equipo de profesionales que realizan una tarea de gestión activa y diversificada de la cartera con el fin de maximizar la eficiencia operativa y la rentabilidad de cada activo.

A día de hoy, Lar España centra su **estrategia en la inversión** únicamente en activos del sector de **retail**, habiendo llevado a cabo un proceso de desinversión de los activos considerados como no estratégicos:

- **Parques y Centros Comerciales:** negocio de alquiler de locales y medianas comerciales. Se centra la estrategia en la búsqueda de activos **con fuerte potencial de crecimiento** y con oportunidad de mejora en la gestión de activos, principalmente en aquellos en los que existe oportunidad de reposición o ampliación.

Durante los años 2018 y 2019, Lar España llevó a cabo la desinversión de los activos logísticos y de las oficinas, para centrar su estrategia de inversión en los activos *retail*.

En lo que respecta al sector residencial, Lar España invirtió de forma excepcional mediante el desarrollo conjunto con PIMCO al 50% del proyecto de lujo Lagasca99. **Durante el año 2020 se completó la entrega de todas las viviendas.**

La política de inversiones de la Compañía se centra principalmente:

- En activos considerados como estratégicos, siendo estos **Centros y Parques Comerciales**, con fuerte potencial de crecimiento.
- Oportunidades de inversión en activos del sector **retail dominantes en su área de influencia**, que ofrezcan grandes posibilidades de gestión, evitando aquellos segmentos donde la competencia puede ser mayor.
- **Diversificación del riesgo**, expandiéndose en España principalmente en la inversión y desarrollo de superficies comerciales.

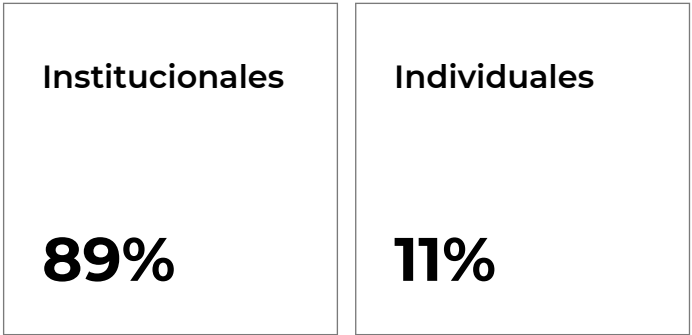
La Compañía mantiene un *pipeline* robusto que le permite estar cómodo con la consecución de los planes de inversión como estaba previsto.

Modelo de negocio responsable

El modelo de negocio de Lar España está basado en los principios rectores, compromisos, objetivos y estrategias de acción alineadas con el **Pacto Mundial de las Naciones Unidas, los principios de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), los aspectos contenidos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de Naciones Unidas y la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).**

Adicionalmente, es consciente de su papel dentro de su actividad, comprometiéndose a contribuir de una manera **ética, responsable y sostenible** mediante sus operaciones y toma de decisiones, **generando impacto positivo** tanto para la sociedad como para el medioambiente y obteniendo, a su vez, un retorno financiero para los inversores.

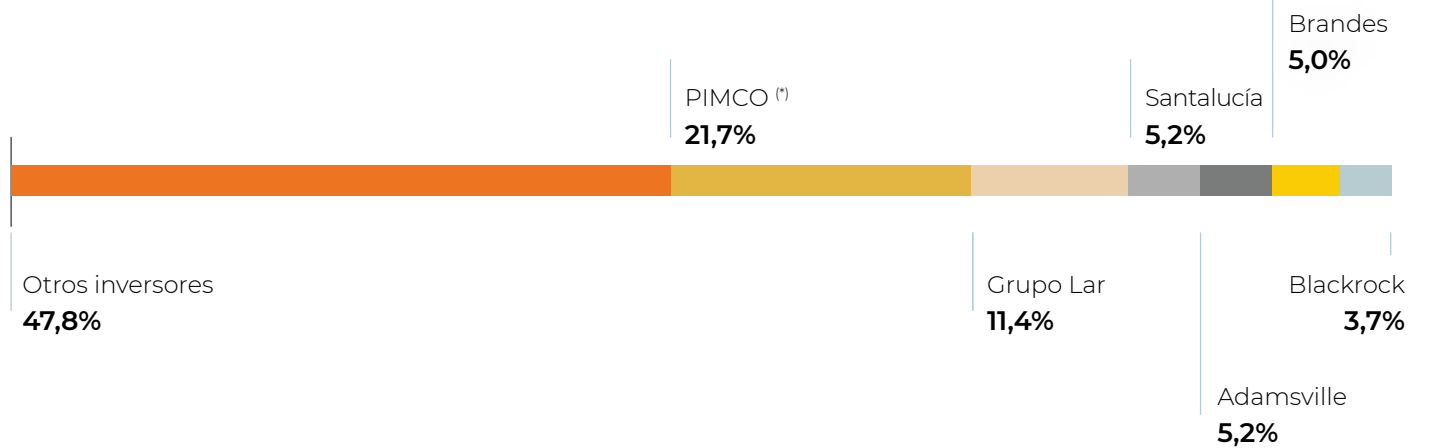
Lar España considera que la **inversión corporativa** y el **compromiso con el medioambiente** son elementos necesarios para la sociedad, lo que le permite aprovechar oportunidades como mejoras en eficiencia energética, desarrollo de nuevas herramientas digitales y colaboración con proveedores que garanticen los mejores servicios. De este modo, ha continuado apostando por la **creación de valor compartido**, manteniendo una comunicación fluida con los grupos de interés identificados y realizando inversiones que promuevan la sostenibilidad en diversos aspectos, mejorando el desempeño de los activos.



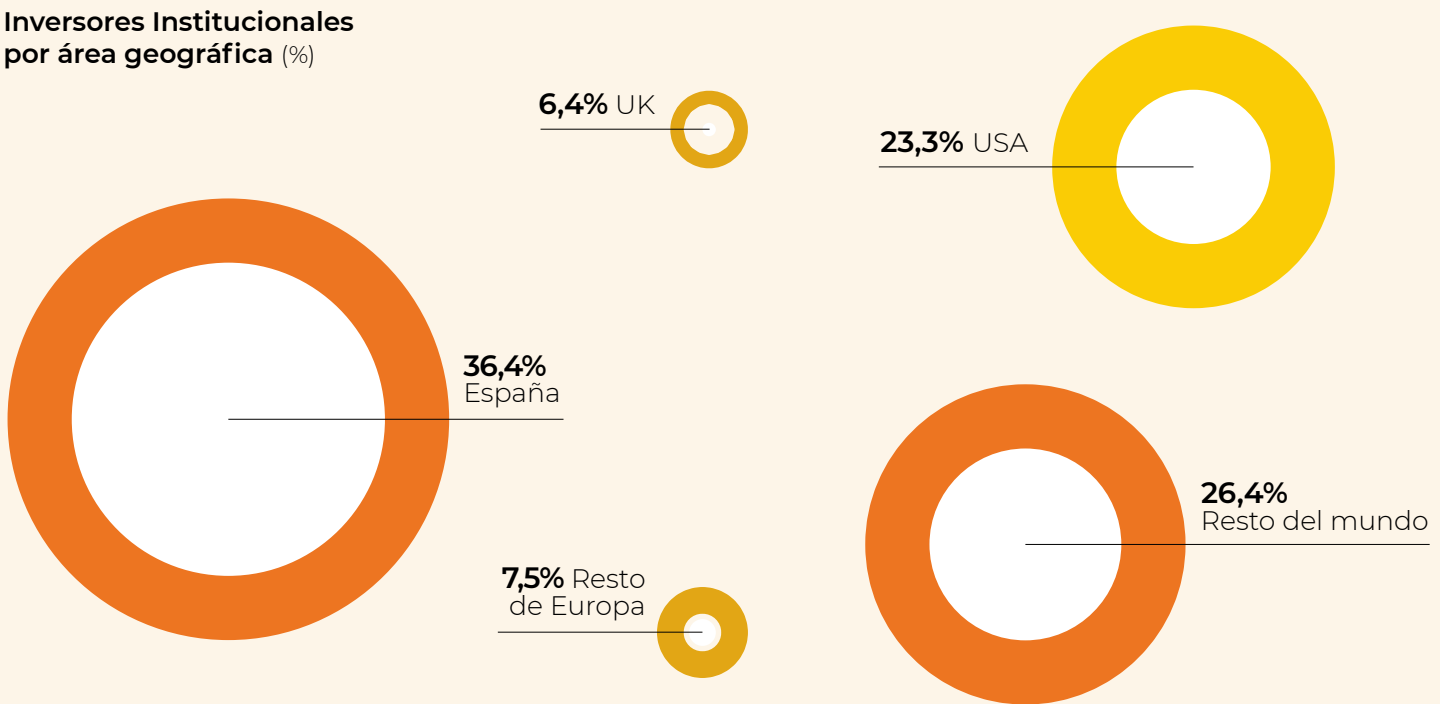
Estructura de capital

Lar España cuenta en su accionariado con algunos de los grupos de inversión y financieros más importantes del mundo.

Estructura accionarial a 31 de diciembre de 2021 (%)



Inversores Institucionales por área geográfica (%)



(*) Con fecha 28 de enero de 2022, PIMCO Bravo II Fund L.P. procedió a la venta del total de su participación en Lar España a Castellana Properties SOCIMI, S.A.

Estructura Organizativa

El **Consejo de Administración** es el máximo órgano de gobierno de Lar España, cuya responsabilidad es la supervisión de la dirección de la Sociedad con el propósito común de promover el interés social.

Además, es el órgano de gestión de Lar España, con las más amplias facultades para la administración de la Sociedad, salvo en aquellas materias reservadas a la competencia de la Junta General de Accionistas.

A fecha 31 de diciembre de 2021 el **Consejo de Administración** estaba formado por 7 de consejeros de los cuales **5 eran independientes y 2 dominicales**, en representación de PIMCO y Grupo Lar.

Todos los miembros del Consejo de Administración ocupan o han ocupado puestos de alta dirección en sociedades cotizadas de los sectores financiero e inmobiliario. (Véase la información facilitada en la sección 2 – ESG).

- (P) Presidente
- (V) Vocal
- (C) Consejero

- Consejero Independiente
- Comisión Auditoría y Control
- Consejero Dominical
- Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad

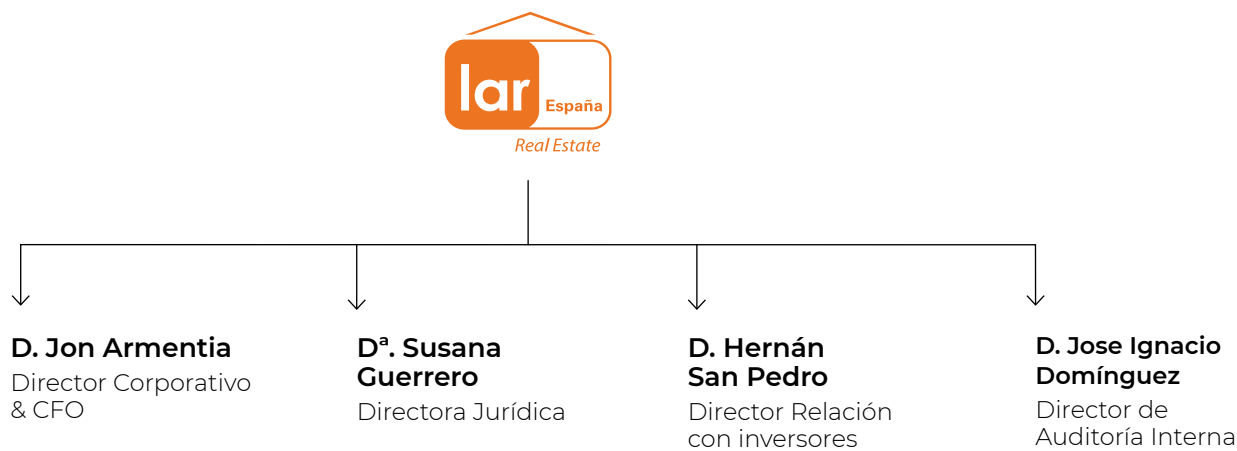


(*) Con fecha 28 de enero de 2022 D. Laurent Luccioni presentó su dimisión como miembro del Consejo de Administración tras la venta por parte de PIMCO del total de su participación en Lar España.

Lar España, a su vez, cuenta con un **Equipo Directivo** que administra Lar España y se compone de cuatro personas (tres hombres y una mujer), que acumulan una notable experiencia en el negocio inmobiliario, además de un conocimiento experto del mercado.

El 100% de los empleados están cubiertos por Convenio Colectivo, habiendo existido durante 2021 una tasa de absentismo del 0%.

A continuación se detalla su estructura:





D. Jon Armentia
Director Corporativo & CFO

D. Jon Armentia es el Director Corporativo & CFO de la Compañía, habiéndose incorporado a Lar España en 2014.

Fue nombrado Director Financiero de Grupo Lar en el año 2006, siendo responsable del área de *retail*. Anteriormente trabajó en Deloitte (previamente Arthur Andersen) durante cuatro años.

Es Licenciado en Dirección y Administración de Empresas por la Universidad de Navarra y ha cursado el Programa de Dirección General (PDG) de IESE. D. Jon Armentia cuenta con más de 20 años de experiencia en auditoría, finanzas y en el sector inmobiliario, donde ha sido y es miembro de diferentes Comités y Consejos.

D^a. Susana Guerrero es la Directora Jurídica y Vicesecretaria del Consejo de Administración de la Compañía. Se incorporó a Lar España en noviembre de 2014.

Anteriormente trabajó como abogada en el área mercantil y fusiones y adquisiciones en Uría Menéndez durante 10 años y cuenta con amplia experiencia en gobierno corporativo, habiendo llevado la Secretaría del Consejo de numerosas sociedades de distintos sectores. Además, actualmente es Adjunta a la Dirección del Centro de Gobierno Corporativo de ESADE y Responsable de su Área de Opinión y Debate Público.

D^a. Susana Guerrero estudió Derecho en la Universidad Complutense de Madrid y cuenta con un Máster en Asesoría Jurídica por el Instituto de Empresa.



D^a. Susana Guerrero
Directora Jurídica

D. Hernán San Pedro es el Director de Relación con Inversores de la Compañía. Se incorporó a Lar España en enero del año 2016.

Anteriormente trabajó como Responsable de Relación con Inversores y RSC en Sacyr Vallehermoso, así como también en Skandia-Old Mutual Group y Banco Santander.

D. Hernán San Pedro estudió Derecho en la Universidad San Pablo-CEU (Madrid) y cuenta con un MTA por la Escuela Europea de Negocios. Experiencia de más de 30 años ocupando diferentes cargos en los sectores financiero, asegurador, construcción e inmobiliario.



D. Hernán San Pedro
Director Relación con inversores



D. Jose Ignacio Domínguez
Director de Auditoría Interna

D. Jose Ignacio Domínguez es el Director de Auditoría Interna de Lar España. Se incorporó a la Compañía en septiembre de 2021.

Cuenta con una amplia experiencia profesional internacional en diversos campos de la empresa privada, relacionados con Finanzas, Auditoría Interna, Gestión de Riesgos, *Compliance* y Gobierno Corporativo, habiendo trabajado anteriormente en empresas como Price Waterhose Coopers, Fomento de Construcciones y Contratas o, la más reciente, Grupo Ezentis.

Es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid, habiendo cursado estudios en el Colegio Universitario San Pablo CEU. Posee además un máster de postgrado por el IESE Business School y es miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas de España, (ROAC). Además cuenta con el certificado CRMA por el Global Institute of Internal Auditors (IIA).

Indicadores de desempeño

A continuación, se detallan los principales **indicadores sociales a nivel corporativo**, de acuerdo a los estándares EPRA, en los que se especifican materias tan relevantes para la Compañía como la diversidad, la formación, la rotación de empleados y las medidas relativas a salud y seguridad.

Área de Impacto	EPRA: Medidas de desempeño en sostenibilidad (Social)			
	Código EPRA sBPR	Unidades de medida	LAR ESPAÑA 2020	LAR ESPAÑA 2021
Diversidad	Diversity-Emp	Porcentaje de empleados directos	Hombres: 67% Mujeres: 33%	Hombres: 75% Mujeres: 25%
	Diversity-Pay	Porcentaje de empleados directos	N/A ^(*)	N/A ^(*)
Rotación	Emp-Turnover	Número y Porcentaje de empleados directos	Hombres: 0% Mujeres: 0%	Hombres: 0% * Mujeres: 0% * En 2021 se ha producido la contratación de un hombre, lo que implicaría un ratio de nuevas contrataciones del 25%
Salud y Seguridad	H&S-Emp	La tasa de lesiones (IR), tasa de días perdidos (LDR), la tasa de gravedad de accidentes (ASR), la tasa de ausencias (AR) y los fallecimientos relacionados con el trabajo para todos los empleados	IR Hombres: 0 Mujeres: 0 LDR Hombres: 0 Mujeres: 0 ASR Hombres: 0 Mujeres: 0 AR Hombres: 0 Mujeres: 0 Número de muertes por accidente o enfermedad laboral Hombres: 0 Mujeres: 0	IR Hombres: 0 Mujeres: 0 LDR Hombres: 0 Mujeres: 0 ASR Hombres: 0 Mujeres: 0 AR Hombres: 0 Mujeres: 0 Número de muertes por accidente o enfermedad laboral Hombres: 0 Mujeres: 0
	H&S-Asset	Número de activos	14 de 14 ^(**)	14 de 14
	H&S-Comp	Número de incidentes	No se ha detectado ningún incumplimiento de la normativa de seguridad y salud	No se ha detectado ningún incumplimiento de la normativa de seguridad y salud
Formación y desempeño	Emp-Training	Número medio de horas de formación de los empleados directos	120 horas	27 horas
	Emp-Dev	Porcentaje de empleados directos	100%	100%

Verificado por auditor externo, ver Anexo 5.4. Informe de Revisión Independiente.

Diversity-Emp: Diversidad de empleados por género a 31/12/2020 y a 31/12/2021.
Emp-Turnover: Número y porcentaje total de nuevas contrataciones durante el ejercicio a fecha 31/12, y el número total y porcentaje de bajas (voluntarias y forzosas) durante 2020 y 2021.
H&S-Emp: La tasa de lesiones (IR), la tasa de días perdidos (LDR) o la tasa de gravedad de accidentes (ASR), la tasa de ausencias (AR) y los fallecimientos relacionados con el trabajo para todos los empleados.
H&S-Asset: Proporción de los activos controlados por la empresa para los cuales los impactos en la salud y la seguridad han sido revisados o evaluados para su cumplimiento o mejora.
Emp-Training: Media de horas de formación durante el ejercicio.
Emp-Dev: Porcentaje del total de empleados que recibieron una evaluación regular de desempeño y desarrollo profesional durante el período del informe.

(*) En el caso de Lar España este indicador no es aplicable al tener 4 empleados, y solo uno de ellos es mujer.

(**) No se tiene en cuenta la cartera de 22 supermercados que ha sido desinvertida durante el año 2021



Centro Comercial
Lagoh (Sevilla)

Lar España continúa siendo líder en la calidad del **reporting financiero y de sostenibilidad/ESG** de acuerdo a los estándares **EPRA**.

Visión

Proporcionar experiencias de compra únicas que combinen el ocio y el *retail* en una aproximación basada en la omnicanalidad.

Misión

Liderar el sector de acuerdo al tamaño de nuestra cartera, la calidad de nuestros activos y nuestra gestión.

Valores

Enfoque corporativo
Responsabilidad

Enfoque en el cliente
Calidad y respeto

Enfoque en el mercado
Innovación

Enfoque en el inversor
Transparencia y honestidad

Estándares internacionales

Lar España tiene por objeto cumplir las normas internacionales más estrictas en materia de transparencia, comparabilidad y compromiso, aportando información de calidad y veraz.

En consecuencia, es miembro de la **European Public Real Estate Association (EPRA)**, asociación internacional líder cuyo objetivo es facilitar información financiera comparable entre empresas inmobiliarias que cotizan en bolsa.

En septiembre de 2021, por **séptimo 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. En lo que concierne a la información publicada sobre **ESG**, Lar España ha obtenido por **cuarto año consecutivo** la máxima distinción por parte de EPRA, logrando el **Gold Award**.

Con ello se pone de manifiesto el reconocimiento internacional a la calidad de la información reportada por Lar España y puesta a disposición de sus accionistas.





Parque Comercial
Megapark (Vizcaya)

Es importante destacar que todos los indicadores de EPRA relativos a ESG/ Sostenibilidad incluidos en el presente informe han sido verificados por un externo independiente. En el Anexo 5.4 se encuentra incluido el Informe de revisión independiente al respecto.



Lar España colabora asimismo con MSCI-IPD (*) y está presente en su índice inmobiliario anual — Índice IPD de inversión inmobiliaria en España (**IPD Spain Annual Property Index**), que nos facilita información y visibilidad adicional dentro del sector inmobiliario.

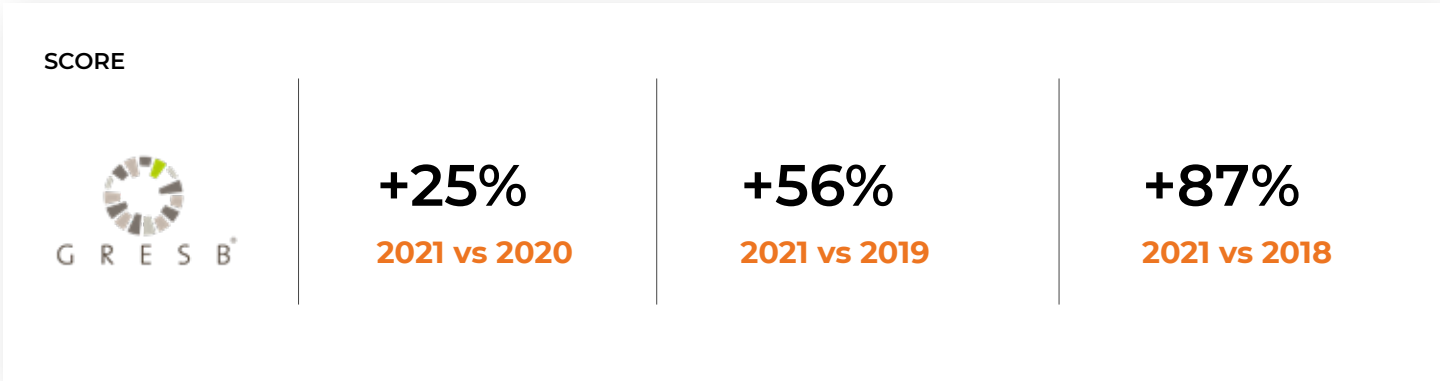
Como resultado a los esfuerzos realizados en materia de ESG, la Compañía ha obtenido una **calificación BBB** en el índice internacional MSCI. Con ello, se ponen de manifiesto los diferentes avances realizados en este campo y la apuesta por una estrategia en la Compañía en línea con los estándares de ESG internacionales.



Durante el ejercicio 2021, Lar España ha participado **por cuarto año consecutivo** en la evaluación **GRESB (Global Sustainability Real Estate Benchmark)** que se ha convertido en el estándar para evaluar el compromiso con el medio ambiente, social y de buen gobierno (ESG) en el sector inmobiliario. La calificación obtenida en el año 2021 supone un **incremento del 25%** respecto a la obtenida el año anterior, un porcentaje que se **eleva a más del 50%** si la puntuación es comparada con la obtenida en el año 2019 y **cerca de un 90%** si se compara con el primer año que Lar España participó en este índice, 2018.



Adicionalmente, durante el año 2021 el índice internacional FTSE Russell **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.



(*) El uso por parte de Lar España de cualquier dato de MSCI ESG Research LLC o sus afiliadas ("MSCI"), y el uso de logotipos, marcas registradas, marcas de servicio o nombres de índices de MSCI, no constituye un patrocinio, respaldo, recomendación o promoción de Lar España por MSCI. Los servicios y datos de MSCI son propiedad de MSCI o de sus proveedores de información, y se proporcionan "tal cual" y sin garantía. Los nombres y logotipos de MSCI son marcas comerciales o marcas de servicio de MSCI.

El índice, que ha sido diseñado para identificar a las empresas españolas con mejores prácticas de responsabilidad corporativa, ESG, es utilizado como referencia por una amplia variedad de inversores y participantes en el mercado para evaluar inversiones responsables.

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.



Lar España ha realizado con éxito la emisión de dos bonos verdes senior no garantizados por un importe conjunto total de 700 millones de euros. Dentro del contexto de la emisión, la Compañía ISS-ESG realizó la revisión independiente sobre la estrategia de sostenibilidad/ESG de la Compañía sobre la base de los 2021 Green Bond Principles emitidos por el ICMA (International Capital Markets Association).

Adicionalmente, la agencia de calificación Fitch asignó una calificación *investment grade* o calificación BBB tanto a Lar España como a las emisiones de bonos verdes. Dichas emisiones fueron lideradas por Morgan Stanley Europe, actuando como coordinador global y asesorando sobre la estructura sostenible de la operación.

Los títulos de deuda fueron finalmente colocados entre inversores cualificados y cotizan en el mercado de MTF Euro de la Bolsa de Valores de Luxemburgo.

Lar España ha empleado los fondos para refinanciar total o parcialmente una selección de activos inmobiliarios con el fin de reducir las emisiones de carbono asegurando que los activos son respetuosos con el medio ambiente.



Una muestra más de la apuesta de la Compañía por la transparencia son los resultados obtenidos en el Informe Reporta, estudio que analiza la calidad de la información de las compañías cotizadas españolas puesta a disposición de los *stakeholders* evaluando cuatro aspectos fundamentales: relevancia, compromiso, transparencia y accesibilidad de la información.

En dicho *ranking*, Lar España ha alcanzado el puesto 24 de 116 empresas, lo que supone un ascenso del 11% respecto a la información reportada en 2020 en el *ranking* general, incremento que se eleva al 17% en el sector financiero e inmobiliario donde ha obtenido el puesto 5 de 25 empresas.

De este modo, la Compañía continúa situándose por encima de la media de las empresas del IBEX35 y muy cerca del Top 10 de compañías dentro de este índice.

En 2021 la compañía ISS-ESG ha realizado la revisión independiente sobre la estrategia de sostenibilidad/ESG de la Compañía.

IBEX Gender Equality Index

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



En el año 2020, Lar España llevó a cabo la **adhesión al Pacto Mundial de las Naciones Unidas** mediante la **firma de la carta de compromiso**, mostrando así su clara intención de **alinear la estrategia de sostenibilidad/ESG con la Agenda 2030 de las Naciones Unidas**.

En 2021 la Compañía ha querido dar un paso más allá desarrollando un **Plan de Accion** mediante la identificación de asuntos relevantes y su contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Como resultado de este análisis, fueron identificadas **tres prioridades estratégicas y seis objetivos**, asociados a las funciones corporativas y operativas de la cadena de valor de Lar España y sus involucrados.

De este modo la Compañía **ha identificado los ODS de mayor relevancia para su actividad** y se han definido las líneas de actividad para **alinear la estrategia y el modelo de gestión con la consecución de los ocho ODS definidos y sus correspondientes metas** (Ver apartado 2. ESG).

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

→ 9 acciones corporativas & 13 acciones operativas

+50%

Dotarán de un marco de actuación robusto

+30%

Corregirán impactos negativos

+17%

Promocionarán positivos



Centro Comercial
Gran Vía de Vigo (Vigo)

1.3
Cifras clave 2021

→ Información Cartera

GAV ⁽¹⁾ 1.424 millones de euros	Activos 14	WAULT 2,7 años
SBA 551.326 m²	Renta bruta anualizada 94,3 millones de euros	

→ Información Financiera

Ingresos ⁽²⁾ 79,1 millones de euros	EPRA Earnings 23,9 millones de euros (0,28 €/acción)	EBITDA 50,7 millones de euros	Beneficio 25,8 millones de euros
EPRA Net Asset Value 869,5 millones de euros (10,41 €/acción)⁽³⁾	Deuda Financiera 892,7 millones de euros	LTV Neto 40,7%	
Coste Medio de la deuda 1,9% ⁽⁴⁾	Dividendo 30,0 millones de euros (0,36 €/acción)	(1) Información basada en valoraciones llevadas a cabo por valoradores independientes a 31 de diciembre de 2021. / (2) Ingresos ordinarios y Otros ingresos. / (3) A la hora de interpretar la evolución de esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (0,31€/acción). / (4) Tras el repago en febrero de 2022 del primer bono emitido por la Compañía por importe de 140 millones de euros, el coste medio proforma se redujo a 1,8%.	

Resultados Operativos

Ocupación

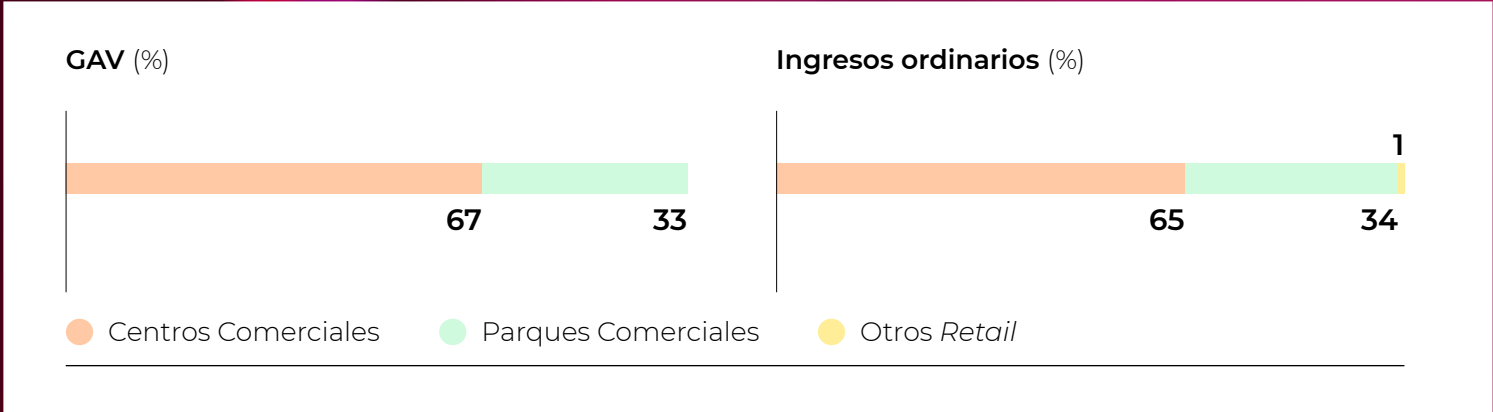
95,2%⁽¹⁾

GRI

+19,3%
+25,1% LfL⁽²⁾
vs 2020

NOI

+25,9%
+33,4% LfL⁽²⁾
vs 2020



→ Actividad Comercial

Superficie rotada

27.280 m²

Renta negociada

5,7 millones de euros

Operaciones

94

Incremento de rentas

+3,9%⁽³⁾

→ Sostenibilidad/ESG

Certificaciones BREEAM

- › 93% del portfolio certificado
- › 100% de los centros comerciales cuentan con la certificación

Intensidad de consumos

43,0 kWh/m² de consumo de energía (-0,1% vs 2020 LfL)

Emisiones

517 Ton eq CO₂ de emisiones de alcance 1, 2 y 3 (-20,5% vs 2020 LfL)

Sociedad

+ 16.000 puestos de trabajo generados

8,6% personal con discapacidad superior al 33%

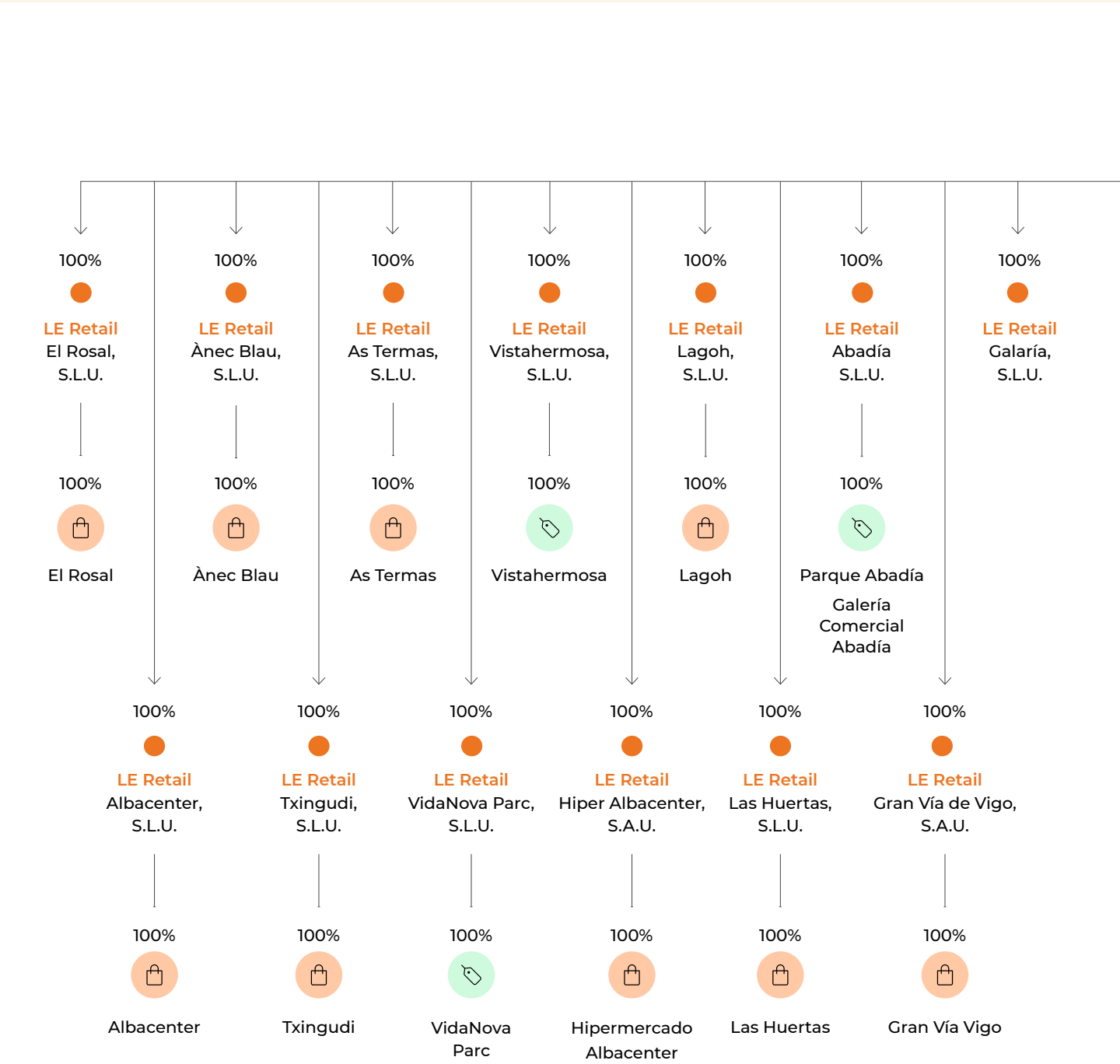
Accesibilidad

6 activos certificados en AENOR Accesibilidad Universal

(1) Ratio calculado bajo estándares EPRA. / (2) Like for Like excluyendo el portfolio de 22 supermercados desinvertido en el primer trimestre de 2021. / (3) Excluyendo 4 operaciones no comparables.

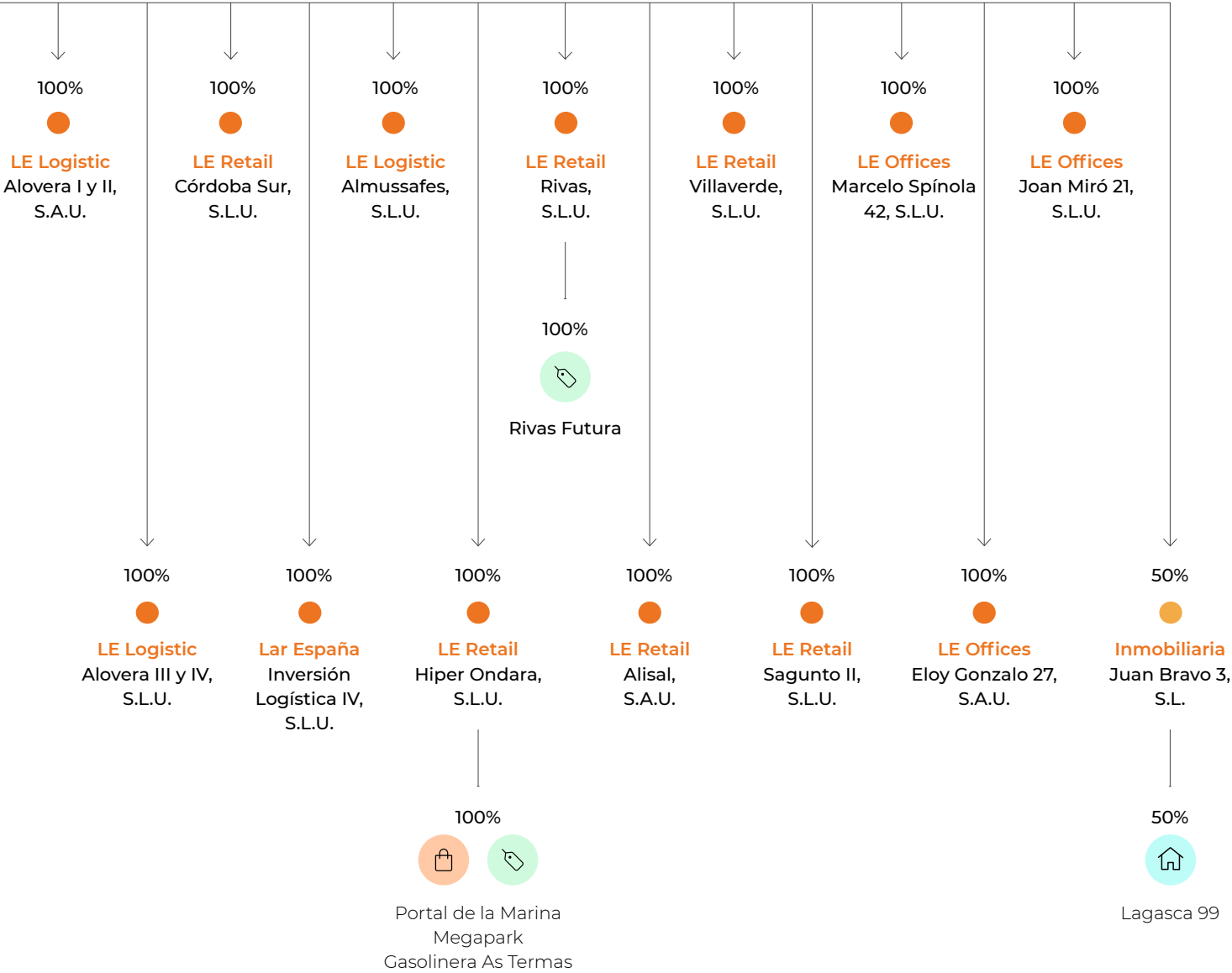
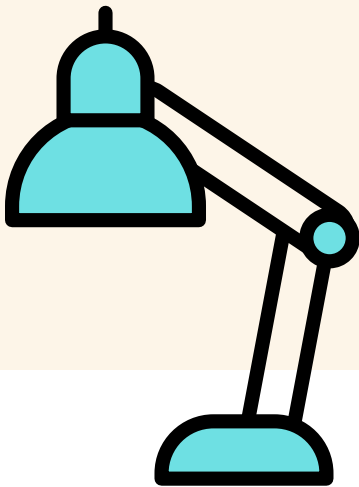
1.4
Chart Societario 31.12.2021

El **perímetro de consolidación** del Grupo a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:



Sociedad

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



Tipología de activo

- Centros Comerciales
- Parques Comerciales
- Residencial

1.5

Grupo Lar como Gestor de Lar España

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. está gestionada en exclusiva por **Grupo Lar**, prestigiosa inmobiliaria española de propiedad familiar con más de 50 años de experiencia internacional dedicada a la promoción, inversión y gestión de activos inmobiliarios.

En febrero de 2018, Lar España anunció la **renovación del contrato de gestión** de su portfolio inmobiliario con Grupo Lar hasta el 31 de diciembre de 2021.

Posteriormente, ante el vencimiento el 1 de enero de 2022 del contrato de gestión vigente, el Consejo de Administración de Lar España aprobó con fecha 8 de junio de 2021 los nuevos términos y condiciones para la **renovación del contrato de gestión suscrito** entre Lar España y Grupo Lar (el *Investment Management Agreement* o “IMA”).

Los términos y condiciones fueron acordados teniendo en cuenta la **experiencia acumulada hasta la fecha y la buena relación entre la Sociedad y la gestora**, en el entendimiento de que estos cambios son **beneficiosos para la Compañía** y que derivan en un **mejor alineamiento de intereses**.

Entre las modificaciones más relevantes, destaca la estructura de comisiones (comisión fija o *base fee* y comisión variable o *performance fee*), modificadas con el objetivo de **mejorar la estructura de costes de Lar España y reforzar el alineamiento existente entre los intereses de la Sociedad Gestora y de los accionistas de Lar España**.



I. Ventajas competitivas de Grupo Lar

1. Estabilidad en la propiedad y Gobierno Corporativo

Compañía propiedad de la **familia Pereda**.

Aplicación de medidas avanzadas de **Gobierno Corporativo**. Cuenta con profesionales de gran prestigio en el ámbito inmobiliario y/o financiero.

2. Sólido equipo Gestor

La media de **profesionales** en Grupo Lar es de **248**, distribuidos en los **6 países** con presencia de Grupo Lar, con programas de capacitación en cada país y procesos de selección del talento para consolidar los mandos intermedios.

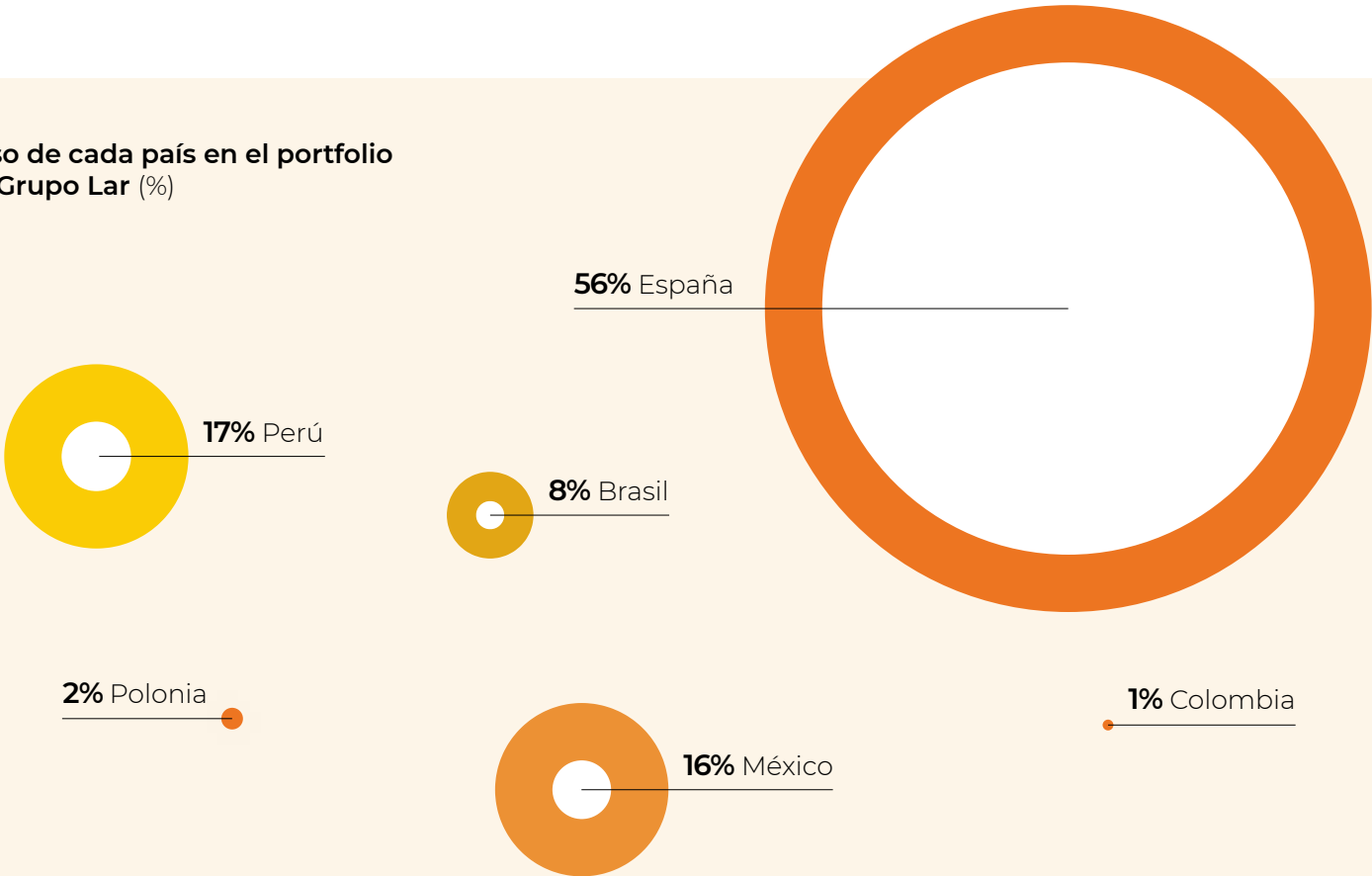
Amplia **experiencia y conocimiento** del mercado inmobiliario español.

3. Diversificación geográfica

Presencia internacional a través de la gestión de una cartera que se extiende a nivel global en **6 países** del continente europeo y americano.

Sólido equipo gestor con **amplia experiencia y conocimiento** del mercado inmobiliario español.

Peso de cada país en el portfolio de Grupo Lar (%)



Sólida posición financiera
con capacidad de adaptación a
los diferentes ciclos inmobiliarios
gracias a la **diversificación
geográfica y de activos.**

4. Diversificación por producto

Grupo Lar es una inversora, promotora y gestora de activos inmobiliarios **especializada en varios sectores** (centros comerciales, oficinas, residencial e industrial y logístico).

5. Gestor y socio de confianza

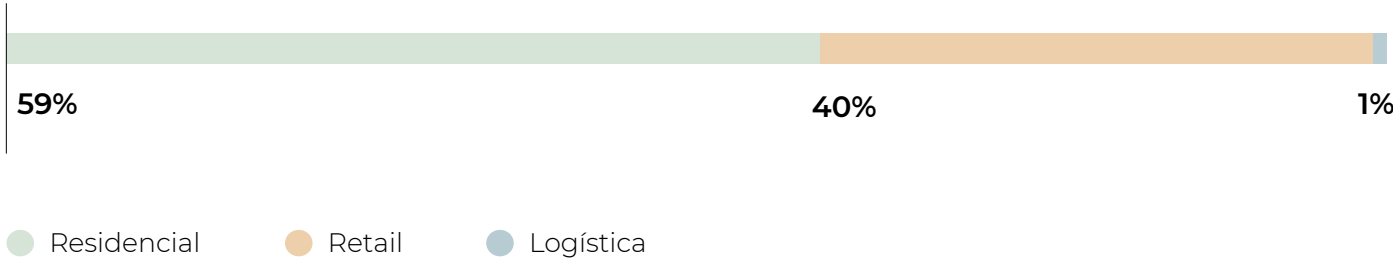
Co-inversor y socio industrial de inversores institucionales y *Hedge Funds*. Trayectoria contrastada en **Joint Ventures y alianzas con inversores de primer nivel y clientes corporativos**, a los que ha ayudado a rentabilizar su inversión aportando su experiencia y conocimiento inmobiliario.

6. Sólida estructura financiera

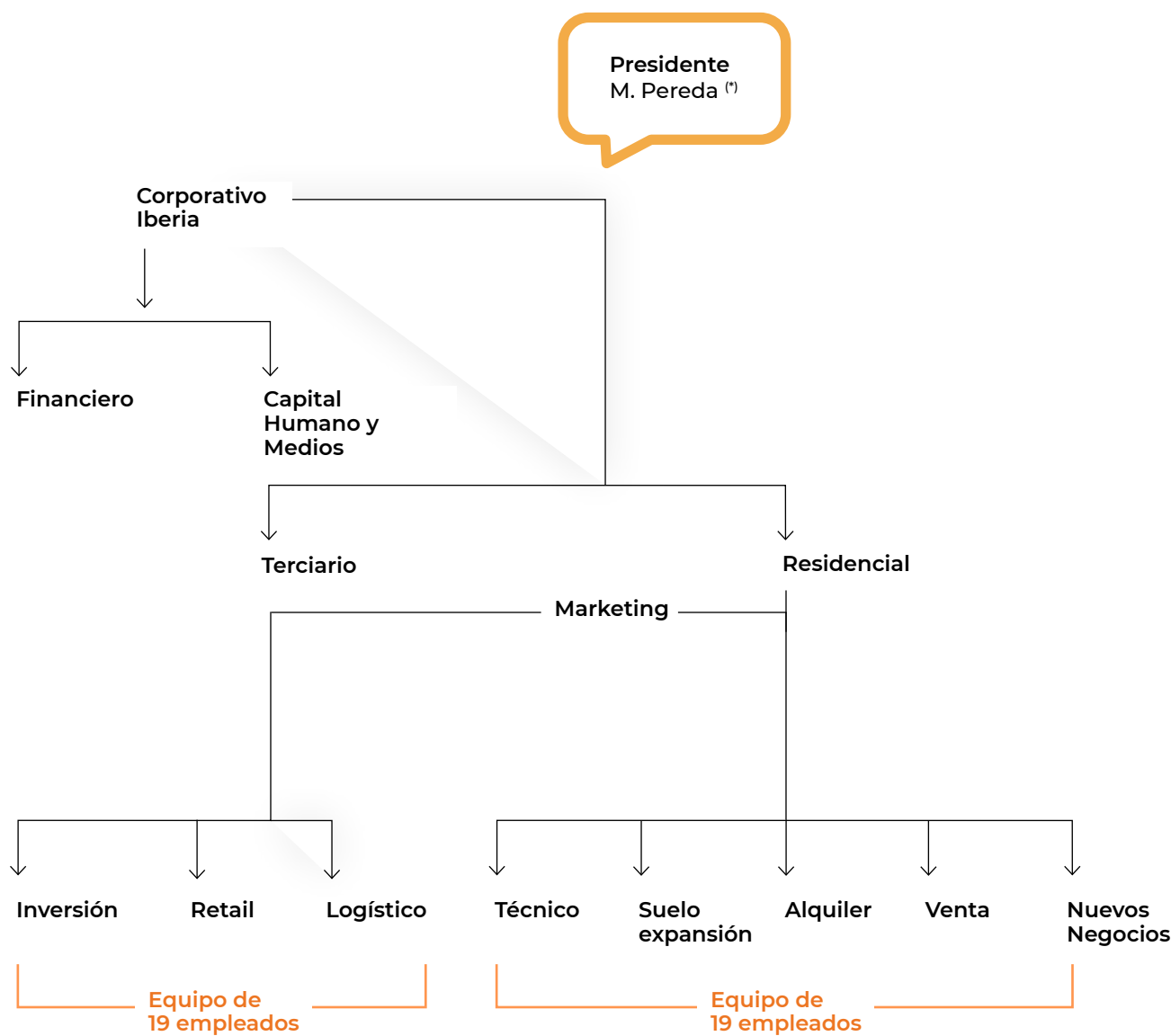
Goza de una **sólida posición financiera** con capacidad de adaptación a los diferentes ciclos inmobiliarios gracias a la **diversificación geográfica y de activos.**



GAV gestionado por Grupo Lar a 31 de diciembre de 2021 (%)



A continuación, se incluye el organigrama del equipo Gestor, involucrado en la gestión diaria de Lar España:



(*) Miembro del Consejo de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias.

Socio de Confianza en Alianzas/JVs

Uno de los valores diferenciales más importantes de Grupo Lar es su reconocida experiencia a la hora de establecer **alianzas con inversores internacionales** de la talla de Green Oak, Grosvenor, Goldman Sachs, Henderson Global Investors e Ivanhoé Cambridge, entre otros.



Joint Ventures de larga y exitosa trayectoria

- Grupo Lar ha gestionado y participado en **Fondos Inmobiliarios de instituciones** internacionales de gran prestigio.
- **JV al 50% con Grosvenor**, de 2000 a 2008, para desarrollar, invertir y gestionar oficinas y centros comerciales en España (6 parques industriales, 6 edificios de oficinas y 13 centros comerciales).
- Grupo Lar y **Whitehall (Goldman Sachs)** establecieron una alianza (1998-2002) para invertir en centros comerciales y oficinas.
- Grupo Lar y **Centerbridge** crearon una *Joint Venture* en el año 2019 con el objeto de desarrollar y crear un **portfolio de naves logísticas grado A** en España, con un volumen esperado de **250 millones de euros**. Centerbridge es una firma de inversión privada que ha realizado inversiones por encima de los 8 billones de dólares en el sector de *real estate* en Norte América y Europa.

Alianzas y JVs para invertir en diversos activos y geografías

Alemania:

En 2007, Grupo Lar invirtió en oficinas y residencial para clientes de banca privada de La Caixa.

España:

- Centros Comerciales:
JV con Invanhoé Cambridge, Eroski, Vastned Retail, Acciona Inmobiliaria, GreenOak, Sonae Inmobiliaria, GE Capital, Henderson y Rockspring.
- Segmento residencial:
En 2020, alianza con Primonial para la gestión de una cartera de 5.000 viviendas. Por otro lado, ha gestionado más de 3.850 viviendas en alianzas con Banco Sabadell, Bankia, AXA Re, Catalunya Caixa y promotores inmobiliarios.

Latinoamérica:

Alianzas estratégicas y JV con Grupo Acción en México; RB Capital, Mero do Brasil y Concima en Brasil; y Cosapi en Perú.

El año pasado Grupo Lar formalizó una alianza **con la firma francesa Primonial** para la creación de una nueva plataforma de vivienda en alquiler que desarrolle y gestione una cartera de 5.000 viviendas en las principales ciudades de España, a través de una inversión de **400 millones de euros**.



Por otro lado, ha gestionado más de 3.850 viviendas en alianzas con Banco Sabadell, Bankia, AXA Re, Catalunya Caixa y promotores inmobiliarios

La gran experiencia y conocimiento de Grupo Lar quedan sobradamente plasmados en el hecho de que la Sociedad sea propietaria en su totalidad de **Gentalia**, uno de los mayores gestores patrimoniales inmobiliarios de activos *retail* en España.

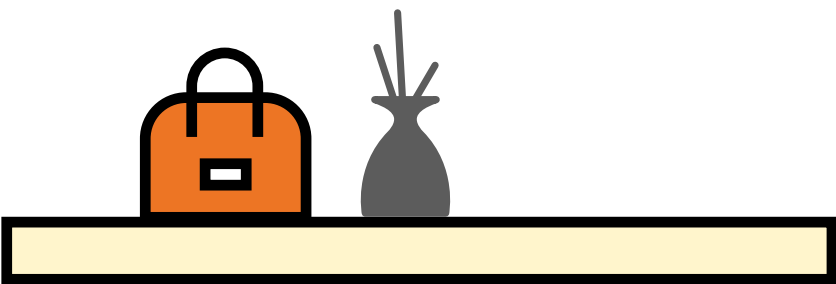
Con más 20 años de experiencia en el sector, Gentalia tiene como actividad corporativa la **consultoría, gestión patrimonial, comercialización y gestión de centros y parques comerciales**, habiéndose posicionado como una de las empresas más **sólidas, activas e innovadoras**. Dichas actividades las realiza para la gran mayoría de la cartera de Lar España.



El tener un **equipo propio** permite, además de una gestión diferenciada, la fidelización de buena parte de los operadores comerciales. Por otro lado, se consigue la optimización de los costes operativos de los centros y parques comerciales al obtener economías de escala.

En la actualidad, Gentalia cuenta con una cartera de **29 Centros y 5 proyectos** de diversas tipologías, operativos en diferentes lugares de España. Esto supone una superficie bruta alquilable de **1.020.000 m²**, además de un conocimiento actualizado y una relación permanente **con todos los operadores comerciales de prestigio del mercado**, incluidos los 1.900 inquilinos presentes en sus activos en gestión.





II. Honorarios de Grupo Lar por la gestión en 2021

El 19 de febrero de 2018 (*) Lar España suscribió un acuerdo con su sociedad gestora, Grupo Lar, con el objeto de **renovar los términos del contrato de gestión de inversiones o *Investment Management Agreement* (IMA)** firmado por ambas partes el 12 de febrero de 2014.

Entre las modificaciones más relevantes, destaca la estructura de comisiones correspondientes a la Sociedad Gestora (comisión fija o *base fee* y comisión variable o *performance fee*), modificadas con el objetivo de **mejorar la estructura de costes de Lar España y reforzar el alineamiento existente entre los intereses de la Sociedad Gestora y de los accionistas de Lar España.**

Base fee (Honorarios fijos)

De acuerdo a dicho **contrato de gestión**, 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 el 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 el 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 2021 ascienden a **8.609 miles de euros.**

Base Fee	miles de euros
EPRA NAV/ NTA 31.12.20	881.376
Fee bruto	8.814
Gastos de Grupo Lar incurridos por Lar España	(205)
BASE FEE	8.609

(*) Con fecha junio de 2021 la Compañía renovó el acuerdo de gestión con Grupo Lar, cuyas condiciones estarán vigentes desde el 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2026.

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/ NTA 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/ NTA y de la capitalización bursátil de la Sociedad**, y se encontrará sujeto a un límite total equivalente al 3% del EPRA NAV/ NTA 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/ NTA** (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 del **EPRA NAV/ NTA**:

Evolución EPRA NAV/ NTA	miles de euros
EPRA NAV/NTA 31.12.20	881.376
EPRA NAV/ NTA 31.12.21 (*)	869.635
Diferencia bruta	(11.741)
Dividendo 2020 repartido en 2021	27.500
Reducciones de capital efectuadas	20.763
Diferencia neta	36.522
INCREMENTO % 31.12.20 - 31.12.21	4,14%
Retorno por encima del 10%	0,00%
PERFORMANCE FEE	-

(*) Cifra pre performance fee.

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

Asimismo, la evolución de la capitalización bursátil se muestra en la siguiente tabla:

Evolución capitalización bursátil	miles de euros
Capitalización bursátil 31.12.20 (*)	420.949
Capitalización bursátil 31.12.21 (*)	418.130
Diferencia bruta	(2.819)
Dividendo 2020 repartido en 2021	27.500
Reducciones de capital efectuadas	20.763
Diferencia neta	45.445
EVOLUCIÓN % 31.12.20 - 31.12.21	10,80%
Retorno por encima del 10%	0,80%
PERFORMANCE FEE	134

De este modo, se han devengado **134 miles de euros** en concepto de *performance fee* de acuerdo a la evolución de la capitalización bursátil durante el año 2021.

El importe de **8.743 miles de euros** resultante de agregar el *base fee* y el *performance fee* se encuentra registrado en el Estado de Resultado Global Consolidado a fecha 31 de diciembre 2021 dentro de la partida “Otros Gastos”. Ver apartado 4 “Información Financiera y EPRA”.

El importe de los honorarios se ha tenido en cuenta para el cálculo del EPRA Cost Ratio. Ver apartado 4 “Información financiera y EPRA”.

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





Centro Comercial
Ànec Blau (Barcelona)

1.6 Entorno y tendencias

1. Economía, año de la recuperación tras la pandemia

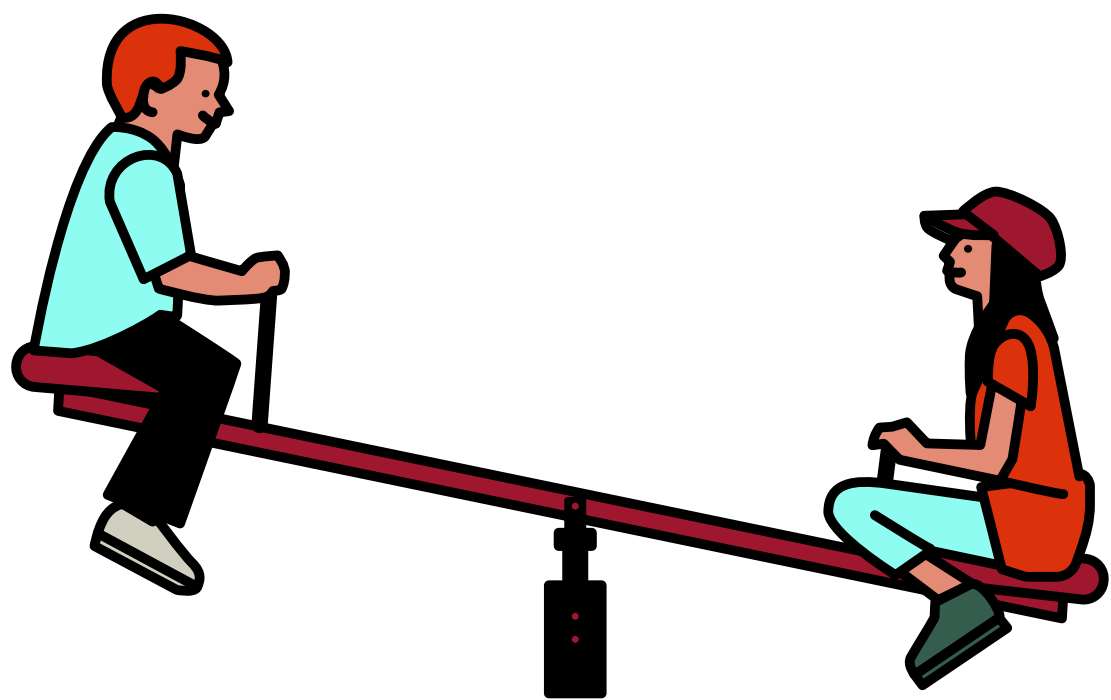
Crecimiento y PIB

La mejora de los indicadores cualitativos y el incremento de la afiliación efectiva han motivado un aumento significativo del dinamismo de la economía. La robustez del consumo se ha visto favorecido por la **recuperación progresiva del mercado de trabajo** y, como resultado, de las rentas de los hogares. Adicionalmente, la disminución paulatina de la incertidumbre sobre la situación sanitaria y económica ha favorecido una reducción del componente precautorio del ahorro y proporcionó **un impulso adicional al gasto de las familias**.

La economía española repuntó con fuerza en 2021 tras el retroceso sufrido en 2020 por la pandemia de COVID-19.

Según los datos publicados por el Banco de España, en 2021 **el crecimiento del PIB se situó en el 5,1% (*)** respecto al año anterior, gracias fundamentalmente al consumo de los hogares. La menor incidencia de la pandemia, con el trasfondo del **avance de la vacunación**, ha dado lugar en el segundo semestre del año a crecimientos elevados de la actividad a pesar de que las restricciones derivadas de la sexta ola rebajaron las expectativas de crecimiento.

No obstante, el **grado de incertidumbre es alto** y las perspectivas económicas para el próximo año siguen estando muy condicionadas por el aumento de la inflación, problemas en las cadenas de suministros y las consecuencias derivadas de la guerra en Ucrania.



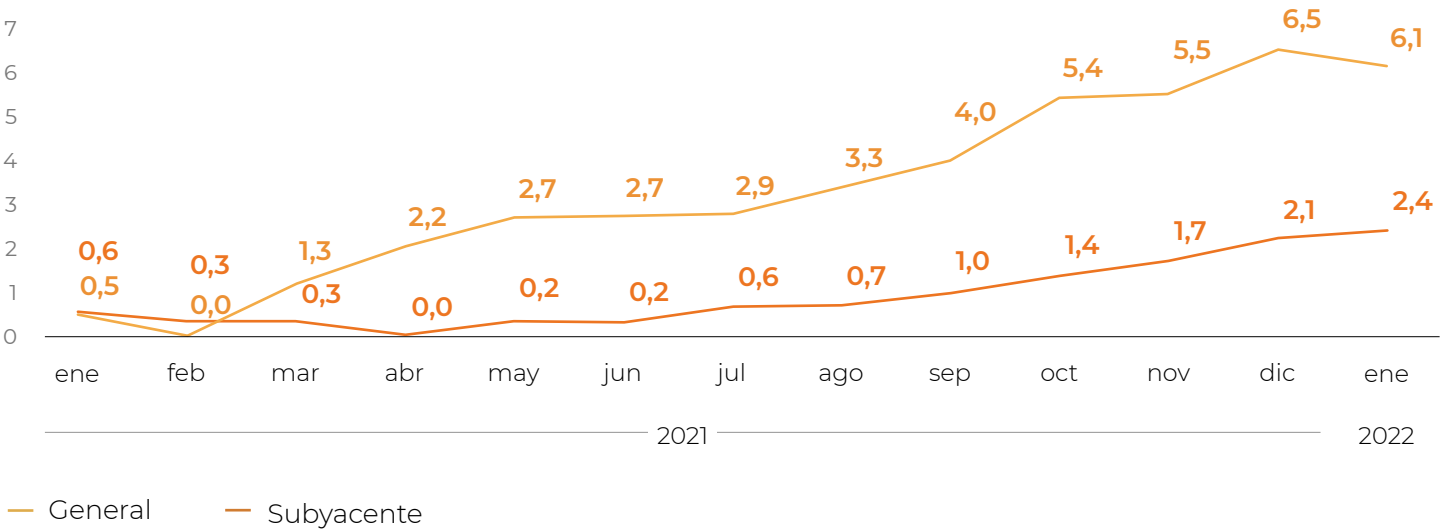
(*) Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística).

Inflación

La inflación en los últimos meses ha registrado un **repunte significativo**, debido en gran parte al aumento derivado de la subida de los precios vinculados a la energía. A pesar de que se consideraba

un efecto transitorio por tensiones de oferta, el **IPC** alcanzó en el mes de **diciembre** una **tasa de variación anual del 6,5%**, lo que supuso una **inflación media** en 2021 del **3,1%**, la más alta en 10 años.

Tasa anual del IPC (%)



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística).

Empleo

El mercado laboral acabó el año con **datos positivos**. Durante 2021 la **tasa de desempleo** registró un descenso por los efectos derivados de la recuperación económica hasta situarse en el **13,3% a cierre de año (*)** (16,1% a finales de 2020). Por otro lado, la **población ocupada** aumentó en 840.700 personas lo que refleja un **aumento del 4,4%** en términos interanuales.

Tras el descenso en la ocupación registrado en 2020 por la pandemia, se espera una **mejora de los niveles de empleo en los próximos años**. La Cámara de Comercio de España estima un incremento de en torno al **4,9% para el conjunto de 2022** vinculado, en gran parte, a la correcta ejecución por parte del Gobierno y el tejido empresarial de las reformas estructurales necesarias con los fondos europeos *Next Generation*, de forma que el mercado laboral sea capaz de absorber la oferta existente de mano de obra.

(*) Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística).



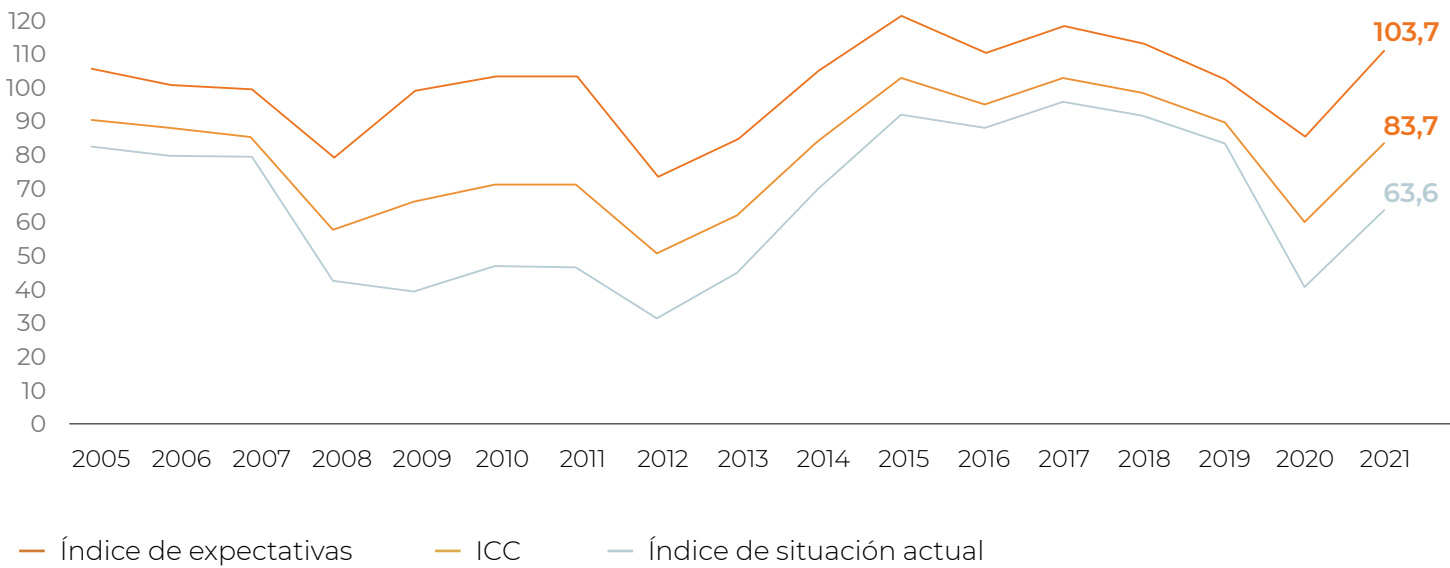
Índice de Confianza del Consumidor

La media anual en 2020 del **Índice de Confianza del Consumidor (ICC)** del CIS ascendió a **83,7 puntos**, situándose 23,7 puntos por encima del dato de 2020, aunque sigue estando por debajo de todas las cifras obtenidas entre 2014 y 2019. La **tendencia del último trimestre del año ha sido negativa** debido al crecimiento de la incertidumbre, aunque la evolución conjunta del año 2021 ha sido positiva, habiendo incrementado un total de 25,6 puntos desde inicio de año (+45,9%).

Adicionalmente, la valoración de la situación actual aumentó 37 puntos en 2021, mientras que la valoración de las expectativas registró una subida de 14,2 puntos.

En lo que respecta a los pronósticos de consumo, continúan sujetos a la evolución del conflicto bélico, de la inflación y del precio de energía.

Evolución del Índice de Confianza del Consumidor, Índice de situación actual e Índice de expectativas (%)



Fuente: Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS).

Turismo

El turismo ha vuelto a recuperar peso como motor clave de la economía española en 2021, pasando de representar un **5,5% del PIB a llegar hasta el 7,4%**. El número de turistas internacionales que visitaron España **aumentó un 64,4%** durante el pasado año en comparación con 2020, según datos del INE, pero sigue presentando un descenso del 62,7% respecto a 2019.

En lo que respecta al gasto turístico en España, los turistas no residentes gastaron 34.816 millones de euros durante 2021, lo que supone un **aumento del 76%** respecto al dato de 2020. El **gasto medio por turista** alcanzó los 1.118 euros, un 7% más que en 2020, mientras que el gasto medio diario creció un 2,7%, hasta los 137 euros.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) y exceltur.org



2. Inversión, alto volumen pese a la pandemia

España vuelve a registrar **niveles de inversión pre-COVID** a cierre de 2021. El año concluyó con un volumen acumulado por encima de los **12.100 millones** de euros en operaciones de inversión en España, un 57% por encima de la cifra registrada en 2020. Las cifras de inversión han recuperado fuerza, principalmente en el sector de la distribución y en el de oficinas.

Por su parte, la **inversión terciaria** (oficinas, *retail* y logística) alcanzó un volumen por encima de los **7.300 millones** de euros, demostrando la recuperación económica del sector inmobiliario en España. El sector de **oficinas** continúa siendo uno de los pilares fundamentales del sector con un volumen por encima de los 2.500 millones, lo que representa cerca de un **50% más que en 2020**, impulsado principalmente por la mayor contratación en Barcelona.

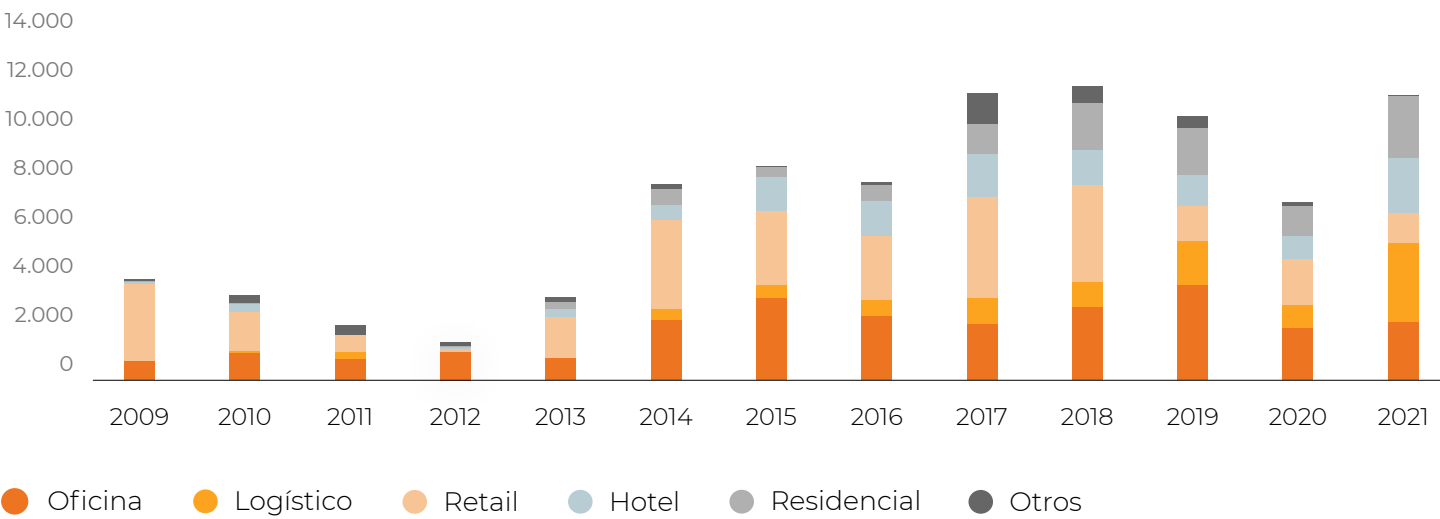
La **creciente demanda de espacio logístico** provocó que la inversión en este sector se elevase hasta los 3.478 millones, lo que supone el **mayor crecimiento de los últimos cinco años**. Cabe esperar que el apetito inversor vaya en aumento, sobre todo en la búsqueda de portfolios de calidad con contratos

a largo plazo. Sin embargo, el sector será cada vez más **riguroso en cuanto al impacto que tiene la sostenibilidad y la eficiencia** en estos activos.

En el caso del **sector *retail***, se vio afectado por la ralentización general de la economía durante el año pasado, algo que se ha visto reflejado en los niveles de inversión, alcanzando **los 1.328 millones**, aproximadamente **la mitad que en el año anterior** tras el repunte en el último trimestre del año. A pesar de la menor actividad en el mercado, el foco inversor se ha centrado en la alimentación (supermercados e hipermercados) y los parques de medianas, subsectores percibidos por los inversores como alternativas seguras de obtención de ingresos.

El segmento de ***food retail*** ha continuado su **tendencia alcista** marcando la segunda cifra más alta de la serie histórica. Los **parques comerciales** por su parte mantendrán el **interés de los inversores** a medida que la oferta de las tiendas de alimentación se vaya reduciendo. Además, la recuperación de este segmento ha sido visiblemente más rápida, una tendencia que se ha ido consolidando, lo que ha hecho que estos activos tengan más potencial de cara a los inversores y estén atrayendo progresivamente a compradores institucionales.

Volumen de inversión según sector (millones de euros)



Fuente: Cushman and Wakefield.

En cuanto a **centros comerciales**, han superado las adversidades provocadas por la pandemia **sin sufrir grandes cambios estructurales**. La inversión **oportunista** ha sido la predominante en este segmento, aunque se espera que el volumen de transacciones aumente en los próximos dos años tras la estabilización del mercado, conforme **la incertidumbre se vaya despejando**. Las **tendencias** que se han ido reforzando en los trimestres de pandemia, a pesar del repunte del comercio electrónico, han sido las mismas que ya se perfilaban en el segmento antes de la COVID-19: **incrementar la experiencia del usuario y diversificar la oferta de ocio**.

En cuanto al segmento **high street**, continúa el interés por parte de los inversores, a la vez que existe una elevada liquidez en el mercado. No obstante, la falta de acuerdo en cuanto a precio por parte de compradores y vendedores dificulta el cierre de operaciones. El **interés** se centra en la **zona prime**, mientras que las zonas secundarias quedarían penalizadas por su menor grado de resiliencia.

En cuanto a **centros comerciales**, han superado las adversidades provocadas por la pandemia **sin sufrir grandes cambios estructurales**.

Perfil del inversor

España continúa siendo para los inversores el mercado de preferencia en el sur de Europa para colocar su capital dado que es considerado un mercado líquido. La inversión en España durante el año 2021 estuvo protagonizada por un **80% de capital de procedencia internacional**, consolidando la tendencia del creciente protagonismo que están ganando los inversores extranjeros.

En 2021 destacó la fuerte actividad de los **fondos de inversión**, que acumulan más del **80% de la inversión total en retail**, mientras que los inversores privados y SOCIMIs/REITs representaron el resto de la inversión.



Fuente: Cushman and Wakefield.

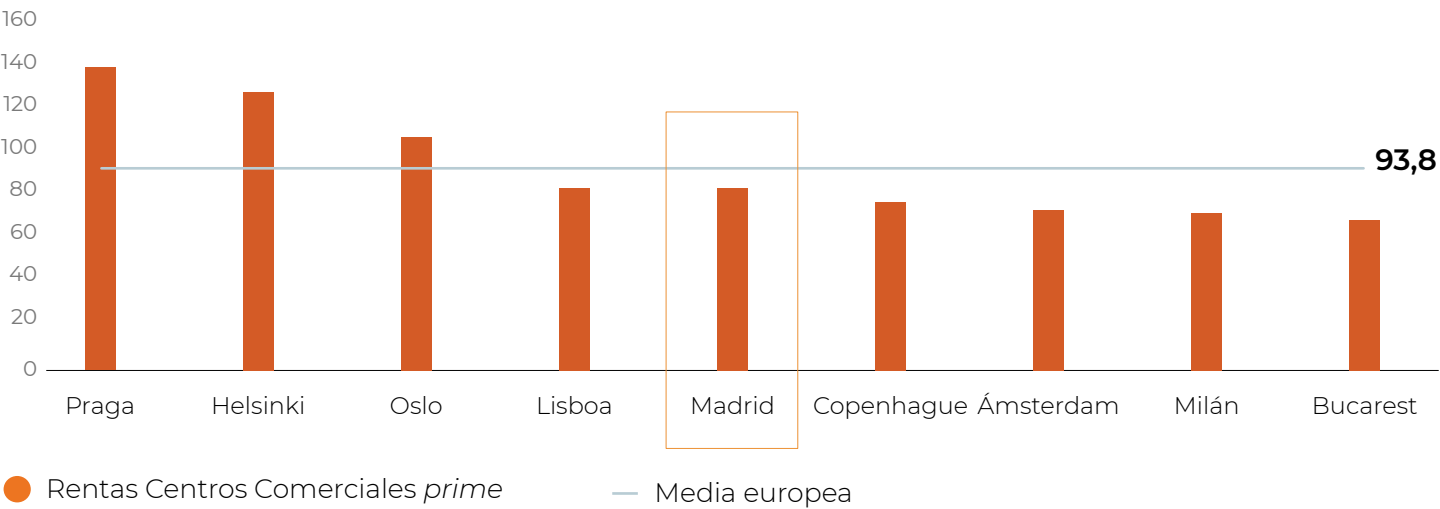
3. Mercado Retail

Rentas prime

La situación extraordinaria vivida durante 2020 modificó el panorama jurídico y contractual del sector retail y propietarios y arrendatarios tuvieron que llegar a acuerdos con el fin de que el impacto negativo provocado por los cierres y la limitación de los aforos fuera el menor posible para ambas partes.

Durante el año 2021 algunos propietarios optaron por prorrogar hasta fin de año las rentas escalonadas negociadas en 2020 para garantizar el mantenimiento de la ocupación, mientras que otros, por el contrario, eliminaron dichas condiciones al comprobar que el funcionamiento de sus centros ya justificaba el nivel de rentas de 2019.

Rentas Centros Comerciales prime (€/m²/mes)



Fuente: Cushman and Wakefield.

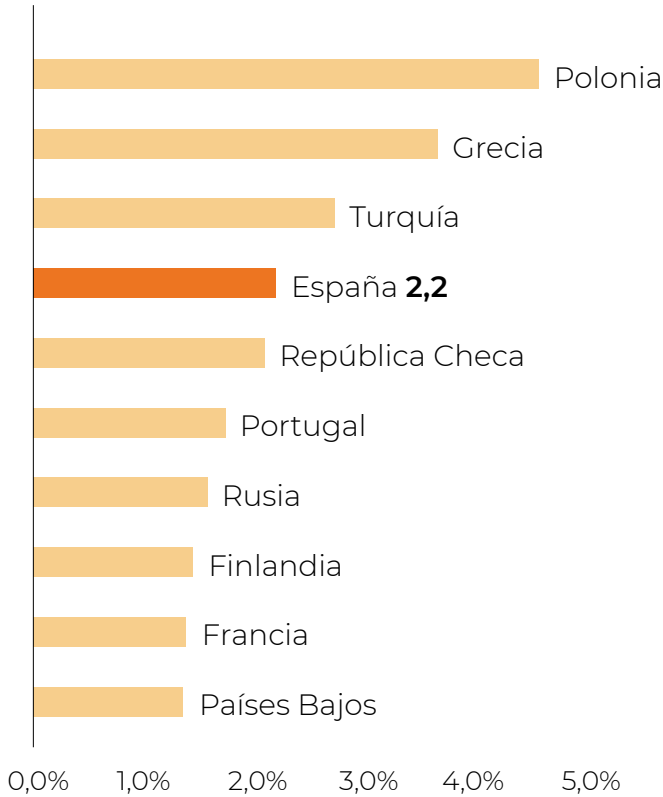
Las rentas prime en centros comerciales se mantuvieron constantes a largo de 2021, alcanzando los 90€/m²/mes a cierre de año. Por su parte, las rentas prime en parques comerciales se situaron en 17,5€/m²/mes a finales de 2021, lo que supone un nivel constante tanto en centros como en parques comerciales, si se compara con el año anterior.

→ Rentas prime 4T 2021



Fuente: JLL

Crecimiento medio anual de rentas en Centros Comerciales (% 2021-2025) Top 10 Europa



Fuente: JLL Research.

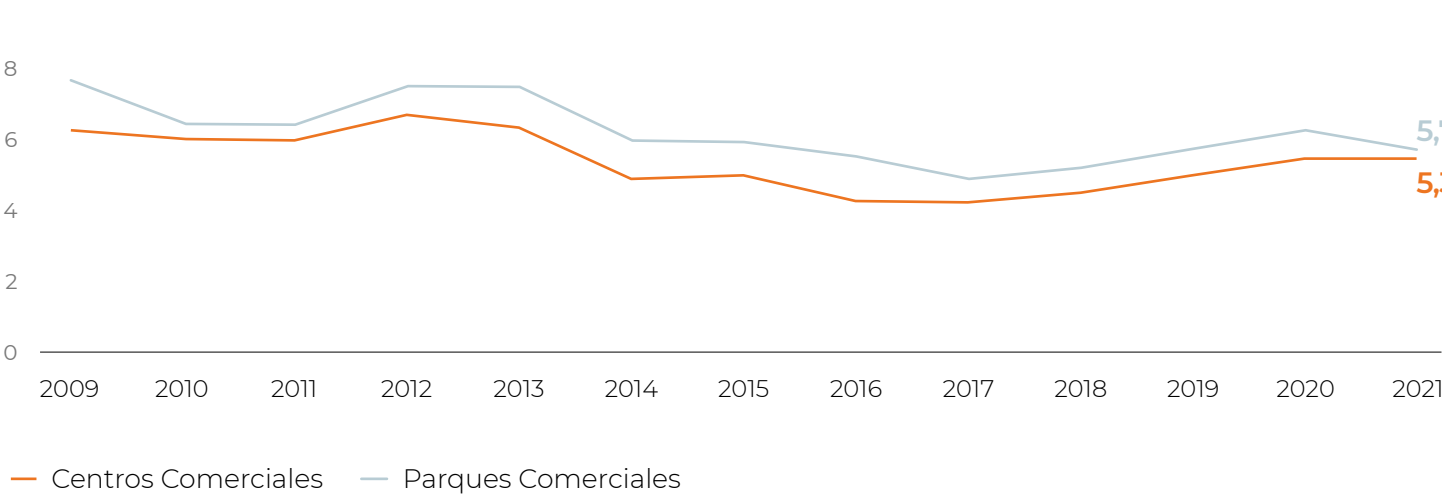
Rentabilidades prime

Desde el inicio de 2021 se observa una **tendencia en Europa de corrección al alza de las rentabilidades de centros comerciales prime**. En España, las rentabilidades *prime* de los activos retail se mantuvieron estables a lo largo del año 2021, ya que continuaba la incertidumbre sobre la coyuntura del mercado y la sostenibilidad de las rentas, fundamentalmente en centros comerciales y *High Street* (principalmente en el sector de la moda).

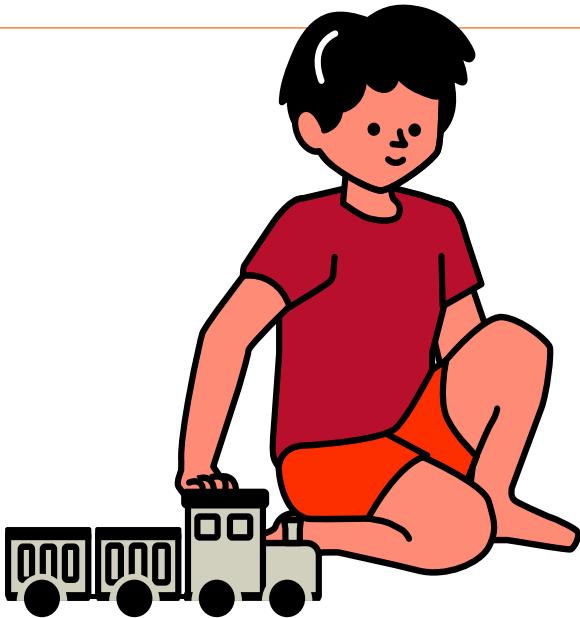
Se estima que en 2022 las rentabilidades *prime* de centros y parques comerciales se mantendrán estables, habiendo los parques comerciales registrado un ajuste de las *yields* menos acentuado.

A finales de año, **las rentabilidades prime en High Street alcanzaron un 3,45%**, mientras que en el caso de los **centros comerciales la cifra fue de un 5,30%**. En lo que respecta a **parques comerciales**, la cifra se situó en **un 5,75%** a cierre de año, por lo que se concluye que en las tres tipologías de activos se han **mantenido estables las rentabilidades** si se comparan con el año anterior.

Rentabilidades prime España (%)



Fuente: Cushman and Wakefield y JLL.



Stock

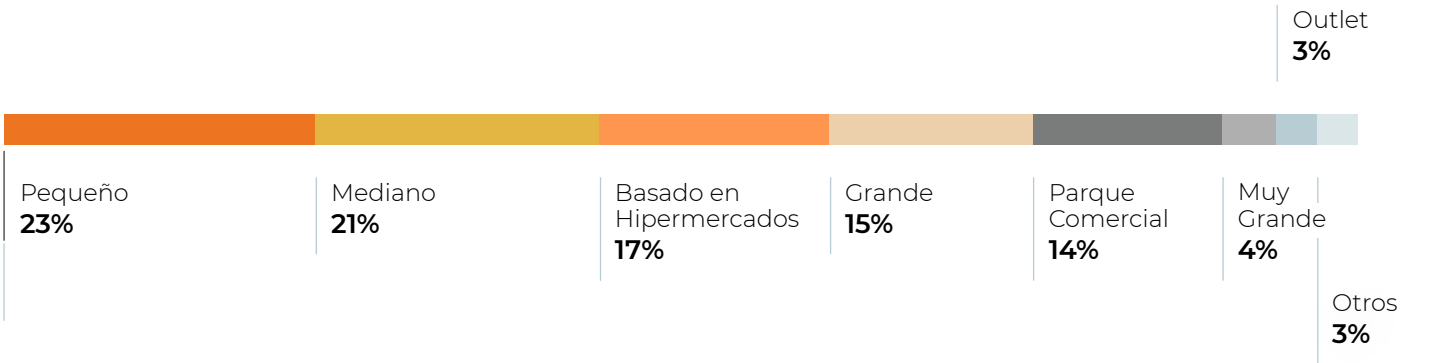
El stock actual de superficie comercial en producto tradicional **retail en España supera ya los 16 millones de metros cuadrados**. La cifra incluye centros comerciales, complejos outlet, centros de ocio, parques de medianas e hipermercados con galería comercial.

A lo largo de 2021 se inauguraron **9 complejos comerciales** que añadieron al mercado cerca de 250.000 m² de nueva Superficie Bruta Alquilable (SBA), de la cual los **parques comerciales y de ocio** acumulan el **40%**. Con ello, el **stock actual** de centros y parques comerciales se sitúa a cierre de 2021 en **572 activos y 16 millones de metros cuadrados alquilables**.

Aunque las aperturas de nuevos locales en centros comerciales en los primeros nueve meses del año 2021 no han seguido el mismo ritmo que en 2019, muchos operadores se encuentran en pleno proceso de redefinición de sus conceptos y de redimensionamiento de su red de tiendas, por lo que se ha observado un cierto dinamismo en el mercado con algunas marcas retomando sus procesos de expansión, aunque de una forma más contenida, y otras reduciendo su número de tiendas para reforzar su canal *online*.

Para 2022 se estima la inauguración de **13 nuevos equipamientos comerciales** y/o de ocio, que sumarán alrededor de 250.000 m² de SBA, así como la ampliación de dos centros comerciales con un incremento de 62.000 m² de SBA.

Distribución del stock actual por tipología de activo (*) (%)



(*) De acuerdo a la clasificación de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC):
Muy grande (>79.999 m²) Grande (40.000-79.999 m²) Medio (20.000-39.999 m²) Pequeño (5.000-19.999 m²).

Fuente: Asociación Española de Centros Comerciales (AECC).

Afluencias

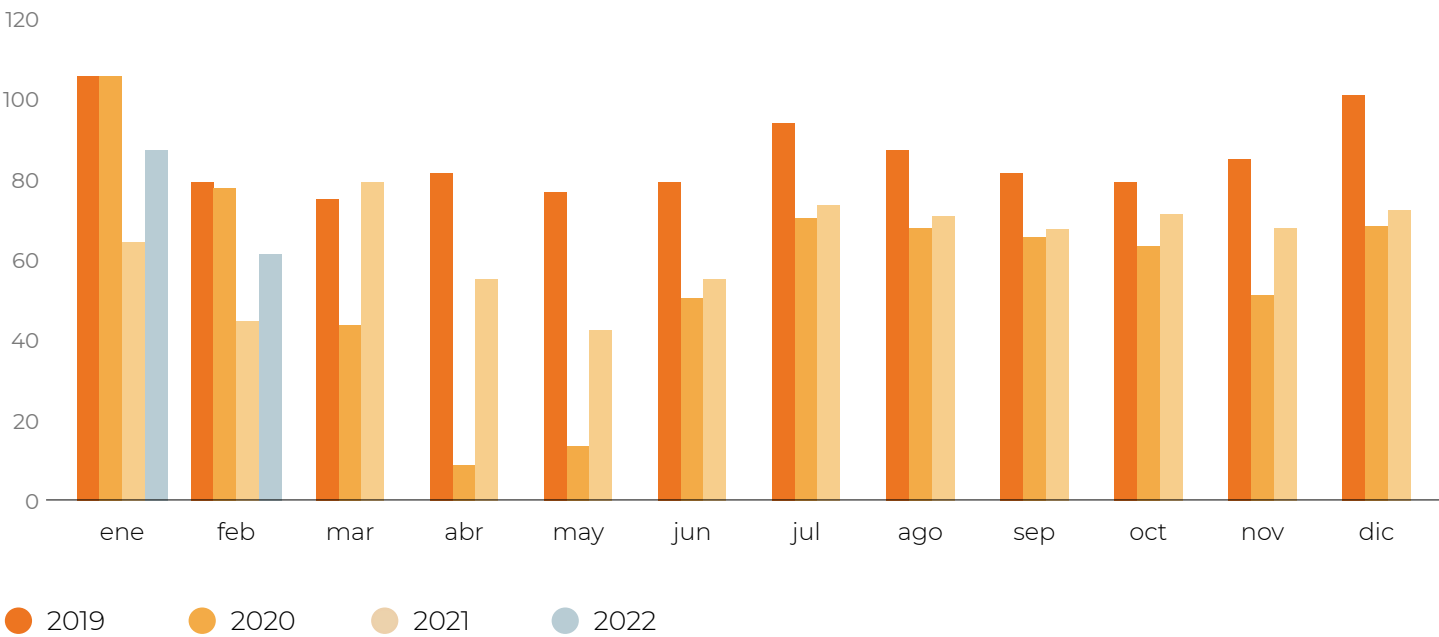
Durante el primer trimestre de 2021, el desempeño de los centros comerciales se vio afectado en número de visitantes y volúmenes de ventas debido a las restricciones impuestas en las diferentes localidades, que incluso obligaron al cierre de comercios (por ejemplo restauración y ocio en algunas comunidades autónomas).

Tras la **caída de afluencias en 2020 (-33,7%** según el índice *ShopperTrak*), el año 2021 ha arrojado claros signos de recuperación, cerrando el año con un **incremento del 14,5%** respecto a 2020.

La recuperación en el sector de centros comerciales ha sido visiblemente más rápida que en el resto de los comercios minoristas. En los últimos trimestres, esta tendencia se ha ido consolidando, lo que ha hecho que estos activos tengan más potencial de cara a los inversores y están atrayendo progresivamente a los compradores institucionales.

A continuación, se presenta **el porcentaje de variación interanual por mes de las visitas** a los activos comerciales en España para los últimos 4 años, incluidos los dos primeros meses de 2022, de acuerdo al índice *ShopperTrak*, referencia en el sector:

Evolución mensual índice *ShopperTrak* (millones de visitantes)



Fuente: Savills Aguirre Newman.

Ventas

El segundo trimestre del año fue especialmente **positivo** en lo que se refiere a **ventas de centros comerciales con un incremento del 76,4%**, dato superior al descenso de ventas en 2020 (-51,7%). A pesar de ello, continúa siendo un valor inferior al de 2019.

Los **centros y parques comerciales** situados en las afueras de las ciudades **registraron mejores datos en términos de afluencias y ventas** que las ubicaciones en calles principales, dado que muchos consumidores encontraron más atractiva la opción de un estacionamiento fácil y gratuito, evitando así el uso del transporte público.

En la segunda mitad del año las **ventas en centros comerciales** recuperaron niveles con respecto a los registrados antes de la pandemia. Algunos sectores incluso han **recuperado los niveles de ventas de 2019** durante el año 2021 como Hogar y Deportes, que ya han vuelto a nivel prepandemia en la totalidad del año 2021.

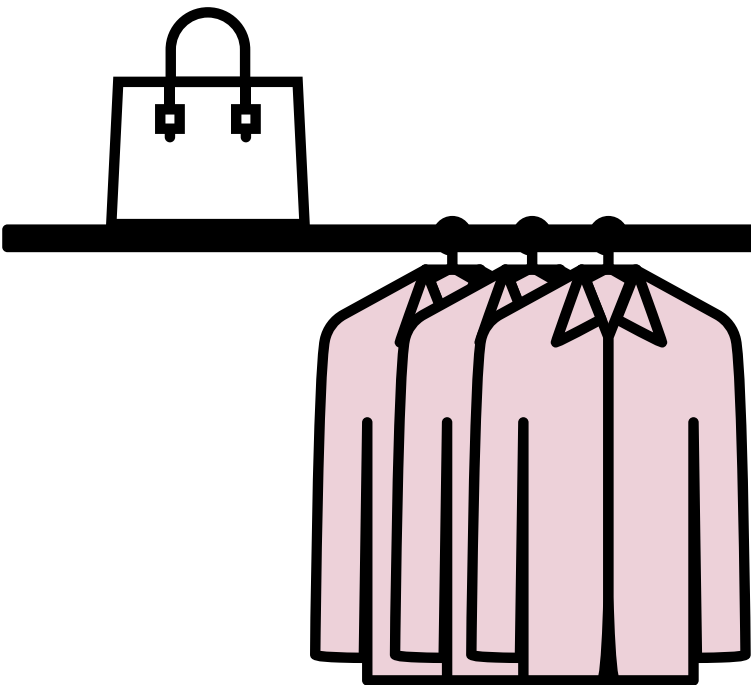
Por otro lado, el **ritmo de recuperación de ventas** en centros comerciales ha sido más rápido que el ritmo de recuperación de las afluencias, lo que indica un cambio de comportamiento del consumidor, habiendo acudido con menor frecuencia a estos activos, pero con un gasto medio mayor en cada visita.

Los *retailers* se reinventan

Durante los últimos años los *retailers* han implantado **nuevos y diferentes conceptos** que mejoran la experiencia del cliente en tienda apuntando hacia la **omnicanalidad**, combinando la tienda *online* y los espacios físicos.

El sector *retail* está atravesando una fase en la que importantes **cambios estructurales** están haciendo replantear la forma en la que tradicionalmente se entienden los espacios comerciales. Tras la situación derivada de la crisis generada por el COVID-19, el éxito de los activos dependerá en gran medida de la calidad, tamaño y concepto.

Más allá de tener una connotación negativa, el **reposicionamiento de centros comerciales se configura como una forma de revitalizar y actualizar la oferta** mediante un análisis en profundidad de aquellos usos alternativos que fortalezcan el *retail* y convierten el activo en el mejor destino para los consumidores.



ESG: más que una tendencia

El nuevo estudio de JLL Valuation Advisory titulado «Valorando el sector retail en su camino hacia el Net Zero» (*Valuing Retail in its Global Journey to Net Zero Carbon*) muestra cómo la pandemia de COVID-19 ha impulsado a los inversores a centrarse más en **cuestiones climáticas y de sostenibilidad/ESG** a la hora de adoptar decisiones de inversión inmobiliaria. La **creciente concienciación e importancia** que las partes interesadas atribuyen a los **factores ESG** significa que todos los activos —incluidos los comerciales— se verán afectados por los retos que la sostenibilidad/ESG plantea a largo plazo.

La forma en que los propietarios y los inversores dan respuesta a estos desafíos repercute en las valoraciones de los activos. Un factor importante a la hora de potenciar el valor en cualquier **estrategia retail es garantizar que éste genere un impacto social positivo** tanto para las partes interesadas como para el entorno. Estas compañías deberán sopesar dónde asignan su capital para cumplir sus **objetivos ESG sin dejar de ser rentables**, vertebrar las decisiones de inversión incluyendo por adelantado las preocupaciones ambientales y climáticas puede generar ahorros para las empresas.

Comenzamos el año 2022 con la claridad de lo que se necesita para crear un mundo sostenible y con una mayor comprensión de las implicaciones para aquellos que dan forma al entorno construido. El sector inmobiliario, responsable de casi el 40% de las emisiones mundiales de carbono, desempeñará un papel crucial en la lucha contra el cambio climático.



Por ello, la preocupación en el sector por el medioambiente es creciente tal y como se remarca en el **informe sobre tendencias del mercado inmobiliario de Europa** publicado por el *Urban Land Institute* (ULI) y PwC donde se destaca la **mayor prioridad de la sostenibilidad en la agenda del sector inmobiliario** a pesar del momento que atraviesa.

Todos los cambios y avances que se están produciendo tienen que ir de la mano también de la **sostenibilidad y la reducción de la huella de carbono**, algo que se ha convertido en una de las principales preocupaciones de los consumidores y en un reto asumido como sociedad. Los datos del último informe sobre comercio y sostenibilidad/ESG de CGS muestran esta tendencia: el **68%** de los encuestados **considera que la sostenibilidad** del producto/servicio es un factor muy importante en su decisión de compra y el **47%** **estaría dispuesto a pagar más por productos sostenibles**. Las marcas y los espacios comerciales son valorados no solo por lo que ofrecen sino por sus aportaciones a la sostenibilidad y a la mejora de la sociedad en la que se desarrollan.

La **sostenibilidad será sinónimo de calidad** y los activos eficientes se convertirán en la **referencia en los próximos años**, marcando así el inicio de la **transición hacia un desarrollo competitivo y sostenible en el largo plazo del sector**, entendiendo 'sostenible' como un crecimiento económico más equilibrado y responsable desde las perspectivas económica, social y medioambiental.

Los inversores y los propietarios deben buscar vías para realizar **cambios sostenibles** y de amplio calado en sus activos *retail*, como la obtención de **certificaciones ambientales**, la inclusión de **cláusulas verdes en los contratos de proveedores e inquilinos**, el aumento de la monitorización de los activos o la instalación de paneles solares, equipos de recogida de agua de lluvia y estaciones de recarga de vehículos eléctricos. Todo ello sin perder de vista las posibilidades de **optimización de costes** mediante la implantación de dichos avances y los requerimientos de transparencia en la información.

La **sostenibilidad/ESG será sinónimo de calidad** y los activos eficientes se convertirán en la **referencia en los próximos años**, marcando así el inicio de la **transición hacia un desarrollo competitivo y sostenible en el largo plazo del sector**, entendiendo 'sostenible' como un crecimiento económico más equilibrado y responsable desde las perspectivas económica, social y medioambiental.

Fuente: Informe JLL Valuation Advisory, titulado «Valorando el sector retail en su camino hacia el 'cero neto'» (Valuing Retail in its Global Journey to Net Zero Carbon).



Estrategia omnicanal

El sector *retail* ya había comenzado antes de la pandemia de COVID-19 a adaptarse a las nuevas corrientes de consumo, implementando estrategias de **transformación digital**. Sin embargo, con la aparición del virus las empresas aceleraron en muchos casos sus procesos de transformación. Según un informe de ESADE, el **74% de las empresas de retail invirtieron y realizaron transformaciones digitales** en los primeros meses de la pandemia.

A raíz de las nuevas tendencias y avances tecnológicos surgidos, el comercio se enfrenta a un nuevo paradigma en el que el concepto **phygital**, que supone la unión entre el espacio físico y el entorno digital, ha cobrado especial relevancia.

La extraordinaria situación vivida en 2020 ha provocado cambios en los hábitos de consumo que pusieron de manifiesto la necesidad de acelerar la transición hacia la venta *online*, pero también la adopción de otras estrategias derivadas de nuevas necesidades, ya que la vuelta a la normalidad ha demostrado que **la tienda física seguirá jugando un papel fundamental** como canal de venta en España.

Cualidades fundamentales del nuevo entorno digital como la **tecnología y la omnicanalidad** deben combinarse con otros aspectos relacionados con la seguridad y fiabilidad que preocupan al cliente final. Los consumidores demandan una **atención especializada y homogénea** entre todos los canales de venta, por lo que el proceso de compra comienza antes incluso de que el cliente entre en la tienda.

Se prevé que los espacios en tienda pasen a ser **destinos experienciales** con las últimas tecnologías de compra sin contacto, **integrando el canal online con espacios específicos** para la compra o la recogida de pedidos. Dentro de este nuevo contexto, los centros y parques comerciales gozan de una **posición**

privilegiada para aprovechar las oportunidades que esta transformación supone, puesto que cuentan con grandes espacios comerciales y un elevado número de visitantes a sus activos, además de equipos profesionales de gestión capaces de **adaptarse a las nuevas necesidades del mercado**.

Uno de los objetivos será convertir el **centro comercial en un espacio multifuncional** en el que el visitante no solamente compre, sino que también pueda satisfacer todas sus necesidades cotidianas. Clínicas médicas, oficinas, *co-workings*, asesorías o academias son actividades que ya pueden encontrarse en estos espacios y que se convertirán en una tendencia habitual.

Como respuesta a las características de la nueva demanda, se espera igualmente **la aparición de nuevos conceptos y actividades que atraigan la atención de los consumidores**, apostando por formatos como el *Click&Collect* y los *marketplaces* que posibiliten la reconversión de los centros y parques comerciales en puntos de entrega de última milla.

Previsiones para los próximos años

La recuperación económica y el incremento del consumo tendrán un **efecto positivo sobre las afluencias y ventas del sector retail** que continuarán con su tendencia de crecimiento. Se ha observado un dinamismo en las aperturas de locales en centros comerciales que continuará, aunque de una forma más contenida y moderada.

La **recuperación de la economía y del consumo auguran un escenario más optimista** y una relajación de las *yields* en activos *prime* y más resilientes. Esto puede llevar a una polarización entre las ubicaciones *prime* y las secundarias.

1.7. Transformación: cultura digital e innovación

Durante el año 2021 se ha continuado con el desarrollo de nuevas tendencias en el sector *retail*, dentro de las cuales el concepto de tienda física sigue jugando un papel fundamental, haciendo evidente la evolución hacia un modelo híbrido omnicanal que combina la tienda física con el canal online.

La Compañía **apuesta por la innovación en todos los ámbitos de la sociedad, así como por la eficiencia y la sostenibilidad/ESG** de sus activos inmobiliarios y por la captación del mejor talento, algo que le ha permitido adaptarse a las necesidades cambiantes del mercado, contando con una **gran capacidad de reacción** para cumplir con las expectativas y necesidades de sus principales grupos de interés.

A nivel sectorial, participa activamente en la transformación del sector inmobiliario escuchando las necesidades de los operadores, clientes, inversores y otros grupos sociales, para **garantizar la sostenibilidad/ESG y la creación de valor a largo plazo**, mediante el intercambio de experiencias y buscando nuevas soluciones innovadoras.

En este contexto, Lar España ha continuado trabajando en **proyectos que constituyen una herramienta para conocer mejor el comportamiento y perfil de los usuarios y mejorar su experiencia**. Además, las diferentes iniciativas tecnológicas desarrolladas aportan información esencial sobre los hábitos de los clientes, permitiendo a la Compañía tomar decisiones adaptadas a las últimas tendencias y generar nuevas oportunidades que respondan a estas necesidades.



Proyecto TES

Lar España continúa liderando la transformación digital del sector en España creando valor a través del proyecto **TES (Technology, Engagement & Sustainability)**, siendo la respuesta diferenciadora a las tendencias y necesidades del sector **mediante la aplicación de la innovación tecnológica** para

maximizar la experiencia del cliente a través de la tecnología, experiencia y sostenibilidad. Este proyecto ambicioso permite además aprovechar la innovación realizada en *Proptech (Property Technology)*.

Dimensión	Mecanismos
Tecnología (T)	
Evaluar y medir la experiencia del visitante y optimizar la gestión de los activos y la relación con el cliente.	› E-commerce › Seeketing › Redes Sociales › WIFI › Omnicanalidad › Posicionamiento SEO
Experiencia (E)	
Brindar una oferta de valor única y diferenciada, transformando los centros y parques comerciales en destinos experienciales, respondiendo a las necesidades de los consumidores actuales.	› Óptima oferta comercial › Oferta de servicios de calidad personalizados › Zonas de restauración atractivas › Espacios cómodos, seguros, dinámicos y urbanos
Sostenibilidad/ESG (S)	
Implementar medidas en los activos destinadas a reducir el impacto en el entorno y que generen un impacto positivo en la sociedad mediante la creación de valor compartido.	› Certificaciones sostenibles › Gestión responsable › Compromiso con el medioambiente › Escucha activa › Ética e integridad › Transparencia

Principales objetivos del Proyecto TES

1



Posicionar a **Lar España** como el **líder en transformación digital en retail**, creando nuevas formas de interaccionar de forma más eficiente y digital, tanto con clientes externos como internos.

2



Crear valor compartido para liderar el progreso económico y social, generando impacto en la sociedad y así contribuir a la **mejora de la calidad de la vida y al impulso del progreso socioeconómico**.

3

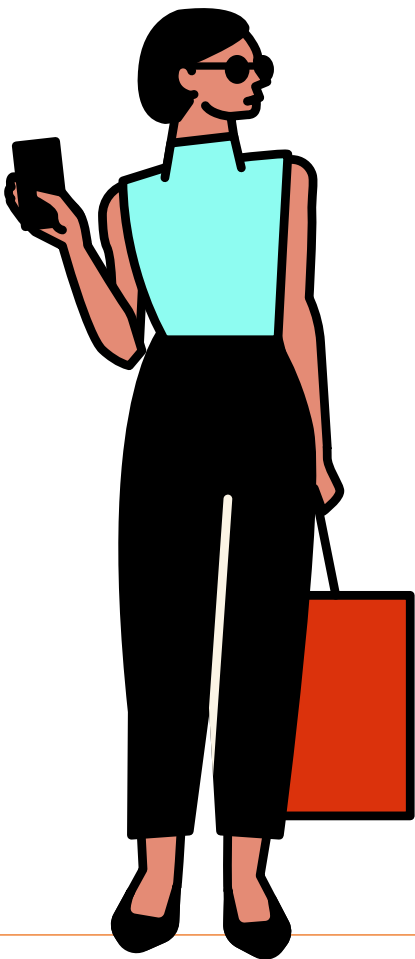


Contribuir a la sostenibilidad mediante la implantación de **tecnologías que permitan una gestión más eficiente de los activos** y un mayor control de los mismos en materia medioambiental.

Tecnología

La innovación tecnológica sigue siendo clave en el progreso de Lar España mediante el **desarrollo de herramientas** que ayudan a conocer la evolución de los activos y a mejorar la toma de decisiones. La Compañía supo anticiparse a la transformación del sector **y continúa desarrollando iniciativas digitales** en dos áreas fundamentales: gestión de la información del portfolio y gestión de activos.

A continuación, se realiza una descripción de cada una de estas herramientas y del valor generado para la Compañía:



› Click & Shop

Descripción	
Plataforma de venta omnicanal puesta en marcha en noviembre de 2020 para los centros comerciales El Rosal, Lagoh, Portal de la Marina, Ánec Blau, Albacenter, Gran Vía de Vigo y As Termas.	
Objetivos	
› Poner a disposición del cliente productos de diferentes marcas con descuentos, pudiendo seleccionar el canal de compra: desde la web propia de la marca, en la tienda del centro comercial o contactando por teléfono con opción a <i>Whatsapp</i> .	ofrezca a los <i>retailers</i> un nuevo canal de tráfico, tanto físico como <i>online</i> , con el objetivo de incrementar sus ventas.
› Conocer mejor a los clientes de los activos a través de su modalidad de compra, ofreciendo un servicio digitalizado que responda a sus necesidades y	De este modo, la Compañía se ha adaptado a la transformación digital del mercado llevando la oferta del centro más allá del entorno físico, representando un nuevo canal de comunicación para los inquilinos y posicionando al activo como potenciador de visitas y ventas.
Logros	
Desde su lanzamiento se ha logrado la adhesión de más de 100 comercios , con más de 1.000 productos disponibles y habiendo logrado más de 40.000 visitas .	

› Mallcomm

Descripción	
Plataforma 360° que permite crear un canal de comunicación entre los operadores y los diferentes niveles de gestión y servicios del centro comercial: empleados de tiendas, gerencia, etc. Este sistema permite gestionar indicadores de ventas de los operadores, posibles descuentos para empleados, ofertas de trabajo, eventos y marketing, seguridad, comunicación crítica, mantenimiento y limpieza, además de disponer de la opción de obtener comentarios.	
Objetivos	Logros
› Mejorar la gestión de los activos con una herramienta en tiempo real que permite una mejor comunicación y agiliza la administración.	La plataforma ya se encuentra implementada en 7 centros comerciales del portfolio.

› Seeketing

Descripción	
Plataforma que permite integrar la información generada por los canales del centro comercial cruzando y analizando datos que permiten a la compañía generar valor para los clientes. Para ello, se recurre al uso de nodos o <i>beacons</i> (antenas) instalados en el centro comercial y a un potente software de <i>marketing intelligence</i> con el objetivo de conocer mejor los hábitos de los usuarios.	
Objetivos	
› Desarrollar acciones de marketing de proximidad para mejorar el tráfico y la satisfacción del cliente. › Optimizar la gestión del centro comercial a través de la analítica avanzada.	› Identificar visitantes únicos al centro comercial. › Conocer el tráfico de tiendas y por zonas, frecuencia de visita y tiempos de permanencia.
Logros	

Durante 2021 se han llevado a cabo acciones de marketing de proximidad impactando en los usuarios identificados a través de redes WiFi, habiendo obtenido **resultados muy positivos** en relación con la conversión de usuario impactado y usuario participante.

› Dotgis

Descripción	
Aplicación web multiusuario (<i>dashboard</i> digital) basada en un mapa dinámico que permite a los equipos de Grupo Lar y Lar España consultar todas las métricas relacionadas con la explotación de los locales de sus activos, logrando así una mayor visibilidad global y un mayor conocimiento conjunto. Como resultado, se obtiene el análisis de cómo los diferentes operadores funcionan en cada activo o de manera agregada, a través de diferentes <i>KPIs</i> y con un tiempo reducido en la toma de datos, permitiendo comprender mejor la evolución de los diferentes sectores de ventas <i>retail</i>.	
Objetivos	
› Analizar los datos propios para optimizar recursos y generar inteligencia comercial que defina retornos de inversión en cada uno de los locales que componen los centros comerciales de este desarrollo.	

› Posicionamiento SEO

Descripción	Objetivos
El posicionamiento SEO hace referencia a la visibilidad de un espacio web en los resultados orgánicos de los diferentes buscadores de internet. A través de este proyecto Lar España continúa trabajando en el diseño y adaptación de sus websites de una forma más inteligente y efectiva.	› Mejorar el posicionamiento de las páginas web de los activos en buscadores. › Creación de páginas web corporativas (informativas) compatibles con las webs transaccionales (<i>e-commerce</i>).
Logros	
1.878.053 Número total de sesiones 4.778.490 Páginas vistas 1.379.182 Usuarios	

› Venta a través de WhatsApp

Descripción
La Compañía puso a disposición de los clientes del centro comercial Lagoh a principios de 2021 un nuevo servicio de venta y asesoramiento personal a través de WhatsApp . Este servicio se suma al presencial, dando un paso más hacia la omnicanalidad y el servicio 360° . El sistema no sólo ayuda a mejorar la experiencia de compra, sino que consolida nuevas formas de relación entre las firmas presentes en el centro comercial y sus visitantes.
Objetivos
Logros

- › Ofrecer la **mejor experiencia** posible a los visitantes de los activos tanto a través del canal *offline* como del *online* dando un paso más en la integración de ambos canales.

Gracias a este nuevo avance, los operadores pueden ofrecer asesoramiento personal poniendo en valor su conocimiento e **incrementando las ventas físicas**. Desde la perspectiva del cliente, es posible obtener información exacta sobre el producto que desee, su disponibilidad en tienda y, todo ello, sin tener que desplazarse previamente al establecimiento.



Experiencia

Lar España, además de priorizar la innovación tecnológica, tiene como uno de sus principales objetivos la **mejora de la experiencia de sus clientes** en cada uno de sus activos.

Gracias a proyectos como el Club Disfrutones afianza el contacto con las comunidades en las que opera, potenciando diferentes iniciativas orientadas a los clientes y otros grupos de interés.



› App Disfrutones

Descripción	Objetivos
Aplicación relacionada con el Club de fidelización Disfrutones que permite a los socios acceder a descuentos del centro comercial, sorteos, servicios y últimas novedades, en cualquier momento y directamente desde su teléfono móvil . La inscripción es totalmente gratuita y puede realizarse por cualquiera de los canales disponibles.	› Fidelizar a los clientes, generando más afluencias que conlleven un incremento en las ventas en los comercios del activo y conociendo mejor las preferencias y perfiles del consumidor. La aplicación supone un canal más de comunicación, constituyendo un elemento clave para la creación de una comunidad digital .
Logros	

Actualmente se encuentra **disponible** en los centros comerciales **El Rosal, Lagoh, Portal de la Marina, Ánec Blau, Albacenter, Gran Vía de Vigo y As Termas**.

› Lagoh Collect

Descripción
Servicio que consiste en la recogida de compras mejorando la experiencia del cliente y que puede ser solicitado por todos los visitantes en cualquiera de los dos puntos de recogida Lagoh Collect. El personal encargado recoge las compras realizadas en cualquiera de las tiendas del centro en el día de la solicitud del servicio para posteriormente trasladar los productos al punto de recogida Lagoh Collect situado en el parking, donde pueden ser cómodamente recogidas por los clientes al finalizar la jornada de compras.



› Customer Journey Operadores

Descripción

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

Fases del proyecto

- › **Discover:** entrevistas *one to one* con operadores y principales *stakeholders* de la compañía para identificar los principales *insights* y proceder a la creación de diferentes arquetipos.
- › **Ideate:** *workshop* con los líderes del proyecto para idear soluciones que mejoren las áreas detectadas.
- › **Describe:** configuración del “*Action Plan*” para reducir los posibles puntos de insatisfacción y crear nuevos puntos de contacto y propuestas de valor para cada categoría de operador.

› Estudio Buyer Persona

Descripción

Con el objetivo de tener un mayor conocimiento del cliente y **adaptar los canales de comunicación a la demanda** se realizó el estudio *Buyer Persona* que consistía en detectar las palancas de comunicación que animan a los usuarios a visitar el activo.

› Amazon Lockers

Descripción

Se trata de un autoservicio de entrega de paquetes ofrecido por la compañía Amazon. **En 2021 Lar España ha instalado puntos Amazon Locker en varios activos**, donde los clientes pueden recoger sus paquetes según les resulte conveniente.

Estos casilleros están ubicados en lugares accesibles y cercanos a las tiendas con el objetivo de poder acceder a los pedidos mediante un código de recogida único en la pantalla táctil del *Locker*. Actualmente la Compañía dispone de este sistema en Ànec Blau, Rivas futura, As Termas, Lagoh, Vistahermosa, Vidanova, El Rosal, Gran Vía de Vigo y próximamente estará también disponible en Albacenter y Portal de la Marina.

Sostenibilidad

El tercer pilar en materia de innovación para Lar España es la elaboración e implantación de **políticas que favorezcan un desarrollo sostenible** dentro del sector inmobiliario. Lar España centra su estrategia en mejorar la eficiencia energética, trabajar en el aprovechamiento del agua, analizar la calidad del aire, impulsar proyectos de energía fotovoltaica y certificar los activos en cuestiones de sostenibilidad.

Dentro de este marco, durante el año 2021 **se ha continuado con la promoción de proyectos sostenibles y de gestión ambiental**, avanzando en la implantación y uso de la plataforma de recogida automatizada de datos que permite la visualización dinámica y periódica de los datos correspondientes al uso de los recursos en los centros y parques comerciales (energéticos y de agua) así como la mitigación de su impacto medioambiental (gestión de residuos y control de emisiones).

› Plataforma automatizada para la captación de datos operativos

Descripción	
La plataforma ha estado operativa desde el 1 de enero de 2021, permitiendo el seguimiento y análisis de los datos obtenidos y su comparación con los relativos a periodos anteriores . Lar España está trabajando paralelamente en la realización de auditorías de eficiencia energética y en el establecimiento de un sistema <i>submitting</i> remoto que permita disponer de información actualizada del estado de cada uno de los activos. De este modo, se elaborarán planes de acción que serán implantados en cada uno de los activos que componen el portfolio para mejorar su rendimiento y cuyo seguimiento podrá llevarse a cabo a través de la aplicación.	
Objetivos	Logros
› Continuar 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 .	Mayor fiabilidad de los datos obtenidos, incrementando la periodicidad y homogeneidad en su obtención, algo que ha permitido la optimización de los procesos y recursos. Además, se ha dotado a los departamentos involucrados con una mayor potencia de análisis y capacidad de reacción a la hora de implantar medidas correctivas cuando son necesarias.

› Energía renovable

Descripción	Próximos pasos
La Compañía ha culminado la realización de un estudio completo a nivel portfolio , en colaboración con KPMG, para analizar y seleccionar las mejores estrategias a implantar, revisar y negociar los contratos y realizar el seguimiento y estudio de avance de la instalación de placas fotovoltaicas en los activos del portfolio.	› Durante los próximos meses se procederá a analizar las diferentes posibilidades de instalación en cada uno de los activos.

› Movilidad Sostenible

Descripción

La movilidad sostenible es un concepto nacido para **contrarrestar los problemas medioambientales y sociales asociados a la movilidad urbana** de los ciudadanos, algo sobre lo que Lar España está centrando sus esfuerzos al considerarlo un factor de valor añadido para los activos del portfolio. De este modo, se están estudiando las diferentes alternativas en cada uno de los activos con el objetivo de implementar diferentes soluciones de movilidad sostenible.

Principales proyectos

- › Puntos de recarga de coches eléctricos.
- › Transporte compartido.
- › Pasarelas, mejora del acceso peatonal.
- › Campaña de fomento del uso del transporte público, paradas de bus y taxis.
- › Aparcamiento y vías de acceso para bicicletas, scooters y motocicletas, así como estacionamientos designados para familias y vehículos de emergencia cerca de las entradas principales y dispositivos de estacionamiento guiado.

Logros

A 31 de diciembre de 2021 de los 14 activos del portfolio de Lar España, 13 cuentan con puntos de recarga de vehículos eléctricos, es decir, **casi el 100% del portfolio de Lar España dispone de unidades de recarga eléctrica**. De este modo, un total de **155 puntos de recarga de vehículos eléctricos** se encuentran instalados en los activos de Lar España, encontrándose 75 pendientes de instalación, haciendo un total de 230 puntos.

› Calidad del aire

Descripción

La **salud y el bienestar de los visitantes** es una consideración central en el modelo de negocio de la Compañía. Por ello, tras las acciones realizadas en 2020 que incluyeron el estudio de nuevas tecnologías para mejorar la calidad del aire de los activos y la monitorización de los datos, **en 2021 se ha continuado avanzando a través de diversas acciones**.

Acciones desarrolladas en 2021

- › Implantación de nuevos *softwares* de datos que permiten una mayor monitorización de la calidad del aire interior e incrementan la capacidad de reacción de los equipos implicados en la gestión de los activos. Con ello adicionalmente se busca lograr una **optimización de la gestión operativa de los equipos de climatización**, aumentando la eficiencia energética de los edificios.
- › Integración de los resultados de la calidad del aire de los activos de Lar España en la plataforma de automatización de datos, logrando aunar en una misma aplicación toda la **información relativa a ESG** de los activos del portfolio.

Logros

Esta nueva tecnología **permite el análisis simultáneo** de diversos datos en relación con la calidad del aire interior, las condiciones climáticas exteriores, el consumo eléctrico en climatización y las afluencias.

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



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

ESG

(Medioambiente, Social y Gobierno)

2.1

Lar España:
Gobierno
Corporativo (G)
72

2.1.1 Gobierno
corporativo
80

2.1.2 Normas
Internas de
Gobierno
82

2.1.3 Órganos
de gobierno
86

2.1.4 Gestión
de riesgos y
oportunidades
98

2.1.5
Comportamiento
ético y
cumplimiento
103

2.2

Contribución
al desarrollo
social (S)
106

2.2.1 Contribución
al desarrollo local
106

2.2.2 Orientación
al cliente
112

2.2.3 Relación con
los proveedores
119

2.2.4 Relación
con inversores
122

2.2.5 Acción social
126

2.2.6 Accesibilidad
131

2.3

Gestión
medioambiental (E)
133

2.3.1 Líneas de
actuación
133

2.3.2 Calidad de
nuestros activos
135

2.3.3 Evaluación del
desempeño
138

2.3.4 Eficiencia
energética
143

2.3.5 Respuesta al
cambio climático y
descarbonización
145

2.3.6 Economía
circular
147

2.3.7 Uso responsable
del agua
148

2.3.8 Análisis
de resultados
149

2.3.9 Protección
de la biodiversidad
158



Lar España ha continuado apostando por la **creación de valor compartido**, manteniendo una comunicación fluida con los grupos de interés identificados y realizando inversiones que promuevan la sostenibilidad en diversos aspectos, mejorando el desempeño de los activos.



ESG (Environmental, Social and Governance)

Lar España es consciente de su papel dentro de su actividad, comprometiéndose a contribuir de una **manera ética, responsable y sostenible** mediante sus operaciones y toma de decisiones, **generando impacto positivo** tanto para la sociedad como para el medioambiente y obteniendo, a su vez, un retorno financiero para los inversores.

La Compañía considera que la **inversión corporativa y el compromiso con el medioambiente** son elementos necesarios para la sociedad, lo que le permite aprovechar oportunidades como mejoras en eficiencia energética, desarrollo de nuevas herramientas digitales y colaboración

con proveedores que garanticen los mejores servicios. De este modo, ha continuado apostando por la **creación de valor compartido**, manteniendo una comunicación fluida con los grupos de interés identificados y realizando inversiones que promuevan la sostenibilidad en diversos aspectos, mejorando el desempeño de los activos.

Para la creación de valor compartido, ha definido cuatro pilares basados en la **Política de Sostenibilidad/ESG** que estructuran el modelo de actuación y dan forma a la Visión de la Compañía, centrándose en:

1

Entorno

Entendido como el medioambiente físico y activo que impacta directamente en el retorno financiero y genera valor a la empresa.

2

Gobierno corporativo

Modelo de negocio que busca un impacto ambiental y social positivo, además de tener un retorno financiero, solventando las presiones derivadas de la actividad económica.

3

Capital Social

El talento y las personas, base del modelo económico y valor empresarial.

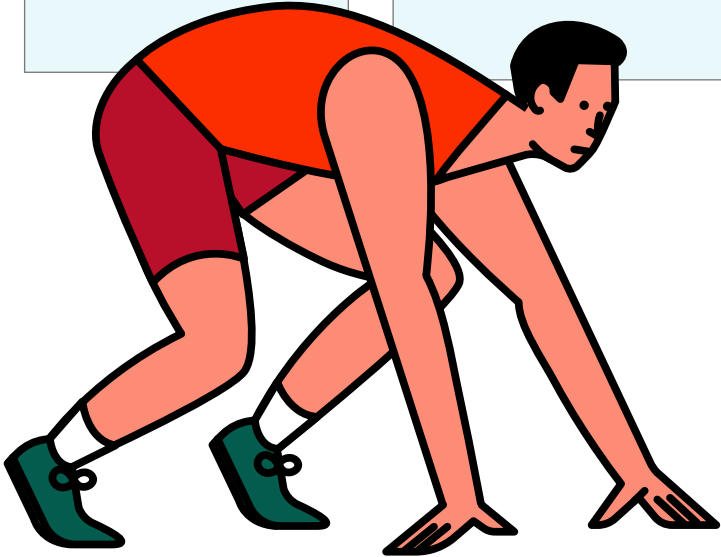
4

Activo

Bienes inmobiliarios que afectan positivamente en el entorno urbano y generan una alta rentabilidad en los accionistas e inversores.

Estos compromisos se materializaron en el **Plan Director de ESG**, que establece las líneas de actuación para alcanzar los objetivos establecidos siguiendo los estándares más exigentes, generales y sectoriales. Además pretende integrar la sostenibilidad de manera transversal en todas las áreas de la organización.

→ [Pinche aquí para obtener más información sobre los compromisos de la Compañía.](#)





Plan Director ESG

El Plan Director ESG de la Compañía conecta el propósito de los inversores junto con las herramientas necesarias para resolver los retos sociales y ambientales. Esta unión de ambas visiones que integran los aspectos ESG en la estrategia de negocio no sólo produce retorno para los inversores, sino que **agrega valor real en la sociedad**.

La Compañía ha establecido **siete líneas estratégicas** necesarias para dar cumplimiento a su Visión del Entorno, Gobierno corporativo, Capital Social y Ambiental:

- 1. Establecimiento de las bases del Plan Maestro de ESG.
- 2. Inversión socialmente responsable.
- 3. Compromiso con la comunidad.
- 4. Poner al usuario como el centro.
- 5. Impactar positivamente en la ciudad y el territorio.
- 6. Cambio climático, resiliencia y economía circular.
- 7. Comunicar el impacto y acción social.

Comité de Sostenibilidad/ESG

La Compañía tiene activo desde 2020 el **Comité ESG** con el objetivo de potenciar la sostenibilidad en los diferentes departamentos de la Compañía.

Este Comité está formado por un **equipo directivo superior transversal con responsables de diferentes departamentos** implicados en la gestión de los activos, con la finalidad de establecer una estrategia común de sostenibilidad.

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

- Iniciativas ambientales.
- Salud y seguridad en nuestros activos.
- Medidas de responsabilidad social de las empresas.
- Medidas de sostenibilidad.
- Otras cuestiones de orden público.

En 2021 se celebraron con éxito 3 reuniones del Comité, con **objetivos claros y un diálogo abierto entre todos los miembros**, en los que se realizó el seguimiento de los proyectos que la Compañía está llevando a cabo tanto a nivel de los activos como a nivel corporativo, estudiando la posibilidad de lanzar nuevas iniciativas.



Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

En el año 2020, Lar España llevó a cabo la **adhesión al Pacto Mundial de las Naciones Unidas mediante la firma de la carta de compromiso**, mostrando así su clara intención de alinear la estrategia de sostenibilidad con la Agenda 2030 de las Naciones Unidas.

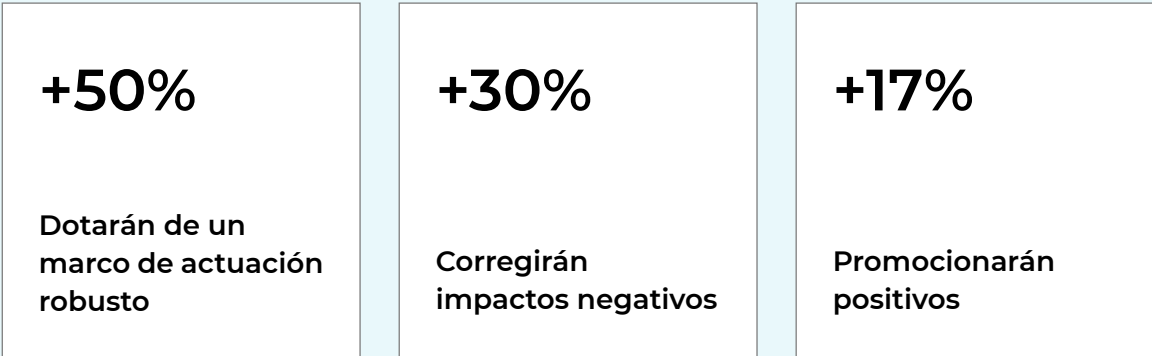
Estrategia de contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

En 2021 la Compañía ha querido dar un paso más allá desarrollando un **Plan de Acción** mediante la identificación de asuntos relevantes y su contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Para ello, se ha llevado a cabo un **mapeo de la Cadena de Valor y de su matriz de materialidad**, identificando tanto los impactos positivos como negativos con la finalidad de mitigarlos. Así, los ODS son la hoja de ruta de Lar España para contribuir a desarrollar una sociedad más equitativa.

Esto ha permitido un **ejercicio de reflexión** con las principales áreas del negocio y algunos grupos de interés para identificar los aspectos más relevantes y definir las prioridades de la Compañía en materia de sostenibilidad, en línea con la expectativas y requisitos externos y mejores prácticas en materia ESG.

Como resultado de este análisis, fueron identificadas **tres prioridades estratégicas y seis objetivos**, asociados a las funciones corporativas y operativas de la cadena de valor de Lar España y sus involucrados. Como medio para abordar los objetivos, han sido propuestas **22 acciones concretas a nivel corporativo y operativo**.

→ 9 acciones corporativas & 13 acciones operativas



De este modo la Compañía **ha identificado los ODS de mayor relevancia para su actividad** y se han definido las líneas de actividad para **alinear la estrategia y modelo de gestión con la consecución de los ocho ODS definidos y sus correspondientes metas:**

ODS	Objetivos estratégicos 2022-2023	Metas
	› Gestión ambiental y social. › Coordinación con los arrendatarios.	Meta 6.4 Aumentar el uso eficiente de recursos hídricos.
	› Gestión ambiental y social.	Meta 7.2 Aumento de las energías renovables. Meta 7.3 Duplicar la tasa de eficiencia energética.
	› Gestión ambiental y social. › Coordinación con los colaboradores. › Coordinación con los arrendatarios.	Meta 8.8 Protección de los derechos laborales y trabajo seguro. Meta 8.5 Logro del pleno empleo y trabajo decente. Meta 8.3 Fomento de pequeña y mediana empresa. Meta 8.4 Mejora de la producción y consumo eficiente y respetuoso.
	› Adaptación de los activos a retos globales.	Meta 9.1 Desarrollo de Infraestructura sostenible. Meta 9.A Apoyo a infraestructuras sostenibles y resilientes.
	› Coordinación con los arrendatarios.	Meta 12.1 Aplicación marco de consumo y producción sostenibles. Meta 12.3 Reducción del desperdicio de alimentos.
	› Adaptación de los activos a retos globales.	Meta 13.1 Fortalecimiento de la resiliencia y adaptación.
	› Coordinación con OdG.	Meta 16.6 Creación de instituciones eficaces y transparentes.
	› Coordinación con el sector financiero.	Meta 17.3 Movilización de recursos financieros adicionales.

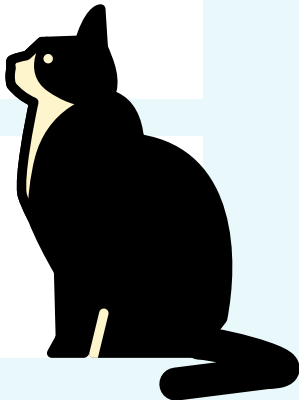
Para garantizar la correcta implementación de los ODS, la Compañía sensibiliza y promociona la **adopción de la Agenda 2030 en el gobierno de la Compañía y en la definición de las políticas**

corporativas. Asimismo, realiza un seguimiento de las acciones realizadas dentro de la actividad de la Compañía para contribuir a cada uno de los ODS identificados.

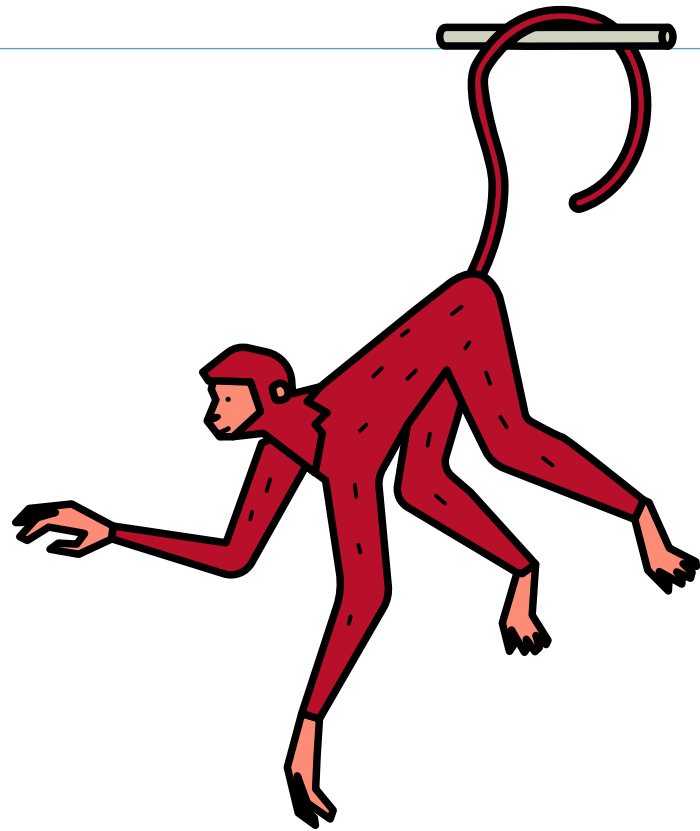
Para abordar los objetivos, Lar España trabaja en las siguientes acciones:



Código de conducta de proveedores	Código de conducta para inquilinos	Cláusulas verdes	Elaboración de un plan de descarbonización
Mesa de diálogo multilateral	Focus groups	Ampliación progresiva de Green Leases	Programa de formación
Plan minimización consumo de agua	Sistema de reporting operativo nivel activo	Lucha contra el desperdicio alimentario	Tratamiento de residuos orgánicos
Ampliación del customer journey	Código de selección de activos	Programa de concienciación para consumo responsable	Análisis TCFD (*) de todo el portfolio
Penetración de alternativas de consumo	Colaboración público-privada	Guías técnicas para la construcción	



(*) Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).



Apuesta por el desarrollo del entorno

La Compañía **participa de manera activa con las comunidades locales** que se encuentran situadas en las zonas donde operan sus centros, a través de acciones y eventos que favorezcan el desarrollo socioeconómico de dichas zonas.

En el marco de su compromiso por el desarrollo del entorno, la Compañía fomenta la creación de empleo de calidad en sus activos. Como resultado, en 2021 el dato de empleo generado por Lar España ha sido de **más de 16.000 empleos**.

La importancia del buen gobierno

El órgano de gobierno de Lar España es responsable de **supervisar y promover las estrategias** y prácticas ESG de la Compañía. De esta manera, impulsa promoviendo el buen gobierno en sus relaciones no solo con los inversores, sino también con sus empleados y el resto de los grupos de interés.

Asimismo, se esfuerza por reducir sus riesgos y mejorar su cumplimiento normativo y fiscal en todo momento. Por eso, desde 2015 Lar España dispone de un **Sistema Integrado de Gestión de Riesgos** cuyo objetivo es garantizar un grado razonable de seguridad que permita a la Compañía cumplir con sus objetivos estratégicos y operativos. Por su parte, los miembros del **Comité de ESG** actúan en aras de fomentar cuestiones relacionadas como la salud y seguridad de los activos, la supervisión de riesgos no financieros, revisar la estrategia de sostenibilidad, así como de preparar la información financiera y no financiera.

Protección y cuidado del capital social

La Compañía centra sus esfuerzos en **transmitir los valores y la cultura de la empresa** a cada uno de sus empleados, clientes, socios y proveedores, siendo consciente de la importancia de las personas para el desarrollo su actividad.

Respeto por el medioambiente

Lar España trabaja para **reducir el consumo energético y las emisiones de gases GEI** en sus activos, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos globales en materia medioambiental. Como resultado, en 2021 ha reducido su intensidad de emisiones en un **20,5%** si atendemos a un denominador estático respecto a 2020. En el marco de su estrategia de sostenibilidad, Lar España refuerza los mecanismos de prevención, gestión y mitigación de cualquier impacto medioambiental en sus centros, promoviendo la **implementación de acciones de sostenibilidad y evaluaciones basadas en los más altos estándares medioambientales (por ejemplo, BREEAM)**.

Al mismo tiempo la Compañía invierte en soluciones innovadoras para reducir su impacto medioambiental. Además, cuenta con varios reconocimientos, como son la evaluación de **GRESB, el EPRA Gold Award**, y la inclusión en el Índice **FTSE4Good**.

2.1

Lar España: Gobierno corporativo



2.1.1 Gobierno corporativo

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

La **Política de Gobierno Corporativo** de Lar España recoge los principales aspectos y compromisos de la Compañía en materia de gobierno corporativo y forma parte fundamental de la normativa interna. Esta política se ha elaborado teniendo en cuenta la normativa nacional aplicable y las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), y se rige por unos principios generales aplicables a toda la Organización.

Adicionalmente, Lar España se encuentra trabajando en la implementación del **Plan de Acción** para 2021 y 2022, que ha permitido a la Compañía dar cumplimiento a la regulación vigente y posicionarse al nivel de los referentes nacionales e internacionales en materia de gobierno corporativo.

Los **objetivos** sobre los que se articula el Plan de Acción son los siguientes:

Asegurar el buen gobierno a través de la transparencia, la ética, la responsabilidad social corporativa y el cumplimiento normativo.

Avanzar en la gestión y transparencia en torno a la actividad, selección, remuneración y formación de los consejeros.

Avanzar en el proceso de evaluación y mejora del desempeño del Consejo de Administración.

Algunas de las **medidas que incluye el Plan de Acción 2021-2022** y que están siendo seguidas e implementadas por el Consejo son:

- **Análisis de la dimensión, estructura y composición** del Consejo de Administración en términos generales, así como de las presentes y futuras necesidades.
- Adaptación a las **nuevas recomendaciones y tendencias** de buen gobierno, en especial en asuntos de diversidad de género.
- Análisis y elaboración del **plan de sucesión**.
- Mejora del conocimiento de los consejeros en **asuntos de ESG**.
- **Adaptación y mejora continua** en asuntos de ESG.

El compromiso de Lar España con las mejores prácticas de gobierno corporativo se manifiesta en el grado de alineamiento con las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de la CNMV, **cumpliendo en su totalidad con el 98,4% de las recomendaciones aplicables** de dicho código y cumpliendo parcialmente con el resto (1,6%) de las recomendaciones que resultaban de aplicación. Dichas cifras muestran una mejora considerable en el grado de cumplimiento de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno, dado que únicamente cumple parcialmente con uno de los 64 puntos.

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

Supervisión de los asuntos ESG

Por otro lado, el Consejo de Lar España pone el foco en la **adaptación y mejora continua de los asuntos de ESG** en la Compañía. Durante el ejercicio 2021 el Consejo ha revisado la evolución de la Compañía en términos de ESG y ha supervisado todas las actuaciones llevadas a cabo por Lar España en este sentido, así como los logros obtenidos y los proyectos en curso.

Del mismo modo, supervisa las **políticas y estrategias de sostenibilidad** y delega sus funciones en la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, siendo la responsable del cumplimiento de la política de ESG, de la monitorización de la estrategia y prácticas en cuestiones de ESG y de la evaluación del nivel de cumplimiento de forma previa al reporte al Consejo de Administración.





2.1.2 Normas Internas de Gobierno

El **sistema de buen gobierno**, entendido como el conjunto de normas, principios y procedimientos que regulan la estructura y funcionamiento de los órganos de gobierno en una empresa, establece relaciones entre los distintos miembros y determina las reglas para la toma de decisiones en la Compañía.

Las Normas Internas de Gobierno de Lar España forman el **eje vertebrador de la Compañía** y representan los compromisos marcados por la dirección y la cultura de la Organización.

Marco Regulatorio en Lar España	
<u>Estatutos Sociales</u>	Su última modificación es de diciembre de 2021. Recogen la información esencial que rige el funcionamiento y la toma de decisiones de Lar España, así como regula el funcionamiento del Consejo de Administración y sus Comisiones.
<u>Reglamento de la Junta General de Accionistas</u>	Su última modificación es de abril de 2021. Regula la convocatoria, preparación y desarrollo de la Junta General de Accionistas, la información relativa a la misma y la asistencia a sus reuniones, así como el ejercicio de los derechos políticos de los accionistas.
<u>Reglamento del Consejo de Administración</u>	Determina los principios de actuación del Consejo de Administración, así como las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de selección, nombramiento, reelección, cese y conducta de sus miembros. En la última modificación realizada en noviembre de 2021, se tuvieron en cuenta todas las materias que debían incorporarse en el reglamento como consecuencia de la reforma de la Ley de Sociedades de Capital introducida por la Ley 5/2021, donde destacan, entre otros, la incorporación de las responsabilidades y competencias del Consejo respecto a las operaciones vinculadas o la fijación de la retribución individual de los consejeros dentro del marco estatuario y de la política de remuneraciones, así como el desempeño, en su caso, de sus funciones ejecutivas.

Marco Regulatorio en Lar España

Reglamento de la
Comisión de Auditoría
y Control

Establece las **normas de organización y funcionamiento** de la Comisión de Auditoría y Control, a partir de las recomendaciones y criterios de buen gobierno corporativo establecidos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En la última modificación realizada en noviembre de 2021 se tuvieron en cuenta todas las materias que debían incorporarse en el reglamento como consecuencia de la reforma de la Ley de Sociedades de Capital introducida por la Ley 5/2021 y otras mejoras técnicas.

Reglamento
de la Comisión de
Nombramientos,
Retribuciones y
Sostenibilidad

Establece las **normas de organización y funcionamiento** de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, desarrollando, en lo que resulte conveniente para el mejor cumplimiento de sus funciones, las disposiciones estatutarias y del Reglamento del Consejo de Administración.

En la última modificación realizada en noviembre de 2021, se tuvieron en cuenta todas las materias que debían incorporarse en el reglamento como consecuencia de la reforma de la Ley de Sociedades de Capital introducida por la Ley 5/2021 y otras mejoras técnicas. Adicionalmente, **se actualizó la denominación de la comisión** al recaer sobre ésta el peso de la revisión de la información, desempeño y estrategia ESG.

Código de Conducta

Su última modificación es de febrero de 2015. Establece las pautas de conducta que regularan el comportamiento de todos aquellos que actúen en nombre de Lar España y sus sociedades dependientes, **siendo de obligado cumplimiento** tanto para Lar España como para todas aquellas sociedades con las que exista una relación contractual significativa.

Su incumplimiento puede derivar en la aplicación de sanciones y se basa en los siguientes principios:

- › Cumplimiento de la legalidad.
- › Integridad ética y profesional.
- › Conflicto de intereses.
- › Registro de operaciones y elaboración de información financiera.
- › Control interno, prevención del blanqueo de capitales y prevención de delitos.
- › Protección de activos.
- › Uso y seguridad de la información.
- › Mercado de valores e Información privilegiada, confidencial y relevante.
- › Protección de datos personales.
- › Igualdad de oportunidades y no discriminación.
- › Responsabilidad Social Corporativa.
- › Relación con los grupos de interés.

Reglamento de
Funcionamiento de
Canal de Denuncias

Su última modificación es de diciembre de 2014. Regula el funcionamiento del canal de denuncias por el que cualquier persona sujeta al Código de Conducta de Lar España, cualquier normativa vigente u otras normativas internas establecidas, que considere que se están produciendo incumplimientos **puede formular una queja/denuncia** con el fin de que el problema sea conocido y solventado.

Reglamento Interno
de Conducta en los
Mercados de Valores

Su última modificación es de diciembre de 2017. **Regula las normas de conducta** a observar por la Compañía, sus órganos de administración, empleados y demás personas sujetas a sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores conforme a lo previsto en la normativa.

Políticas Corporativas en Lar España

Política de Gobierno Corporativo

Es el marco de referencia en materia de gobierno corporativo dentro la Compañía. Su elaboración se realizó siguiendo la **normativa nacional aplicable** y las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) y se rige por unos principios generales aplicables a toda la organización. La última actualización fue realizada en diciembre de 2020 siguiendo las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de la CNMV.

Política de Sostenibilidad/ESG

Establece los **principios, compromisos, objetivos, estrategia y valores fundamentales** que han de definir las bases de dirección y gestión de Lar España con el objeto de generar un modelo de negocio que contribuya a la **creación de valor en el largo plazo**, que satisfaga las necesidades y expectativas de los grupos de interés y que genere externalidades socialmente responsables. La última actualización fue realizada en diciembre de 2020.

Política de Remuneraciones del Consejo de Administración

Define y controla las prácticas de remuneración de la Compañía en relación con sus consejeros, contribuyendo a la **creación de valor para sus accionistas** de manera sostenible en el largo plazo.

Esta política fue aprobada en 2021 en sustitución de una política de remuneración previa aprobada en 2018. Adapta las normas y mejores prácticas de gobierno corporativo y en su elaboración se tuvieron en consideración las particularidades de ser una SOCIMI externamente gestionada, los estándares de mercado tanto nacionales como internacionales, la dedicación particular de los consejeros a la Sociedad y las circunstancias del momento.

Política de Selección y Diversidad

Establece los requisitos y procedimientos internos que el Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad de Lar España deben tener en cuenta en los **procesos de selección, nombramiento, reelección y evaluación** de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, todo ello de conformidad con la normativa aplicable, las normas internas de la Sociedad y las Recomendaciones del Código de Buen Gobierno con el objeto de promover la adecuada selección de los consejeros. Su última actualización fue realizada en diciembre de 2020.

Persigue, entre otros, los siguientes objetivos:

- › Ser concreta y verificable.
- › Asegurar que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamentan en un análisis previo de las competencias requeridas por el Consejo de Administración.
- › Favorecer la diversidad de experiencias y de conocimientos, de formación, de edad, de discapacidad, así como de género de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.
- › Promover que el número de consejeras represente en 2022, al menos, el 40% del total de miembros del Consejo de Administración.

Política de Información, Comunicación, Contactos e Implicación

Fomentar el dialogo, la confianza y la transparencia con los accionistas e inversores, nacionales y extranjeros. Se basa en valores como la veracidad, el dialogo continuo, la igualdad de trato y el estricto cumplimiento, en tiempo y forma, de las obligaciones de comunicación.

Adicionalmente, recoge los **procedimientos de análisis y desarrollo** de los principales instrumentos, canales y mecanismos de información con sus accionistas, inversores, asesores de voto y el resto de los grupos de interés.

La Política de Sostenibilidad/ESG de Lar España

Lar España apuesta por la sostenibilidad y la creación de valor a largo plazo desarrollando su modelo de negocio **satisfaciendo las necesidades y expectativas de los grupos de interés** y generando externalidades socialmente responsables. Esta política fue elaborada en el año 2015, y ha sido modificada en 2018 y 2020. Su aprobación es competencia del Consejo de Administración, muestra del compromiso de la Compañía con la sostenibilidad/ESG. Recoge los principios y valores fundamentales que han de definir las bases de dirección y gestión de Lar España y sus sociedades participadas. Éstos son:

- Ética e integridad en el negocio.
- Creación de valor compartido.
- Gestión Medioambiental.

- Accesibilidad de bienes inmuebles.
- Relación responsable y sostenible con los proveedores.
- Compromiso con los empleados y desarrollo del talento.
- Responsabilidad Fiscal.
- Transparencia.

A través de esta política, Las España se compromete a realizar una gestión basada en la identificación e implementación de las tendencias y mejores prácticas, en el establecimiento de objetivos que conlleven la aplicación de acciones concretas y en el seguimiento del cumplimiento de objetivos y compromisos mediante indicadores.

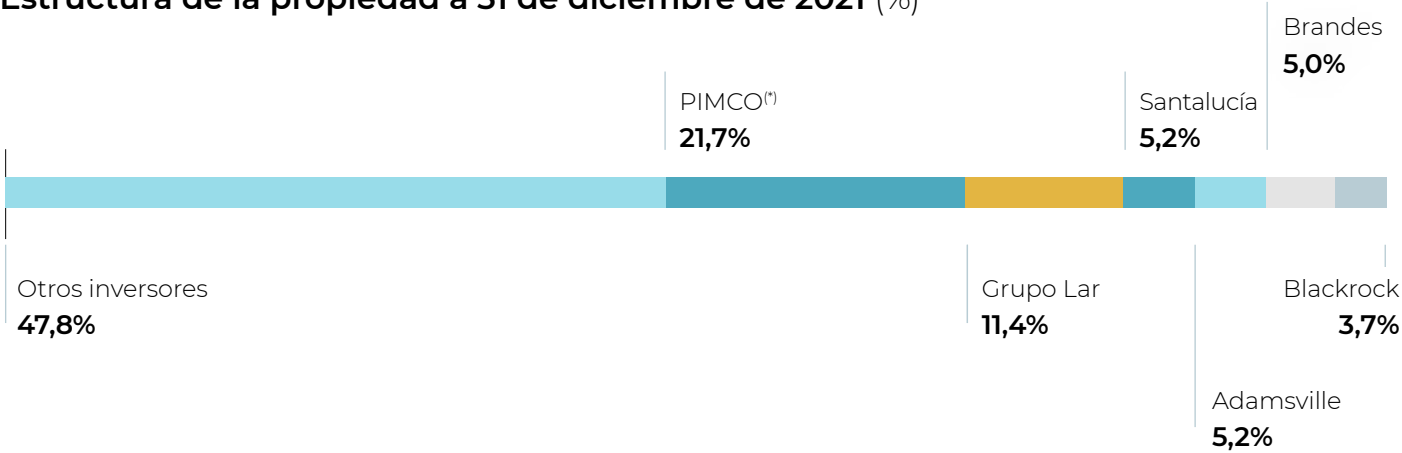


2.1.3
Órganos de gobierno

Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el **máximo órgano de decisión y control** de Lar España, a través del cual se articula el derecho de los accionistas de intervenir en la toma de decisiones esenciales de la Sociedad con relación a los asuntos propios de su competencia.

Estructura de la propiedad a 31 de diciembre de 2021 (%)

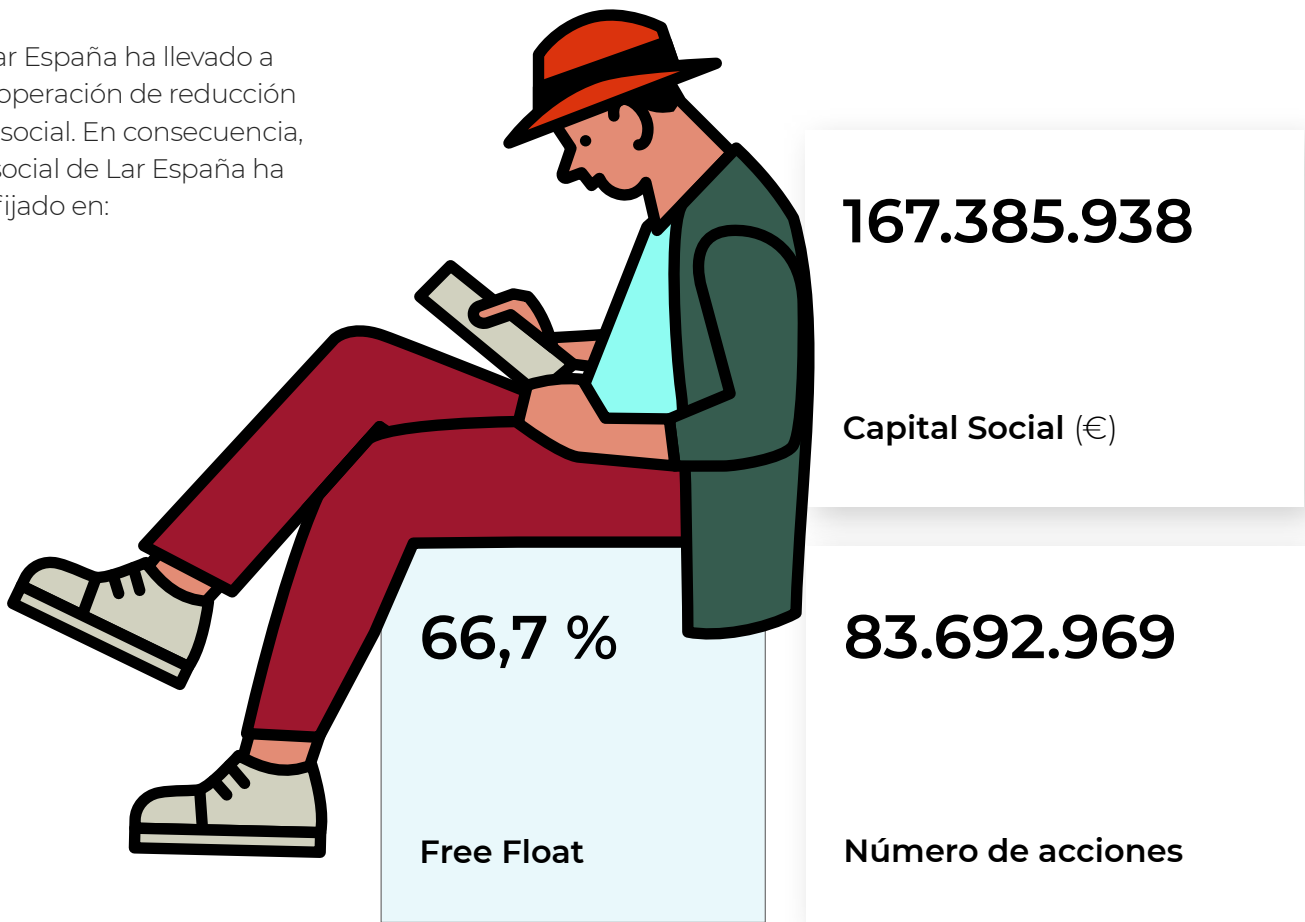


(*) Con fecha 28 de enero de 2022, PIMCO Bravo II Fund L.P. procedió a la venta del total de su participación en Lar España a Castellana Properties SOCIMI, S.A.



Capital Social a
31 de diciembre de 2021

En 2021, Lar España ha llevado a cabo una operación de reducción de capital social. En consecuencia, el capital social de Lar España ha quedado fijado en:



Funcionamiento y actividad

En el **Reglamento de la Junta General de Accionistas**, que fue aprobado en 2016 y modificado en 2017 y 2021, se encuentran recogidas las competencias y el funcionamiento de la misma. En la Junta General se propuso una modificación de este reglamento con el objetivo de incluir las últimas recomendaciones del Código de Buen Gobierno y adaptarlo a las mejores prácticas de gobierno corporativo, así como a otras mejoras técnicas, aprobándose dichas propuestas en noviembre de 2021.

La Junta General de Accionistas **representa a todos los accionistas de la Sociedad** y entre **sus funciones se encuentran las siguientes**: aprobar las cuentas anuales, la gestión social y resolver la aplicación del resultado, aprobar el estado de información no financiera, determinar el número de miembros del Consejo de Administración entre el mínimo y máximo referidos en los Estatutos, así como el nombramiento y cese de los Consejeros, aprobar la política de remuneraciones de los Consejeros, nombrar los liquidadores de la Sociedad, acordar el aumento y la reducción del capital social, acordar la emisión de obligaciones y otros valores negociables, acordar transformaciones, fusiones, escisiones o cesiones globales, entre otras.

El 21 de abril de 2021 se celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas de Lar España, donde los principales temas tratados fueron:

1. Aprobación de las **cuentas individuales de la Sociedad y consolidadas** con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2020.

2. Aprobación de los **informes de gestión** individual de la Sociedad y consolidado con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2020.

3. Aprobación de la **gestión y actuación del Consejo de Administración** durante el ejercicio 2020.

4. Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado de **distribución del dividendo** correspondiente al ejercicio 2020.

5. Reelección del **auditor de cuentas** de la Sociedad.

6. **Reelección** de D^a Isabel Aguilera Navarro como consejera independiente de la Sociedad por el plazo estatuario de tres años.

7. Aprobación de la **Política de Remuneración** de los consejeros.
8. Modificación de los **Estatutos Sociales**.

9. Modificación del **Reglamento de la Junta General**.

10. **Delegación de facultades** para la formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la Junta General ordinaria de accionistas, para su elevación a instrumento público y para su interpretación, subsanación, complemento, desarrollo e inscripción.

11. Votación consultiva del **Informe anual sobre remuneraciones** de los consejeros correspondientes al ejercicio 2020.

12. Toma de razón sobre la modificación de los **Reglamentos del Consejo de Administración, de la Comisión de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad**.
- Todas las propuestas fueron aprobadas con amplias mayorías.



Diálogo con accionistas, inversores y asesores de voto

Lar España cuenta con una **Política de información, comunicación, contactos e implicación** que tiene como objeto generar confianza y transparencia regulando cualquier forma de contacto con accionistas, inversores, asesores de voto y otros grupos de interés desarrollando los principales instrumentos, canales y mecanismos de información y comunicación de la Sociedad con sus grupos de interés.

Aprobada en 2017, y actualizada en 2018 y 2020, la política se basa en los siguientes principios:

Veracidad, transparencia e igualdad de la información comunicada.

Diálogo continuo, accesibilidad y rapidez en la información.

Estricto cumplimiento, en tiempo y forma, **de las obligaciones de comunicación e información** legalmente establecidas.

Igualdad de trato en el reconocimiento y ejercicio de los derechos de todos los accionistas.

Protección de los derechos e intereses legítimos de todos los accionistas.

Compromiso y fomento de la participación informada y del ejercicio de los derechos de los accionistas en la Junta General.



Adicionalmente, establece como principio básico el desarrollo de una **estrategia de comunicación** de la información económico-financiera, no financiera y corporativa, que contribuya a la máxima

difusión y calidad de la información puesta a disposición del mercado y grupos de interés, respetando en todo caso la normativa aplicable en materia de información privilegiada.

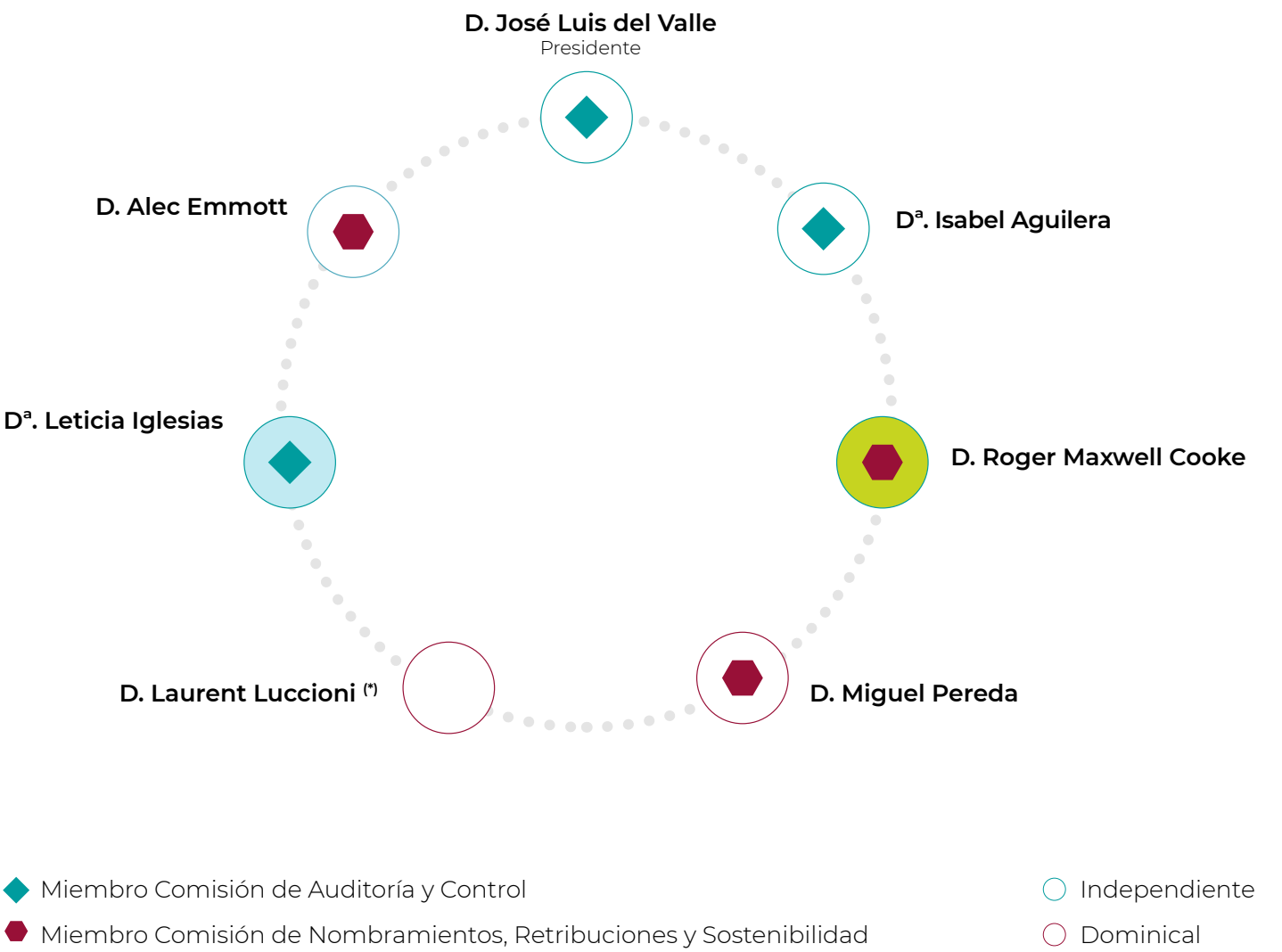
Consejo de Administración

Durante el año 2021 la estructura del Consejo de Administración fue la misma que en los dos años anteriores. En la Junta General de Accionistas del 21 de abril de 2021, Dª Isabel Aguilera fue reelegida como consejera independiente.

De esta manera, a 31 de diciembre de 2021 el Consejo de Administración estaba formado por **7 Consejeros** de los cuales **5 eran independientes** y **2 dominicales**.

En 2021, la representación de mujeres en el Consejo de Administración ha sido del 28,6%. De cara al año 2022, el Consejo de Lar España se ha fijado el objetivo de que el número de consejeras represente al menos un 40% del total de miembros del Consejo, permitiendo alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres en la toma de decisiones

- Presidenta de la Comisión de Auditoría y Control
- Presidente de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad



(*) Con fecha 13 de diciembre de 2021, D. Laurent Luccioni presentó su dimisión como miembro de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad. Adicionalmente, el 28 de enero de 2022, tras la venta de PIMCO Bravo II Fund L.P. de la totalidad de su participación en Lar España, D. Laurent Luccioni presentó su dimisión como miembro del Consejo de Administración.

Matriz de capacidades

	D. José Luis del Valle (Presidente)	D. Alec Emmott	D. Roger Maxwell Cooke	D ^a . Isabel Aguilera	D ^a . Leticia Iglesias	D. Miguel Pereda	D. Laurent Luccioni
Sectorial: inmobiliario/ retail/ valoraciones		●	●			●	●
Sectorial técnico arquitectura/ urbanismo/ ingeniería	●			●			
IT				●			
Finanzas	●			●	●	●	●
Auditoria/riesgos	●				●		
Mercado internacional	●	●	●	●	●	●	●
Otros Consejos	●	●		●	●		●
Conoc. Inversor/ stakeholders	●	●			●	●	●
Gestión de equipos y talento			●	●	●	●	
ESG	●	●	●			●	
Funciones de Primer Ejecutivo/ CEO	●	●	●	●	●	●	●

Este documento resume de manera muy sintética las capacidades que el Consejo considera más relevantes para la gestión de la Sociedad, señalando los aspectos más destacados del perfil de cada uno de los consejeros. Esta matriz en modo alguno refleja la totalidad de las capacidades de los miembros del Consejo, sino únicamente aquellas en las que cada uno de los consejeros puede considerarse experto, de entre las previamente definidas como esenciales.

→ **Pinche aquí para obtener más información sobre el perfil de los profesionales de los miembros del Consejo de Administración.**



Competencias y actividad

Como máximo órgano de gobierno, el Consejo de Administración cuenta entre sus responsabilidades la supervisión de la dirección de la Sociedad con el propósito de promover el interés social. El Consejo **cuenta con dos Comisiones** o de supervisión y control, la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

El Consejo de Administración ostenta los más amplios poderes y facultades para **gestionar, dirigir, administrar y representar a la Compañía** salvo en las materias reservadas a la competencia de la Junta General de Accionistas. No obstante, la gestión diaria está delegada en el equipo de dirección bajo la supervisión de las Comisiones y el Consejo.

Durante el ejercicio 2021 el Consejo se reunió en **15 ocasiones**. Del total de las reuniones, asistieron personalmente todos los consejeros a 13 de ellas, en las dos reuniones restantes hubo una delegación de voto con instrucciones específicas por cada una de ellas.

Adicionalmente, Lar España ofrece **programas de formación** y actualización continuas en materias que los consejeros han señalado de su interés.

Selección de consejeros

En el ejercicio la Comisión de Nombramientos, Remuneraciones y Sostenibilidad revisó las categorías de cada uno de los miembros del Consejo de Administración, concluyendo que las categorías actuales siguen siendo pertinentes. Adicionalmente, la Comisión **revisó la matriz de competencias** del Consejo, concluyendo que se encontraba actualizada y que no era necesario llevar a cabo ningún ajuste. Esta matriz es revisada periódicamente con el objetivo de asegurar la mejor composición y funcionamiento del Consejo.

Promoción de la diversidad en el Consejo

Lar España trabaja de manera constante en dar respuesta a las expectativas sociales y de buen gobierno. Por ello, desde el Consejo de Administración, a través de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, se ha continuado apostando durante este año por el **fomento de la diversidad de género** en los puestos del Consejo de Administración.

En este sentido, en 2021 se analizó la posibilidad de incrementar el número de mujeres en el Consejo de Administración para alcanzar, en conformidad con la recomendación 15 del Código de Buen Gobierno, el objetivo de que antes de que finalice 2022 al menos el 40% de los miembros del Consejo sean consejeras.

En 2021, la representación de mujeres en el Consejo de Administración ha sido del 28,6%. Con la dimisión de D. Laurent Luccioni como miembro del Consejo en enero de 2022 la representación de mujeres ha aumentado a un **33,3%**.

Criterios utilizados para establecer la Política de Remuneraciones

El sistema de remuneración que establece tanto la política vigente, como la nueva política que está previsto que se eleve a la Junta General de 2022, está orientado a **promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad** e incorporar las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables, asegurando la alineación de los intereses de los consejeros con los de la Sociedad y sus accionistas, sin que se vea comprometida la independencia propia de los consejeros.

La actual **Política de Remuneraciones** se basa en los siguientes principios:

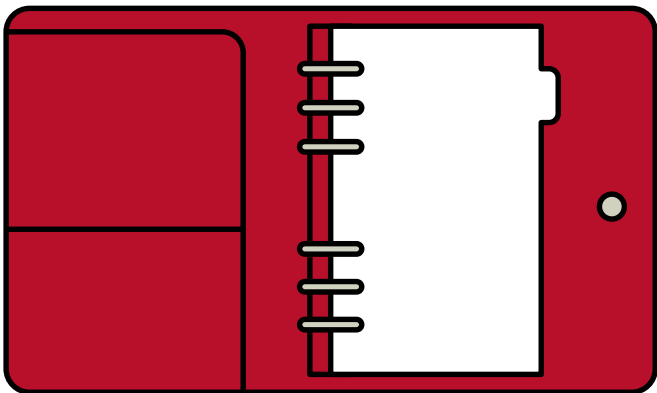
- Garantizar la independencia de criterio.
- Atraer y retener a los mejores profesionales.
- Sostenibilidad a largo plazo.
- Transparencia.
- Claridad e individualización.
- Equidad y proporcionalidad de la retribución.
- Involucración de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.
- Aprobación de la cantidad máxima por la Junta General de Accionistas y delegación en el Consejo.

Retribuciones del Consejo en 2021 (*)

- **Presidente del Consejo.** 125.000€ anuales.
- **Consejeros (Independientes).** 70.000€ anuales.
- **Consejeros (Dominicales).** Sin retribución.
- **Consejeros que ocupen puestos en órganos de administración en las sociedades participadas.** 15.000€ anuales.
- **Miembros del consejo que formen parte de alguna de las comisiones.** De 15.000€ a 22.500€ anuales (**).

Los criterios que establecen la remuneración de cada uno de los consejeros demuestran que **la diferencia entre la remuneración de mujeres y hombres es 0%** en el Consejo de Administración, Comisiones y empleados de Lar España, estando únicamente condicionada por las responsabilidades y funciones de cada uno de los casos.

(*) Toda la retribución de los consejeros es fija. No hay retribuciones variables ni otras compensaciones adicionales y la remuneración máxima en su totalidad es de 530.000 euros anuales.
(**) El Presidente de la Comisión de Auditoría y Control percibirá una remuneración adicional de 7.500 euros anuales (esto es, 22.500 euros anuales en total) y el Presidente de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad una remuneración adicional de 2.000 (esto es, 17.000 euros anuales en total).



Evaluación del Consejo

El proceso de autoevaluación desarrollado en 2021 fue dirigido por el Presidente del Consejo, junto con la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, el Secretario y la Vicesecretaria. Los aspectos que se tuvieron en cuenta fueron los siguientes:

- La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo de Administración.
- El funcionamiento y la composición de sus Comisiones.
- La diversidad en la composición y competencias del Consejo de Administración.
- El desempeño del Presidente del Consejo de Administración.
- El desempeño y la aportación de cada consejero y de la Secretaría del Consejo.

Tras la evaluación se identificó que el Consejo y las Comisiones habían trabajado eficientemente durante 2020 y que había habido mejoras significativas en la implementación del **Plan de Acción** contenido en el informe de evaluación del ejercicio anterior. Como consecuencia de ello, el Consejo aprobó un **nuevo Plan de Acción para los ejercicios 2021 y 2022**, cuyas acciones han sido descritas en el apartado “2.1.1 Gobierno Corporativo”.

Evaluación de los directivos

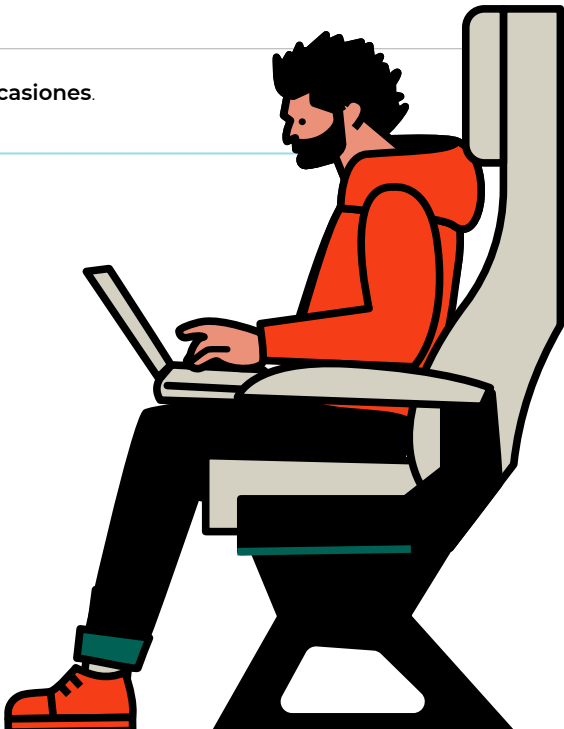
Dentro del sistema de gobierno corporativo y siguiendo las mejores prácticas, Lar España también cuenta con un **sistema de evaluación de directivos** con un procedimiento específico que fue aprobado en 2016. La evaluación de los directivos permite **mejorar el rendimiento individual y colectivo**, y establece las bases del sistema de remuneración, elemento clave que tiene una gran influencia en su comportamiento. Mediante su proceso formal se establecieron los criterios para medir la **eficacia interna del desempeño de sus funciones y la gestión de equipos**.

En este contexto, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad es la encargada de velar por un correcto procedimiento de evaluación y revisar las conclusiones extraídas, así como el grado de cumplimiento de los objetivos de 2021.

Comisiones del Consejo de Administración

La Compañía cuenta con dos Comisiones constituidas por el Consejo de Administración en apoyo de sus responsabilidades y con el fin de lograr una mayor eficiencia y transparencia.

Comisión de Auditoría y Control	
Composición	La Comisión de Auditoría y Control está compuesta por tres miembros, todos ellos independientes, siguiendo la recomendación 47 de la Guía Técnica 3/2017 de la CNMV. › D^a. Leticia Iglesias – Presidenta › D. José Luis del Valle › D^a. Isabel Aguilera Todos ellos cuentan con una dilatada experiencia profesional, habiendo desempeñado cargos de alta responsabilidad fuera de la Compañía en funciones relacionadas con las encargadas a la Comisión. Se destacan sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad y auditoría, los cuales se han tenido en cuenta para su designación en línea con las mejores prácticas. El Reglamento de la Comisión de Auditoría de Lar España fue aprobado por el Consejo de Administración el 27 de diciembre de 2017, desarrollando así el artículo 14 del Reglamento del Consejo e incorporando los aspectos básicos en cuanto a composición, funciones y funcionamiento de la Comisión de Auditoría incluidos en la Guía Técnica 3/2017 de la CNMV. El Reglamento ha sido actualizado el 11 de noviembre de 2021.
Competencias	Entre las competencias principales de la Comisión de Auditoría y Control destacan la vigilancia del proceso de elaboración de la información económico-financiera y no financiera, la supervisión de la auditoría interna, así como la relación con los auditores externos, la supervisión del cumplimiento de los requerimientos legales, de la normativa interna de gobierno corporativo (incluyendo los códigos internos de conducta) y de la eficacia de los sistemas de gestión de riesgos y, en particular, revisar para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente. Adicionalmente, entre sus funciones también se encuentran impulsar la estrategia de gobierno corporativo, así como evaluar y revisar periódicamente el sistema de gobierno corporativo de la Compañía, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
Actividad	En 2021 la Comisión de Auditoría y Control se reunió en 12 ocasiones.



Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad

Composición	Durante el ejercicio 2021 la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad ha estado compuesta por cuatro miembros: › Roger Maxwell Cooke – Presidente › D. Alec Emmott › D. Miguel Pereda Espeso › D. Laurent Luccioni (*) La Compañía cuenta con una composición distinta en esta Comisión que en la de Auditoría y Control con el fin de lograr una independencia entre ambos órganos y una mayor participación de todos los consejeros externos en las distintas comisiones. Adicionalmente, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión cuenta con una mayoría de miembros independientes tras la dimisión en diciembre de 2021 de D. Laurent Luccioni. El Reglamento de la Comisión de Nombramientos, Remuneraciones y Sostenibilidad fue aprobado en 2019, con el objeto de desarrollar el artículo 15 del Reglamento del Consejo, incorporando los aspectos básicos en cuanto a la composición, funciones y funcionamiento de la Comisión incluidos en la Guía Técnica 1/2019 de la CNMV. Asimismo, éste fue actualizado el 11 de noviembre de 2021.
Competencias	La Comisión tiene asignadas, entre otras funciones, el nombramiento, desempeño, retribución y cese de consejeros y directivos de alto nivel, así como la supervisión e impulso de las prácticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales. Entre sus facultades está la de verificar anualmente el cumplimiento en esa materia, así como velar para que las propuestas de candidatos recaigan sobre personas honorables, idóneas y de reconocida solvencia, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con su función, procurando que en la selección de candidatos se consiga un adecuado equilibrio del Consejo de Administración en su conjunto, que enriquezca la toma de decisiones y se eviten situaciones de conflicto de interés para que prevalezca siempre el interés común frente al propio. Como consecuencia del refuerzo de las responsabilidades de la Comisión en materia de sostenibilidad, en 2021 ha pasado a ser denominada Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, dado que entre sus funciones se encuentra la revisión de la información y de los avances en materia ESG.
Actividad	La Comisión de Nombramientos, Remuneraciones y Sostenibilidad se reunió en 9 ocasiones durante el 2021.

(*) Con fecha 13 de diciembre de 2021, D. Laurent Luccioni presentó su dimisión como miembro de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.



albacenter



Centro Comercial
Albacenter (Albacete)



2.1.4
Gestión de riesgos y oportunidades

Desde el año 2015 Lar España tiene implantado un Sistema Integrado de Gestión de Riesgos con el fin de asegurar que **los riesgos están identificados, evaluados, gestionados y controlados correctamente y de forma sistemática, y contribuir de esta manera al cumplimiento de las estrategias y objetivos de la Compañía**. El Sistema tiene un carácter integral y continuo, consolidándose dicha gestión por unidad de negocio, filial y áreas de soporte a nivel corporativo.

Política de control y gestión de riesgos

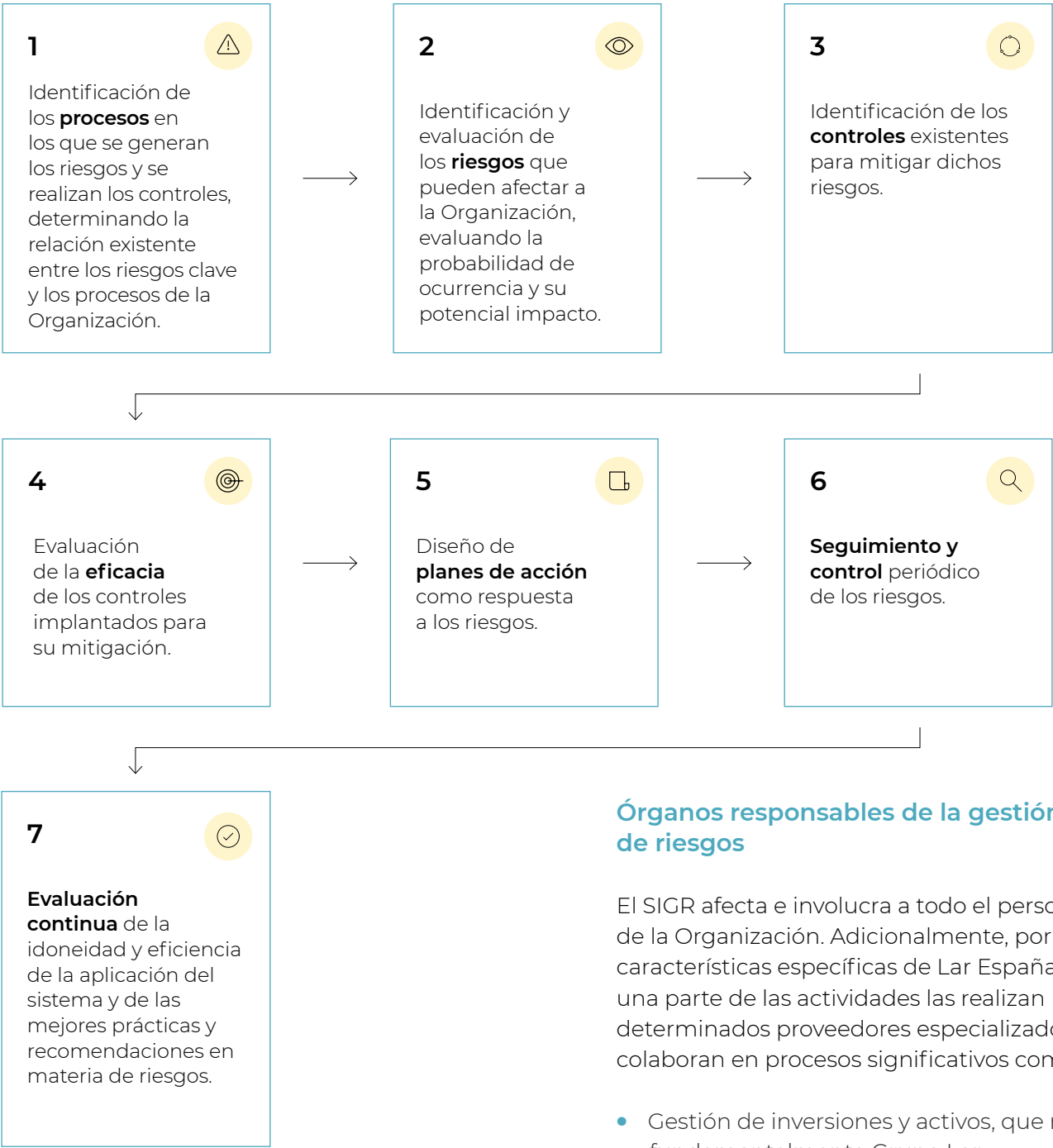
Lar España aprobó en 2015 la **Política de Control y Gestión de Riesgos** donde se establecen los componentes y actividades del propio proceso de Gestión de Riesgos, el cual es revisado periódicamente por la Comisión de Auditoría y Control, y que define el enfoque organizativo y el modelo de responsabilidades necesario en un sistema integrado de gestión de riesgos, así como la **metodología para identificar, evaluar, priorizar y gestionar** los riesgos de un modo eficaz, tomando en consideración las circunstancias de la Compañía y el entorno económico y regulatorio donde opera.

Sistema integrado de gestión de riesgos (SIGR)

El Sistema Integrado de Gestión de Riesgos de Lar España está implantado a nivel corporativo y diseñado para **mitigar los riesgos, incluidos los fiscales, a los que se encuentra expuesta la Compañía a causa de su actividad empresarial**.

El SIGR tiene como objetivo **garantizar la obtención de un grado razonable de seguridad que le permita a la Compañía cumplir con sus objetivos estratégicos y operativos**. El Sistema está alineado con las principales directrices recogidas en el documento “*Enterprise Risk Management —Integrating with Strategy and Performance (ERM 2017)*” publicado por COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission).

Lar España considera la Gestión de Riesgos un proceso continuo y dinámico que engloba las siguientes etapas:



La Dirección, junto con la supervisión de Auditoría Interna, establece sus prioridades de actuación en materia de riesgos y determina las medidas a poner en marcha, velando por el cumplimiento y buen funcionamiento de los procesos.

Órganos responsables de la gestión de riesgos

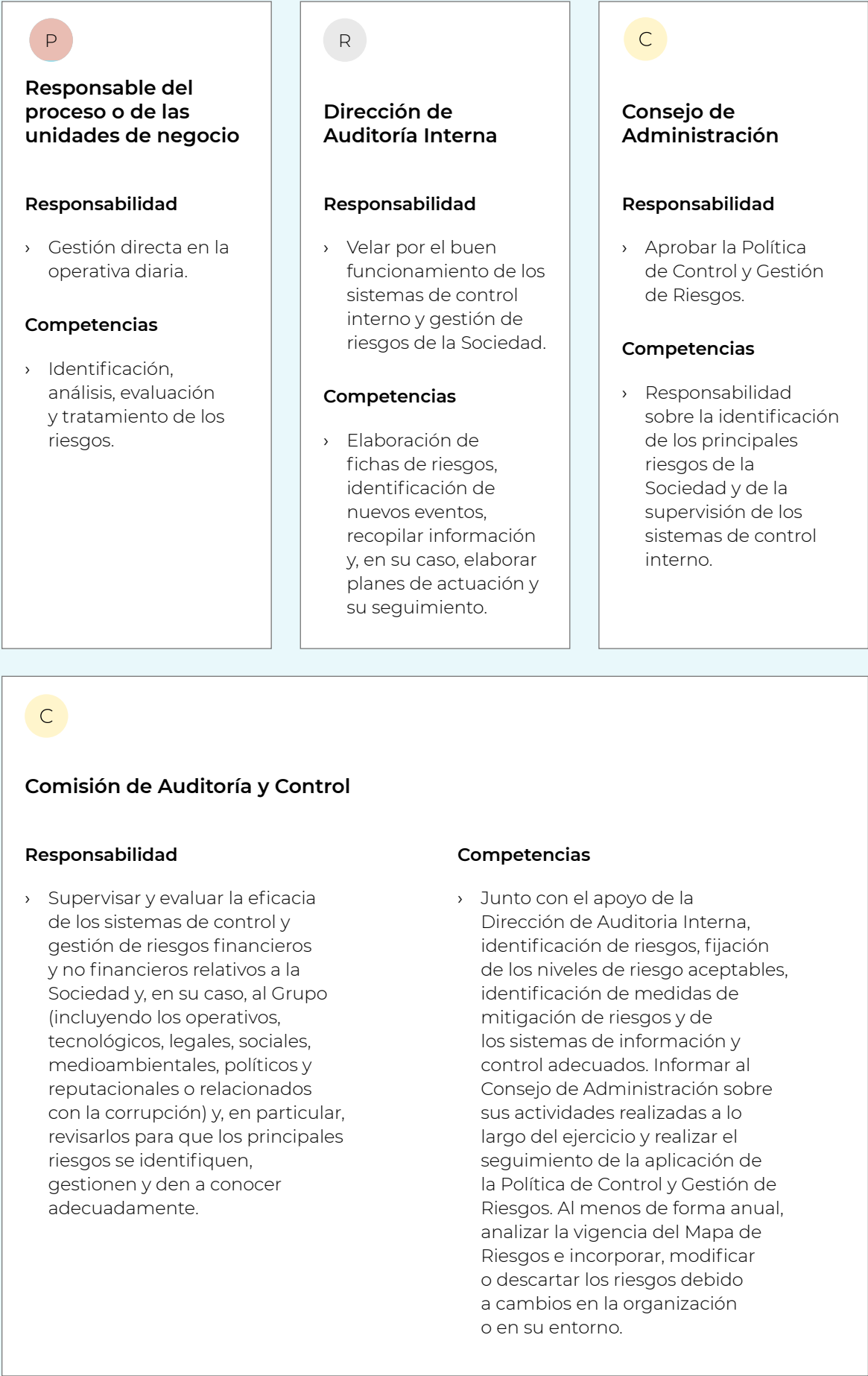
El SIGR afecta e involucra a todo el personal de la Organización. Adicionalmente, por las características específicas de Lar España, una parte de las actividades las realizan determinados proveedores especializados que colaboran en procesos significativos como:

- Gestión de inversiones y activos, que realiza fundamentalmente Grupo Lar.
- Preparación de la información financiera, contable y fiscal.
- Valoración semestral de los activos.

No obstante, Lar España lleva a cabo procesos detallados de **supervisión de los terceros responsables de estos contratos de externalización**, asegurándose de que los proveedores realizan las actividades previstas en el Sistema de Gestión de Riesgos.

Los principales participantes en el modelo son los siguientes:

→ Control de riesgos



Mapa de riesgos

Lar España cuenta con un **Mapa de Riesgos actualizado**, donde se incluyen los riesgos que potencialmente pueden afectar a la Sociedad. A continuación, se detallan aquellos riesgos considerados prioritarios por Lar España, una vez realizada la actualización anual correspondiente en el Mapa de Riesgos, y sobre los que, durante 2021, se han llevado a cabo las actividades oportunas de gestión y seguimiento, proceso que será continuado durante los siguientes ejercicios.

Principales Riesgos Estratégicos:

- Brotes epidémicos, epidemias y pandemias.
- Coyuntura política, macroeconómica y cambios en los modelos de consumo y comportamiento social.
- Cambios regulatorios/inseguridad jurídica.
- Adaptación inadecuada al cambio climático y sostenibilidad medioambiental.

Principales Riesgos Operacionales:

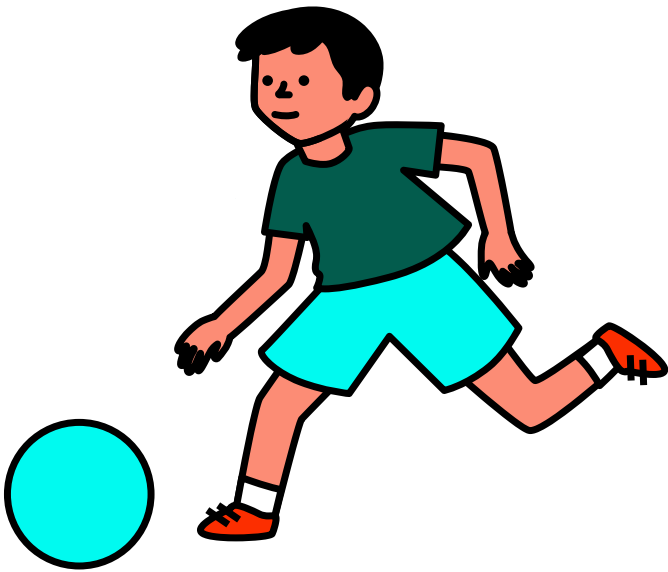
- Valor de los inmuebles.
- Seguridad sanitaria de empleados, colaboradores, clientes y visitantes en centros y parques comerciales.
- Ciberseguridad y seguridad de la información.
- Renegociaciones de contratos como consecuencia de la pandemia.
- Solvencia y riesgo de crédito de clientes.

Principales Riesgos Financieros:

- Riesgo de mercado y deterioro de magnitudes macroeconómicas.

Principales Riesgos Normativos:

- Requerimientos régimen SOCIMI.



Estos riesgos han sido definidos por Lar España de acuerdo al criterio de tolerancia al riesgo y en función de la Criticidad para el negocio, esto es, Impacto por Probabilidad. El proceso de seguimiento de los riesgos consiste en la monitorización constante de aquellas variables, tanto internas como externas, que pueden ayudar a anticipar o prever la materialización de estos u otros riesgos relevantes para Lar España. El nivel de frecuencia de monitorización de los riesgos identificados varía en función de la criticidad de los mismos y del nivel de efectividad de los controles implementados.

En 2021, se ha prestado especial atención a los **riesgos estratégicos**, tanto aquellos derivados de la crisis sanitaria a raíz de la pandemia por COVID-19, como las consecuencias que está produciendo a nivel económico, social y comportamiento del consumidor.

De la misma forma, los riesgos derivados de la **adaptación al cambio climático y sostenibilidad medioambiental** en los activos de la Sociedad, así como los riesgos de **ciberseguridad** y seguridad de la información, también han sido recogidos en la actualización del mapa de riesgos de 2021.

En este sentido cabe destacar que, para la gestión de los riesgos asociados a la actividad en el ámbito ESG, **se realizó un análisis de Due Diligence** tanto ambiental como social (ESDD) para las distintas fases del modelo de negocio. Además, se identificó el número de riesgos relevantes y sus potenciales consecuencias, incluyendo los derivados del cambio climático.

Plan de respuesta y mitigación

Las características específicas de Lar España y las del sector de actividad en el que opera, otorgan mayor relevancia al correcto **seguimiento y actualización de los diferentes riesgos**, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la organización.

De este modo, **Lar España ha definido diferentes alternativas para llevar a cabo la gestión de riesgos:**

- Análisis exhaustivo de aquellos riesgos que tengan una alta criticidad, para perseguir un nivel adecuado de control.
- Evaluación y vigilancia de riesgos con niveles medios de criticidad para mantener el control correcto en función del nivel real del riesgo.
- Racionalización y optimización de los controles aplicables para los riesgos con menor criticidad.

En función de los niveles anteriores, Lar España ha establecido **cuatro tipos de estrategias a considerar en relación al nivel de riesgo** que se asume en cada caso:

- **Reducir:** implica llevar a cabo actividades de respuesta para disminuir la probabilidad o el impacto del riesgo, o ambos conceptos simultáneamente. Puede suponer implantar nuevos controles o mejorar los existentes.
- **Compartir:** la probabilidad o el impacto del riesgo se pueden ajustar trasladando o compartiendo una parte del riesgo, por ejemplo, con la contratación de seguros.
- **Evitar:** supone salir de las actividades que generen riesgos. En este caso la respuesta al riesgo es prescindir de una unidad de negocio o actividad y/o decidir no emprender nuevas actividades vinculadas a esos riesgos.
- **Aceptar:** en este caso no se emprende ninguna acción que afecte a la probabilidad o al impacto del riesgo. Se asume el riesgo en su nivel inherente por considerarlo apropiado a la actividad y objetivos establecidos.

Lar España prioriza los **planes de acción** a llevar a cabo, de acuerdo con la criticidad de los riesgos, la relación coste/beneficio del tipo de actuación a acometer y los recursos disponibles. A tal efecto, se han identificado los **riesgos más representativos** de la Organización, sobre los que se documentan fichas individuales de riesgos **para realizar un mejor seguimiento de los mismos**. Estas fichas incorporan los controles existentes y aquellos indicadores clave que permiten anticipar y/o monitorizar los riesgos asociados. En este sentido, durante los próximos ejercicios, está previsto seguir con este **proceso continuo de gestión y monitorización de riesgos**.

Cabe destacar que, al menos de **forma anual, la Comisión de Auditoría y Control** de Lar España analiza la vigencia del Mapa de Riesgos de la Organización e **incorpora, modifica o descarta** los riesgos que, en su caso, sea necesario debido a cambios en los objetivos estratégicos, estructura organizativa, nuevos riesgos, normativa vigente, etc.

Riesgos materializados

El resultado de la evaluación de riesgos de Lar España realizada en 2021 sigue estando **muy condicionada por el contexto de crisis sanitaria, social y macroeconómica** como consecuencia de la pandemia por COVID-19 en nuestro país y en el resto del mundo y por tanto, dichos riesgos, siguen permaneciendo entre los principales riesgos materializados en 2021.

La **renegociación individualizada** de los contratos con cada uno de los arrendatarios adaptándose a la nueva situación de este ejercicio 2021, la necesaria **implementación de protocolos y medidas higiénico-sanitarias** para preservar la salud de empleados, clientes y visitantes que acceden a los inmuebles de la Compañía, y el impacto en el valor de los activos inmobiliarios como consecuencia de la situación de incertidumbre generada en el mercado, son algunos ejemplos de los efectos provocados por la pandemia en la Compañía.

2.1.5
Comportamiento ético y cumplimiento

Lar España ha desarrollado un marco de cumplimiento para tratar de **garantizar la transparencia e integridad en todas sus actuaciones** y lograr la consecución de todos los compromisos adquiridos.

La Compañía trabaja para establecer los **sistemas de control** necesarios que garanticen el cumplimiento normativo y sirvan como marco interno de actuación. Entre los mecanismos implantados, cabe destacar los siguientes:

- El Código de Conducta.
- Modelo de prevención de delitos penales.
- Modelo de Prevención de Blanqueo de Capitales.
- Reglamento del Funcionamiento del Canal de Denuncias.
- Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores.

Código de conducta

El **Código de Conducta**, aprobado por el Consejo de Administración en febrero de 2015, es de **obligado cumplimiento y aplicación** a todos los miembros del Consejo de Administración, los altos directivos, el equipo gestor del Grupo Lar, a todos los directivos y empleados de las sociedades participadas, así como a personas no empleadas que mantengan relaciones con Lar España.

En él se detallan las **pautas de comportamiento** de todos aquellos que actúen en nombre de Lar España y sus sociedades dependientes, pudiendo derivar en una sanción acorde a la normativa vigente en el caso de incumplimiento.

Lar España mantiene una **conducta ética y de cumplimiento** en el desarrollo de sus actividades empresariales de acuerdo con la normativa vigente y con los **principios recogidos en el Código**:

- Cumplimiento de la legalidad.
- Integridad ética y profesional.
- Conflicto de intereses.
- Registro de operaciones y elaboración de información financiera.
- Control interno, prevención de blanqueo de capitales y prevención de delitos.
- Protección de activos.
- Uso y seguridad de la información.
- Mercado de valores e información privilegiada, confidencial y relevante.
- Protección de datos personales.
- Igualdad de oportunidades y no discriminación.
- Responsabilidad Social Corporativa.
- Relación con los grupos de interés.

Canal de denuncias

Lar España pone **a disposición de todos sus grupos de interés internos y externos** un Canal de Denuncias a través del cual pueden formular una queja/denuncia si consideran que se están produciendo incumplimientos respecto a cualquier normativa interna, con el fin de dar respuesta a las consultas y denuncias planteadas. Para su correcto funcionamiento, el canal cuenta con su propio **Reglamento de Funcionamiento** y se rige por los principios de **buena fe, confidencialidad y protección**.

El Comité de Ética, constituido por el responsable de la función interna de auditoría, el Secretario del Consejo de Lar España y el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control de Lar España, es el encargado de asegurar la gestión efectiva del canal y de asumir las funciones derivadas de su implantación:

- Recepción y clasificación de las denuncias recibidas.
- Coordinación de las labores de investigación para cada una de las denuncias.
- Imposición de las sanciones disciplinarias correspondientes.
- Elaboración de informes periódicos sobre el funcionamiento del canal.

De forma previa a las reuniones de la Comisión de Auditoría y Control, el Director de Auditoría interna informa a sus miembros si se ha recibido alguna comunicación a través del canal. En el año 2021, la Compañía **no recibió ninguna denuncia a través del canal**.

Modelo de prevención de delitos penales

Lar España ha definido y adoptado un Modelo de Organización y Gestión para la Prevención de Delitos en línea con su **compromiso de cumplir estrictamente con la normativa vigente** y prevenir cualquier tipo de conducta o práctica contraria a los estándares de la Compañía. El Modelo posee las siguientes características:

- Está ordenado de acuerdo con los distintos procesos y actividades de Lar España.
- Para cada proceso y actividad identifica los riesgos penales a los que se tiene una mayor exposición.
- Para cada riesgo identificado se han asociado controles internos que mitigan o, de alguna forma, previenen o disminuyen la probabilidad de materialización de cada riesgo penal.
- Incluye controles pertenecientes al Sistema de Control Interno de la Información Financiera que se han considerado tienen una naturaleza preventiva para disminuir la probabilidad de comisión de delitos. Entre estos cabe destacar aquellos controles asociados a la gestión de los recursos financieros de Lar España.
- Los controles internos que mitigan o, de alguna forma, previenen o disminuyen la probabilidad de materialización de cada riesgo penal, en su mayoría se encuentran formalizados en políticas y normas internas.

La ejecución y eficacia del Modelo es responsabilidad del Consejo de Administración, que ha delegado en la Comisión de Auditoría y Control la supervisión de su funcionamiento y cumplimiento.

La ética y el cumplimiento son pilares fundamentales para Lar España y el ejercicio correcto de sus actividades empresariales. Para ello, la Compañía ha desarrollado distintas políticas y procedimientos para asegurar la mayor integridad de su desempeño y llevar a cabo sus compromisos adquiridos.

Modelo de prevención de blanqueo de capitales

El sector inmobiliario está sujeto a estrictas regulaciones normativas diseñadas para evitar el blanqueo de capitales y establecer parámetros de colaboración con el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias (SEPBLAC). Por este motivo, Lar España desarrolló un **Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales**, que fue aprobado por el Consejo de Administración en febrero de 2018, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

El Manual, desarrollado en línea con las **mejores prácticas**, el análisis del perfil de riesgo inherente a la actividad y la forma de operar de la Compañía, constituye un documento básico dentro de la gestión de la Sociedad. Dentro del Manual se describen las políticas y procedimientos de prevención adoptados y el modelo de organización con la consiguiente atribución de funciones y responsabilidades. Adicionalmente, con carácter recurrente se realizan sesiones de **formación y de sensibilización** a todas las personas vinculadas a Lar España y su gestora (Grupo Lar) con el objetivo de asegurar el cumplimiento de la normativa en esta materia.

Asimismo, el sistema de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo de la Compañía **fue sometido a la auditoría de un experto externo independiente** en abril 2021, quien emitió una opinión favorable sobre el funcionamiento del mismo y de acuerdo a la normativa vigente en esta materia.

Reglamento interno de conducta en los mercados de valores

Aprobado por el Consejo de Administración en diciembre de 2017, el objeto de este **reglamento** es **regular las normas de conducta a observar por la Sociedad**, sus órganos de administración, empleados y demás personas sujetas en sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores.

2.2 Contribución al desarrollo social

2.2.1 Contribución al desarrollo local



Lar España trabaja activamente para **aportar valor en los entornos donde se localizan sus activos** y por ello pone en marcha acciones de contribución social que permitan contribuir al desarrollo humano, económico y medioambiental y al mismo tiempo ayuden a la sociedad a responder a los grandes desafíos como el desempleo o la crisis socioeconómica.

Las operaciones de Lar España tienen un gran impacto en la economía en la que desarrolla su actividad y en el empleo del territorio en general, por ello la misión de la Compañía se centra en potenciar el progreso social de las comunidades en las que opera, generando **beneficios económicos, empresariales y sociales**. Para lograr este objetivo Lar España lleva a cabo una serie de acciones y proyectos promoviendo la inclusión, el apoyo a iniciativas sociales, la educación o el fomento de la cultura, entre otros.

- [Pinche aquí para obtener más información sobre la sección Acción social.](#)
- [Pinche aquí para obtener más información sobre los mecanismos de dialogo en la sección Transformación: cultura digital e innovación.](#)

En este sentido, la Compañía **interactúa con sus grupos de interés** de carácter económico, social y ambiental atendiendo cualquier requerimiento que pueda realizarse en cada uno de sus activos. Así, por ejemplo, destaca entre otras medidas la encuesta elaborada de forma anual por Lar España para llevar un control de las **personas con discapacidad** por categoría profesional en todos sus centros y a través de la cual la Compañía obtiene información para proporcionar la **mejor adaptación** de estas personas a su puesto de trabajo.

Además, Lar España trabaja en el establecimiento de alianzas y favorece la promoción de iniciativas conjuntas **en favor del desarrollo sostenible**, manteniendo una relación cercana para entender las necesidades de cada grupo. De esta forma, Lar España garantiza su compromiso con el **ODS 17**, concienciando a empleados y grupos de interés sobre la importancia de lograr una sociedad más equitativa y a afianzar el compromiso de **Lar España como negocio responsable**.

Impacto de Lar España en el Empleo

Durante el año 2021 se estima que los empleos generados en los activos del portfolio de Lar España ascienden a **más de 16.000 puestos de trabajo**.

En su búsqueda de crear un impacto positivo en la sociedad en la que se integra, la Compañía presta especial atención a la **inclusión laboral y social de personas con discapacidad** en sus activos.

Por ello, los centros y parques comerciales del portfolio están siendo adaptados de acuerdo a altos **estándares de Accesibilidad Universal** para todo tipo de discapacidades y esto permite, posteriormente, que los puestos de trabajo en los activos puedan cubrirse con facilidad por un amplio rango de perfiles y personas con diferentes capacidades.



El **8,6% de los puestos de trabajos indirectos** en los activos de Lar España están **cubiertos por personas con una discapacidad superior al 33%**.

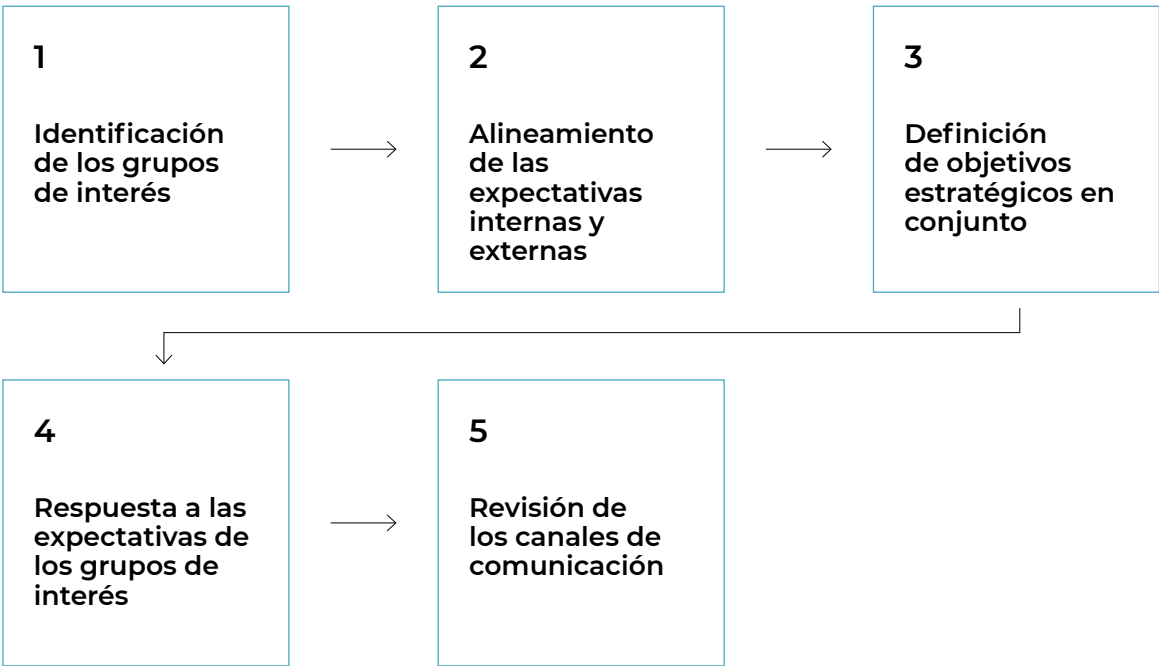
Como resultado, el **8,6% de los puestos de trabajos indirectos en los activos de Lar España están cubiertos por personas con una discapacidad superior al 33%**. En España, la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aunque no es de aplicación para Lar España, establece que las empresas de más de 50 trabajadores están obligadas a que, al menos, el 2% de los puestos sean cubiertos con personas con discapacidad, por lo que la Compañía supera con amplio margen la cifra estipulada por ley.

Este trabajo de inclusión laboral y social se seguirá desarrollando de manera activa por Lar España con el objetivo de contribuir a las comunidades en las que participa.

Relación con los grupos de interés

El objetivo de Lar España es mantener una correcta **interacción con sus grupos de interés dando respuesta a sus expectativas**. Por ello, se han establecido los mecanismos de diálogo adecuados que permiten mantener y mejorar la relación externa e interna de la Compañía. Lar España se compromete con la **creación de valor** para sus principales grupos de interés y promueve la incorporación de medidas en sus centros que permita obtener una imagen clara de sus expectativas.

Para ello, la Compañía trabaja a través de un **modelo de gestión** que incorpora las expectativas de los grupos de interés en sus procesos, integrando un amplio abanico de herramientas para la consulta y el diálogo con cada uno de ellos. Este modelo de gestión se divide en las siguientes fases:



Identificación de los grupos de interés y alineamiento de las expectativas internas y externas

Con el objetivo de alinear los objetivos estratégicos y de sostenibilidad a las expectativas de sus grupos de interés, la Compañía ha identificado a sus principales grupos internos y externos y

evalúa de forma periódica sus expectativas mediante canales de comunicación y consulta específicos, incorporándolas en sus procesos de toma de decisiones.

Entorno externo:



Entorno interno: empleados

Canales de comunicación

Lar España utiliza **diferentes canales para fomentar el dialogo** con sus usuarios y grupos de interés. Por ello, una vez ha finalizado el proceso de identificación de cada uno de los grupos de interés, la Compañía establece **canales de comunicación** para conocer sus expectativas,

las cuales son recogidas y alineadas con los objetivos de la Compañía, de tal manera que exista un equilibrio entre los diferentes sectores de la sociedad y el medioambiente en las acciones resultantes llevadas a cabo.

A continuación, se muestra el detalle de las categorías y subcategorías existentes dentro de estos grupos de interés primarios, así como las **necesidades y expectativas** de cada uno de ellos:

Respuesta a los aspectos sociales

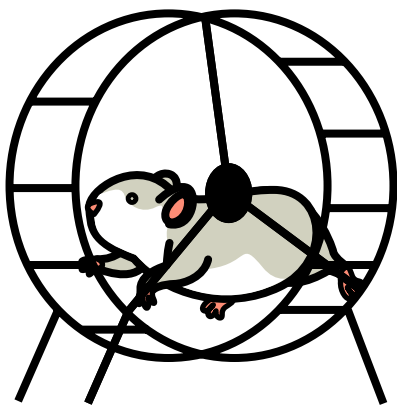
Grupos de interés	Canales de comunicación y diálogo	Expectativas expresadas por los grupos de interés	Objetivo compartido	Acción/respuesta a los grupos de interés
Empleados (Empleados de Lar España y del Gestor Grupo Lar)	› Comunicación interna abierta a través de contacto personal › Canal de denuncias › Reuniones de seguimiento del desarrollo profesional	› Igualdad de oportunidades y no discriminación › Desarrollo profesional › Entorno seguro y saludable › Conciliación laboral › Política retributiva transparente › Ética e integridad y cumplimiento	› Retención de talento › Fomento de la igualdad y no discriminación › Capacitación profesional de los empleados › Entorno de trabajo ético	› Formación a los empleados › Política retributiva basada en funciones y responsabilidades › Promoción de un entorno de trabajo ético e íntegro
Comunidad local (Ciudadanos, empresas, organizaciones, Ayuntamiento)	› Reuniones con organizaciones locales previas a los proyectos › Encuestas de opinión en los centros y parques comerciales › Herramientas tecnológicas para conocer hábitos y preferencias locales	› Respeto y fomento de la cultura › Gestión del impacto indirecto en negocios locales › Fomento de empleo local › Creación de valor compartido	› Integración de los proyectos en la cultura y costumbres locales › Creación de empleo local › Creación de empresas locales	› Los proyectos consideran la cultura y circunstancias locales › Eventos de <i>Start-up</i> e innovación abierto a empresas locales › Contratación de proveedores locales
Usuarios (Clientes, visitantes, acompañantes)	› Encuestas de opinión › Canales de sugerencia en los centros y parques comerciales › Auditorías de satisfacción y calidad	› Nuevas experiencias y servicios › Conectividad y accesibilidad › Entorno seguro y saludable › Modernidad y diseño › Conocimiento de eventos y ofertas de los operadores	› Activos que ofrezcan experiencias únicas › Activos atractivos › Activos accesibles y adaptados › Espacios seguros y confortables	› Herramientas digitales para reconocer tendencias y ofrecer la mejor experiencia › Centros certificados en Accesibilidad universal › Contratación de personas con discapacidad › Espacios de diseño y arquitectos reconocidos

Respuesta a los aspectos económicos

Grupos de interés	Canales de comunicación y diálogo	Expectativas expresadas por los grupos de interés	Objetivo compartido	Acción/respuesta a los grupos de interés
Inversores y gestor de inversiones (Accionistas, bancos, analistas, regulador, gestor de inversiones, fondos)	› Reuniones <i>One to One</i> › <i>Conference calls</i> › <i>Road shows</i> › Promoción y participación en eventos › Sección web para el accionista › Junta General Anual para accionistas › Canal de denuncias	› Buen gobierno y transparencia › Ética y cumplimiento normativo › Gestión de riesgos › Rentabilidad de la inversión y control del valor de la acción › Anti-corrupción y blanqueo de capitales › Estrategia ESG/RSC	› Funcionamiento conforme a mejores prácticas en gobierno corporativo › Cumplimiento normativo › Rentabilidad anual › Mejora constante de los resultados ESG/RSC	› Código de conducta › Política de Comunicación y contacto con accionistas, inversores y asesores de voto › Gestión y control de riesgos › Informes: anual, Gobierno Corporativo, Remuneraciones › Publicación de valoraciones de la cartera
Proveedores (Gestores de activos, servicios, productos, IT, innovación)	› Reuniones con proveedores › Reuniones de seguimiento de contratos › Asistencia a ferias de proveedores › Datos de contacto en la web	› Transparencia en relaciones comerciales › Visión a largo plazo y seguridad › Gestión de riesgos	› Establecer relaciones a largo plazo con proveedores › Mejora continua de nuestros activos › Innovación tecnológica	› Contratos a largo plazo con proveedores › Selección de ofertas mediante criterios transparentes
Operadores (Arrendatarios, trabajadores de los activos, mantenimiento, seguridad, limpieza)	› Plataformas digitales de comunicación › Asistencia a eventos sectoriales de las diferentes marcas que operan › Reuniones de seguimiento de contratos	› Transparencia en relaciones comerciales › Rapidez en la gestión de los activos › Coordinación y equilibrio entre operadores › Funcionamiento óptimo del centro	› Implantación de estrategias para aumentar las ventas › Funcionamiento del centro en las mejores condiciones	› Herramientas digitales para conocer tendencias de los clientes › Herramienta digital para la comunicación entre operadores y gestores › Plataforma web para dar a conocer los activos a operadores
Competidores (SOCIMIs, Fondos de Inversión)	› Promoción de eventos sectoriales › Participación en ferias y eventos del sector	› Buen Gobierno y Transparencia › Favorecer la imagen del sector › Competencia leal y cumplimiento normativo › Empleo estable y formación	› Favorecer la reputación del sector › Atraer talento › Fomentar la formación de los trabajadores del sector	› Formación de nuestros trabajadores y de Grupo Lar › Campaña en redes sociales sobre los aspectos positivos del sector

Respuesta a los aspectos ambientales

Grupos de interés	Canales de comunicación y diálogo	Expectativas expresadas por los grupos de interés	Objetivo compartido	Acción/respuesta a los grupos de interés
Organizaciones sociales y medioambientales (ONG, fundaciones, organizaciones locales, Asociaciones sectoriales)	› Creación de eventos para la participación de grupos sociales en los activos › Encuestas y petición de información › Datos de contacto en la web	› Proyectos con bajo impacto ambiental › Reporte de información ESG estandarizada › Gestión del impacto y reparación del daño › Cooperación con otras empresas para la promoción del <i>knowledge sharing</i>	› Mejores prácticas en diseño ambiental › Reporte de la información estandarizada (GRI/ EPRA)	› Obtención de certificados independientes › Verificación de la información por terceras partes independientes › Informe anual integrado con sostenibilidad
Reguladores (Organismos de control)	› Peticiones de información en fases iniciales de proyectos para el cumplimiento › Documentación preceptiva en la redacción y aprobación de proyecto	› Buen Gobierno y Transparencia › Reporte de información de ESG estandarizada	› Cumplimiento de normativa › Cumplimiento de procedimientos	› Análisis de la legislación ambiental y estricto cumplimiento › Sistemas internos de recopilación de información ambiental
Administraciones (Unión Europea, Estado Nacional, Comunidades Autónomas, Municipios)	› Encuentro con administraciones a través de foros sectoriales › Diálogo bidireccional en relación a las expectativas del sector y posibles colaboraciones	› Resiliencia urbana › Rehabilitación y conservación de inmuebles › Evaluación del Impacto Ambiental › Mitigación del cambio climático › Gestión del impacto en la biodiversidad y entorno natural	› Mejora del entorno local › Satisfacer las necesidades locales › Proyectos alineados con planes internacionales y nacionales en cambio climático y otros aspectos ambientales	› Evaluación del impacto ambiental de nuestros proyectos a través de metodologías reconocidas internacionalmente › Estrategia de sostenibilidad que mejora la normativa existente



2.2.2 Orientación al cliente

Los clientes y usuarios de Lar España son la base fundamental de su modelo de negocio, es por ello por lo que la Compañía prioriza y centra sus esfuerzos en **satisfacer las necesidades de sus clientes** en todo momento. De este modo, la Compañía promueve la **escucha activa y el diálogo de una manera bidireccional** que permita ofrecer un servicio de calidad a la altura de las expectativas del cliente.

Para ello, utiliza diversas herramientas que fomentan el proceso de comunicación con el cliente:

- **Protocolo de comunicación** con el *Property Manager* de incidencias, a través de una cuenta de correo específica “Incidencias Lar Project”, en línea con el compromiso de mejorar los canales de comunicación y escucha.
- **Relación directa** entre el *Asset Manager* responsable de cada activo y sus arrendatarios.
- Auditoría de servicios y atención al cliente mediante las cuales Lar España afianza su **compromiso de excelencia en la experiencia del cliente**.

Lar España considera esencial conocer la opinión de sus clientes antes, durante y después del proceso de compra. Para ello cuenta con una serie de medidas de recogida de información tanto físicas como *online* con el objetivo de conocer de manera más rápida **cuáles son los hábitos y preferencias del cliente**.

Este proceso de comunicación se caracteriza por la **adaptación a las nuevas tecnologías**, así como a la existencia de múltiples canales, dando respuesta de esta forma a un cliente más informado y exigente. Este tipo de herramientas sirve además para reconocer las tendencias existentes en el mercado y ofrecer la mejor experiencia a los clientes.

Como resultado, Lar España se asegura disponer de la información necesaria para trasladarla a una adaptación y a una transformación completa de sus activos de la manera más eficiente posible.

—> ***Pinche aquí para más información en la sección Transformación: cultura digital e innovación.***



Con el fin de lograr que sus centros ofrezcan experiencias únicas y atractivas, Lar España ha continuado **fomentando la participación** de los clientes en diferentes eventos organizados

en sus activos. En 2021, además de las medidas implantadas orientadas a satisfacer las necesidades cliente, también se han llevado a cabo otras acciones para mejorar la experiencia en sus activos:

Gastro Fan

Ciclo de **eventos transversales de temática gastronómica** que rotó por siete centros comerciales y que consistió en diferentes tipos de talleres de cocina y coctelería, adaptándose a productos gastronómicos típicos de cada una de las áreas de influencia. Para ello se contó con profesionales del sector como el chef Bosquet, el campeón de España de coctelería acrobática Pedro García y 3 finalistas del programa de cocina Master Chef.

Además, la iniciativa fue retransmitida en *streaming* en varios de los centros: Gran Vía, El Rosal, As Termas, Albacenter, Portal de la Marina, Lagoh y Ànec Blau.

El objetivo se centraba en generar vínculos con la población, incrementando la notoriedad de los centros y generando *Engagement y Publicity*.

Hola Familia

“Hola Familia” es un proyecto cuyo objetivo es la **creación de un espacio cómodo, acogedor**, humano y alegre, donde madres y padres puedan alimentar a los más pequeños durante su paso por el centro comercial.

Dentro de los servicios incluidos dentro de este proyecto se encuentran:

- Sala de lactancia.
- Plazas de aparcamiento especiales para familias.
- Servicio de préstamo de sillas infantiles, entrega de pañales y servicio de reserva de cumpleaños en colaboración con los locales de restauración.
- Descuentos en tiendas.
- Fun Play Area para niños.



Cultura de seguridad y salud con los clientes

En 2021 Lar España ha continuado trabajando para proporcionar **espacios seguros y confortables** para sus clientes a través de la implantación de medidas y soluciones que garanticen un alto nivel de seguridad en sus diferentes activos.

Por ello, se presta especial interés al **cumplimiento de la normativa básica de seguridad y salud**, a través de la coordinación con los trabajadores y los centros de trabajo, de la información de los riesgos existentes y de una correcta difusión del protocolo de actuación en caso de emergencia.

A pesar de que la evolución de la pandemia y su impacto tanto en España como en el resto del mundo se ha visto reducido durante este último año, desde Lar España **se han mantenido los protocolos de seguridad y limpieza en sus activos**, siendo flexibles a las particularidades registradas en cada una de las Comunidades Autónomas. En este sentido la Compañía actúa en todo momento en línea con las recomendaciones establecidas por las autoridades en materia de seguridad e higiene frente al contagio y expansión de la COVID-19.

Sistemas y protocolo de gestión de crisis

Con el objetivo de detectar un posible ataque terrorista en centros y parques comerciales, Lar España dispone de **sistemas y protocolos de prevención e intervención** ante cualquier señal sospechosa de ser considerada una amenaza en este sentido. Este sistema desarrolla medidas para aumentar la vigilancia e inspecciones prestando especial atención a la presencia de personas y objetos sospechosos. Asimismo, entre los principios de actuación preventiva destaca el establecimiento

de reuniones con policía, guardia civil o policía autonómica permitiendo la cooperación con las autoridades locales.

Por otro lado, Lar España tiene en consideración además la activación de una serie de medidas de atención por parte del responsable de la empresa de seguridad con el objetivo de identificar cualquier comportamiento sospechoso. En caso de manifestarse cualquier peligro, **Lar España cuenta con una serie de equipos operativos y sistemas electrónicos**, así como medios auxiliares para actuar de forma rápida y segura con los usuarios y el personal del centro.

Los activos de Lar España cuentan con un **Protocolo** específico de actuación donde se dispone de un Plan de Prevención y Protección Antiterrorista que permite la detección, seguimiento, análisis y evaluación de este tipo de riesgos. Las medidas para prevención de atentados siguen los consejos emitidos por el Ministerio del Interior y las empresas de seguridad privadas con las que trabaja Lar España.

De forma complementaria a estas medidas, Lar España cuenta con un **Manual de Funcionamiento Operativo** que permite conocer a la Gerencia de los activos aquellos procedimientos existentes en caso de cualquier incidente. Adicionalmente, la Compañía realiza acciones de comunicación en sus activos y elabora presentaciones adecuadas para la difusión de estas medidas fuera del ámbito de las gerencias.



Certificación SGS

Lar España centra sus esfuerzos en la aplicación de normas y medidas para transmitir a sus clientes que se encuentran en un entorno seguro, con garantías de higiene y seguridad. En este sentido, durante el año 2021, la **empresa verificadora líder SGS** ha continuado llevando a cabo la certificación de los procedimientos de higienización y desinfección que se han implementado en los activos propiedad de Lar España.

Las labores de comprobación han abarcado tres cuestiones principales:

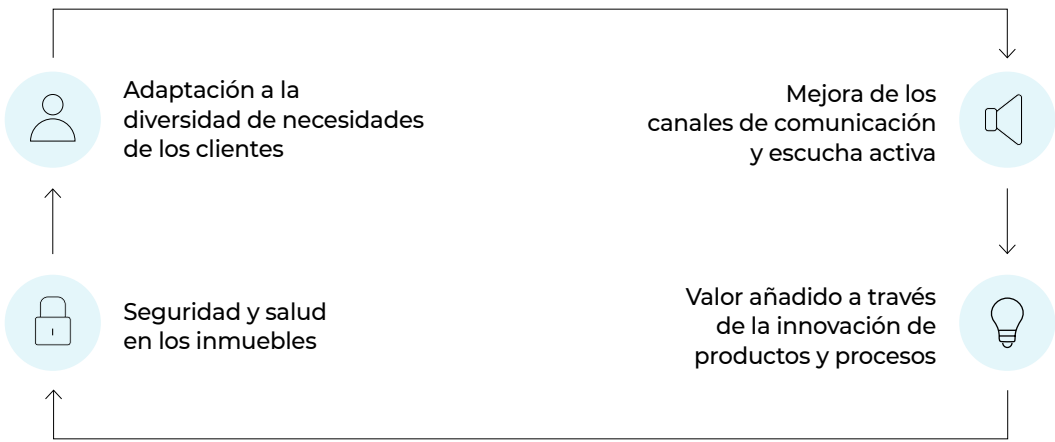
- **Cumplimiento de toda la normativa** y buenas prácticas que han de ser de aplicación en el diseño y redacción de los protocolos.
- **Implantación de todos los procedimientos** y buenas prácticas en todos los centros y parques comerciales ⁽¹⁾ del portfolio.
- **Mantenimiento de los procedimientos** correctamente de manera ininterrumpida.

Tras la evaluación favorable del diseño de los protocolos sin incidencias en todos los activos, se ha continuado realizando el **proceso de inspección** con el objetivo de verificar que se siguen manteniendo vigentes en todos los aspectos. Estas revisiones se realizaron de manera mensual hasta el mes de julio de 2021, momento a partir del cual pasaron a realizarse de manera trimestral a un tercio de los activos de Lar España.

Satisfacción del cliente

Lar España dispone de **diferentes herramientas implantadas** en los centros comerciales con el objetivo de mantener una relación estable y de confianza con todos sus clientes. A través de estas herramientas la Compañía actúa de forma eficiente, pudiendo dar respuesta a sus clientes y logrando la canalización de la información que satisfaga sus demandas y expectativas.

La visión de Lar España en el proceso de satisfacción del cliente es la siguiente:



(1) Centros y parques comerciales en los que Lar España tiene plena capacidad de decisión.

Acciones orientadas
a la satisfacción del cliente

En base a los **estudios y las encuestas** realizadas en los diferentes centros durante el año 2021, Lar España ha podido conocer las percepciones de sus clientes en torno a las siguientes cuestiones:

Club Disfrutones

a. Operadores

Lar España llevó a cabo en 2021 una encuesta de satisfacción realizada a sus arrendatarios relativa al Club de Fidelización Disfrutones con el objetivo de conocer su opinión sobre la experiencia y/o posibles mejoras del servicio. La encuesta se realizó en los centros de Albacenter, Ánec Blau, As Termas, El Rosal, Gran Vía de Vigo, Lagoh y Portal de Marina.

Entre las principales conclusiones obtenidas tras la realización de la encuesta a estos operadores, destaca que el 75% de los encuestados creen que ser parte del Club Disfrutones aporta beneficios a sus negocios, como por ejemplo un mayor volumen de tráfico y ventas en la tienda. No obstante, la Compañía ha identificado como ámbito de mejora el proceso de comunicación y validación de los beneficios por ser socio entre el usuario y la tienda.

b. Usuarios

Adicionalmente, la encuesta también ha sido realizada a través de diferentes canales a los usuarios de los activos para conocer su opinión sobre la *app* del Club Disfrutones. Además de responder a cuestiones que permitieron a Lar España conocer su grado de conocimiento y satisfacción, también se aportaron recomendaciones respecto a los beneficios de la *app*.

Accesibilidad

Estas encuestas se llevaron a cabo con el objetivo de conocer el grado de satisfacción con los servicios e infraestructuras. . En general **los resultados obtenidos muestran un grado de satisfacción alto**, no obstante Lar España está trabajando en aplicar diferentes mejoras. La encuesta se realizó en los centros de As Termas, El Rosal y Albacenter e incluían aspectos como los siguientes:

- Servicio de aparcamiento.
- Servicio de atención e información al público.
- Accesibilidad en todo el centro, incluidos los aseos públicos.
- Claridad y utilidad de los carteles informativos.

Videollamadas de Navidad

En línea con el compromiso de Lar España por mejorar la experiencia de sus clientes, los centros El Rosal, As Termas y Gran Vía de Vigo pusieron en marcha durante el periodo navideño una serie de videollamadas por parte de Papá Noel y los Reyes Magos conociendo en persona a todos los pequeños y escuchando sus deseos para esta Navidad.

La iniciativa tuvo un gran recibimiento y sirvió a Lar España para realizar encuestas de satisfacción a los padres con el objetivo de conocer su opinión respecto a esta experiencia y otras cuestiones como el proceso de reserva de la llamada.

En algunos activos de Lar España se realizan de forma anual estudios relacionados con cliente, por ejemplo, **cabría destacar el análisis realizado** por Megapark sobre el perfil de cliente de *Fashion Outlet*.

Deporte y estilo de vida saludable

Asimismo, desde Lar España se promueve el desempeño saludable y la buena alimentación. En este sentido, en 2021 se han celebrado eventos deportivos en los activos con el objetivo **incentivar a los usuarios a realizar deporte y adquirir hábitos saludables**. Otro de los objetivos es conseguir donativos a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro enfocadas en el cuidado de la salud, la promoción de enfermedades minoritarias y la inclusión de personas con síndrome de Down.

Análisis Online de la Satisfacción del Comerciante

En relación con el compromiso de la Compañía por **mejorar la comunicación con sus clientes**, en 2021 Parque Abadía elaboró un Análisis Online de la Satisfacción del Comerciante a través de un proveedor independiente.

La encuesta se encontraba dirigida a ofrecer una respuesta en relación a la satisfacción general con todos los aspectos del parque comercial, atendiendo a las siguientes cuestiones:



Satisfacción general		Satisfacción con las empresas de los servicios	
Satisfacción con los atributos físicos y medioambientales	Satisfacción de la Gerencia	Aspectos de mejora permanente	Nuevas tendencias
Satisfacción con la Política de Marketing y Comunicación	Satisfacción con el resto de comerciantes	Bloque COVID	Satisfacción con los servicios disponibles



Resolución de quejas y reclamaciones

Como resultado del trabajo realizado destaca la valoración media de los encuestados en relación con cuestiones como satisfacción con el resto de los comerciantes (7,9) o la relación profesional de la Gerencia (7,8). De este modo Lar España es capaz de mantener un diálogo constante para conocer las inquietudes de sus comerciantes. A través de esta encuesta la Compañía obtuvo información detallada sobre **aspectos de mejora y nuevas iniciativas** en beneficio tanto de los clientes como de los comerciantes que sirven al activo para mejorar su relación con los clientes y atender sus expectativas.

Por último, mediante la encuesta se **han señalado aquellas tendencias y aspectos más importantes para el consumidor** a la hora de elegir un centro o parque comercial, entre los que se encuentran:

- Oferta y variedad de marcas.
- La amabilidad en el trato y el factor humano.
- Servicios de atención al cliente.
- Desarrollo tecnológico.
- Diseño y arquitectura.

Lar España se compromete con sus clientes a analizar cualquier incidencia que pueda producirse en sus activos y a actuar en consecuencia con el fin de dar una respuesta clara y concisa al cliente o consumidor. Para ello la Compañía dispone de **protocolos de recepción de reclamaciones** que permiten detectar y gestionar cualquier inconveniente, a través de diferentes canales como redes sociales, página web o formularios físicos. De este modo, se lleva a cabo un registro y un análisis por parte de los responsables a los que afecte con el fin de tomar medidas y acciones para su solución.

Durante el año 2021 Lar España ha atendido y resuelto 122 quejas por parte de sus clientes. **Todas las quejas y reclamaciones han sido gestionadas dentro del tiempo estimado y en línea con los procedimientos mencionados.**



2.2.3 Relación con los proveedores

Lar España considera a sus proveedores como un elemento esencial de sus operaciones, por ese motivo cuenta con procedimientos de compras y contratación que establecen los **compromisos y principios de actuación** que se requiere para la contratación de cualquier proveedor, fomentando la calidad de la gestión y la transparencia.

Mecanismos de homologación

Como parte del proceso de homologación de sus proveedores Lar España y su Gestor se aseguran en todo momento que se protege el interés de la Compañía, y para ello se compromete a garantizar que sus colaboradores disponen de **mecanismos de control internos y normas de conducta** que aseguren una debida diligencia.

Entre los aspectos incluidos se encuentran las **cláusulas en materia ambiental, social y de buen gobierno** que deberán cumplir los proveedores con los que Lar España establezca relaciones, y que incluye directrices como las siguientes:

- Política anticorrupción y línea ética de Lar España.
- Prevención de blanqueo de capitales.
- Materia de prevención de riesgos laborales.
- Compromisos con los derechos y condiciones de los empleados.
- Responsabilidad con el medioambiente.

Para garantizar la presencia de estos valores en su cadena de suministro, Lar España cuenta además con una **Política de Sostenibilidad/ESG**, la cual guía a la empresa en su modo de actuación con los proveedores de una forma responsable y transparente.

Adicionalmente, en el caso de algunos de sus centros, también se ha incluido la **cláusula BREEAM** que permite medir el grado de sostenibilidad ambiental en el acondicionamiento de los locales del centro comercial, en aspectos como la eficiencia energética o el control del consumo de agua, entre otros.

Proceso de auditorías a proveedores

Lar España fundamenta sus relaciones comerciales con los proveedores en la estabilidad a largo plazo. Para lograrlo promueve el cumplimiento de los contratos, garantizando que los proveedores se ajustan a los compromisos adquiridos respecto a los principales servicios de mantenimiento, seguridad y limpieza. En caso de que sean identificadas no conformidades se desarrollan las medidas correctoras oportunas.

En las evaluaciones se tienen en consideración el cumplimiento de los aspectos relacionados con la salud y la seguridad ocupacional, el medio ambiente y la calidad de los procesos. **El resultado de estas auditorías se ha completado sin salvedades.**

Compromiso con los proveedores locales

Lar España impulsa el desarrollo de los entornos locales y las comunidades en las que opera. En ese sentido, la Compañía prioriza la contratación de proveedores locales al mismo tiempo que se exigen los requerimientos esenciales para los servicios solicitados. De este modo, la Compañía cuenta con un sistema de control acerca de la tipología, localización y activo al que corresponde para llevar a cabo un análisis de la contratación de proveedores.

En 2021 Lar España ha contratado productos y servicios con **466 proveedores**, de los cuales 446 han sido proveedores nacionales, estando dicha cifra en gran parte constituida por empresas locales. El valor de dicha contratación durante el año 2021 ha ascendido a **más de 58 millones de euros**.

Lar España adquirió productos y servicios de sus proveedores por **más de 58 M€, generando riqueza en las comunidades donde opera.**

El hecho de que la actividad de Lar España esté repartida por todo el territorio nacional lo convierte un **generador de riqueza económica, dinamizador de la economía local y creador de empleo de calidad**, además de aportar confianza y llegar a ser la opción de clara preferencia.

Ciberseguridad y seguridad de la información

La actividad de Lar España implica el tratamiento de diferentes tipos de datos e información, y en especial, dadas las características específicas de su modelo organizativo, una parte importante de sus actividades están contratadas a terceros especializados.

Con el objetivo de gestionar y reducir hasta un nivel razonable los riesgos derivados de la seguridad de la información, la Compañía ha desarrollado en 2021 un **Modelo de gestión de riesgos de ciberseguridad de terceros**.

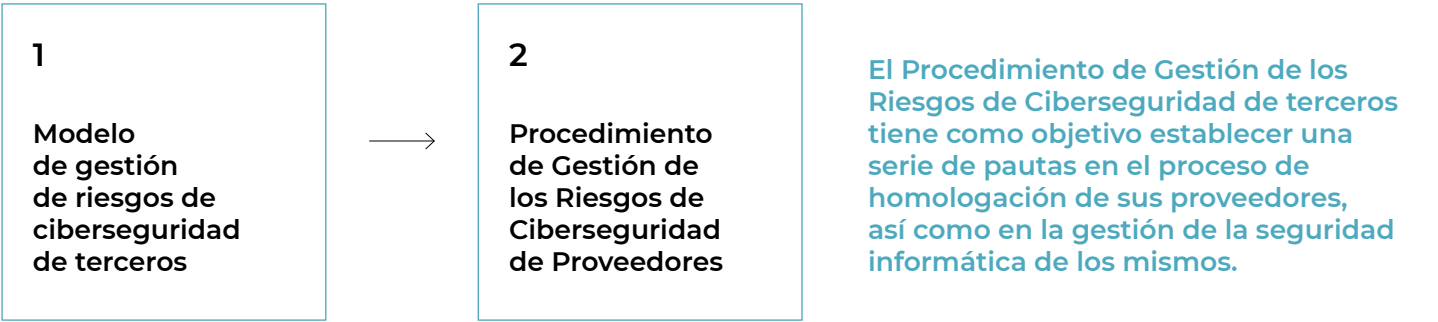
Este modelo pretende revisar los procesos más relevantes de la Compañía con objeto de mantener en todo momento los **principios de integridad, confidencialidad y disponibilidad**, de acuerdo con los estándares y mejores prácticas en materia de ciberseguridad.

De forma complementaria, la Compañía tiene implementado un **Procedimiento de Gestión de los Riesgos de Ciberseguridad de Proveedores** para el correcto tratamiento de los datos, así como para la definición y gestión de los controles para cumplir con los objetivos de seguridad corporativos y con la normativa vigente.

Análisis y evaluación de la prestación de servicios de terceros

Lar España realiza un **procedimiento exhaustivo para la contratación de proveedores externos** a fin de asegurarse de su competencia, independencia y capacitación técnica y legal respecto a los servicios prestados. Además, lleva a cabo una evaluación periódica de los trabajos prestados para verificar que el desempeño es el adecuado.

Cabe destacar que el análisis de estos posibles riesgos en materia de ciberseguridad y seguridad de la información **son considerados como parte del sistema de información financiera** y por lo tanto es analizada por los principales órganos de gobierno de la empresa.



Política de seguridad de la información

En línea con su compromiso de velar por la seguridad de la información en los distintos procesos de negocio, en 2021 la Compañía ha elaborado la **Política de Seguridad de la Información** como resultado del análisis de riesgos previo realizado por la Compañía en esta materia, siendo el Área de la Seguridad de la Información de Lar España responsable de su supervisión y aplicación.

El objeto de esta Política es alcanzar una protección adecuada de la información de Lar España, preservando los siguientes principios de la seguridad:

- **Garantizar que la información sea accesible** sólo para quien esté autorizado a tener acceso a la misma.
- Garantizar la **exactitud y completitud** de la información y de los métodos de su procesamiento.
- **Asegurar que los usuarios** autorizados tienen acceso cuando lo requieran a la información y sus activos asociados.

La disrupción generada por las nuevas tecnologías está modificando las estructuras y plantean numerosos retos y oportunidades. Con esta Política, Lar España se compromete ofrecer el mejor servicio a clientes, mejorando sus procesos y respetando los derechos legalmente establecidos. A continuación, se mencionan algunos de los principales objetivos de la Política de Seguridad:

- Proteger los activos frente a amenazas que puedan derivar en incidentes de seguridad.
- Establecer un sistema de clasificación de la información con el fin de proteger los activos críticos.
- Elaborar un conjunto de reglas, aplicables a todos los empleados de Lar España.
- Evaluar los riesgos que afectan a los activos para adoptar controles de seguridad oportunos.
- Verificar el funcionamiento de las medidas de seguridad mediante auditorías internas.
- Formar a los usuarios en la gestión de la seguridad y en tecnologías de la información.
- Proteger el capital intelectual de Lar España para que no se divulgue ni se utilice ilícitamente.
- Reducir las posibilidades de indisponibilidad a través del uso adecuado de los activos de Lar España.
- Defender los activos ante ataques para que no se transformen en incidentes de seguridad.



Medidas y acciones en Ciberseguridad

Como consecuencia de la creación del Modelo de gestión de riesgos de ciberseguridad de terceros, Lar España ha comenzado a trabajar, con el apoyo de un consultor externo, en la elaboración y envío de un **cuestionario de autoevaluación a proveedores**, para evaluar su riesgo de seguridad de la información, así como en la inclusión de cláusulas de ciberseguridad que se anexaran a los contratos de prestación del servicio.

La Compañía cuenta además con un **Comité de ciberseguridad** que se reúne de forma periódica velando por el control de este riesgo y la salvaguarda de la seguridad de la información. Está compuesto por:

- El vicepresidente de Lar España.
- El CFO de Grupo Lar, como prestador de servicios de seguridad de la información a Lar España.
- El CFO y Director Corporativo de Lar España.
- El Director de Auditoría Interna de Lar España.

Durante 2021, en el contexto de la segunda fase de dicho modelo de gestión, se iniciaron también auditorías *on-site*, con el apoyo de un consultor técnico especializado, con el alcance de los dominios y pagina web de Lar España, así como sobre los direccionamientos públicos, de usuarios y servidores de Grupo Lar y Gentalia.

En base a la información obtenida en dichas auditorias se procederá a elaborar un informe con las principales recomendaciones que llevarán a cabo los proveedores de estos servicios, así como un **Plan de Acción** para su implantación, que será monitorizado por parte del Comité de Ciberseguridad de Lar España.

2.2.4 Relación con los inversores

Lar España **promueve de forma activa la escucha y colaboración con sus principales inversores** para continuar aplicando las mejores prácticas y cumplir con sus objetivos de **manera ética y transparente**. Para ello, la Compañía cuenta con un departamento de relación con inversores a través del cual se realizan diversos *road shows* a lo largo del año que permiten atraer el interés de posibles nuevos inversores y reforzar las relaciones con los actuales. Asimismo, Lar España complementa estas actividades con la publicación de información a través de redes sociales, correo electrónico y página web, en la cual dispone de una **Agenda del Inversor** e informes evolutivos de su organización, garantizando el acceso a la información de accionistas e inversores.

Adicionalmente, la Compañía dispone de una **Política de Información, Comunicación, Contactos e Implicación** con el objeto de fomentar el diálogo, la confianza y la transparencia con los accionistas e inversores, nacionales y extranjeros. Los principios de esta Política son los siguientes:

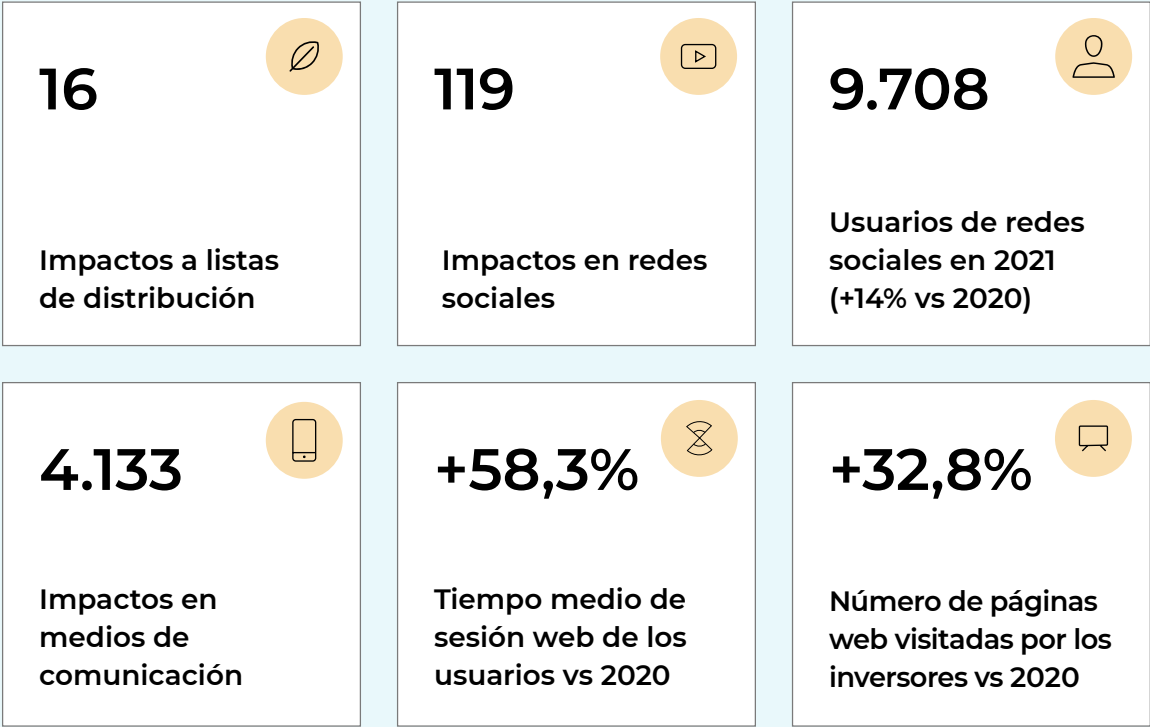
- Veracidad, transparencia e igualdad de la información comunicada.
- Estricto cumplimiento de las obligaciones de comunicación establecidas.
- Protección de los derechos e intereses legítimos de todos los accionistas.
- Igualdad de trato.
- Diálogo continuo, accesibilidad y rapidez en la información.
- Compromiso y fomento de la participación informada de los accionistas en la Junta General del ejercicio de sus derechos.

Principales actividades realizadas con inversores en 2021

→ Actividad de relación con inversores



→ Medios de comunicación



18,4 Mn €

Las apariciones en los medios de comunicación y RRSS han supuesto el equivalente a un valor estimado de 18,4 millones de euros en prensa escrita y digital.

Publicación de información ESG

Mediante este enfoque la Compañía se propone además cumplir con las expectativas de grupos de interés e inversores potenciando el progreso socioeconómico en España y generando un **retorno financiero para los inversores de forma sostenible**. Como parte esencial de su Política de Sostenibilidad/ESG, la Compañía no se limita a la publicación de información financiera, sino que también se orienta a **desarrollar iniciativas que generen valor compartido**.

En este sentido, Lar España celebra reuniones periódicas con sus inversores en las que comparte la información ESG, además de publicar semestralmente el comportamiento del portfolio sobre cuestiones como por ejemplo:

- Gestión eficiente de los consumos en los activos (agua y energía).
- Emisiones de GEI asociadas a la actividad del negocio.
- Actualización del estado de los diversos proyectos implementados en el portfolio.
- Estado de certificaciones medioambientales.



Además, Lar España dispone de información publicada en su página web haciendo referencia a su **compromiso con la sostenibilidad** y a través de la cual se pueden encontrar los principales estándares internacionales a los que está adherida la Compañía, así como sus mejores prácticas en materia ESG:



La información ambiental pública se elabora siguiendo el estándar internacional para la elaboración de memorias de sostenibilidad de **Global Reporting Initiative (GRI)** en su versión Standards. Asimismo, la información relativa a sostenibilidad publicada por la Compañía ha sido revisada externamente por un tercero con un alcance de revisión limitada y teniendo como referencia la guía *GRI Sustainability Reporting Standards (GRI Standards)*.



Lar España aplica la guía **“Mejores prácticas y recomendaciones”** elaborada por EPRA en relación a la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores financieros y no financieros, estándar que ha sido seguido para la elaboración del presente informe.



Lar España participa anualmente en la evaluación de **GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)**, marco de referencia para la evaluación de aspectos ambientales, sociales y de buen gobierno (ASG) en el sector de *real estate*.



Lar España colabora asimismo con MSCI-IPD y está presente en su índice inmobiliario anual —**Índice IPD de inversión inmobiliaria en España (IPD Spain Annual Property Index)**, que facilita información y visibilidad adicional dentro del sector inmobiliario.



Lar España asume la responsabilidad de colaborar con el cumplimiento y promoción de los **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030**. En 2021, de acuerdo a la metodología propuesta por UN *Global Compact* para que las empresas actúen a favor de los ODS, se ha analizado qué objetivos son prioritarios de acuerdo a la actividad propia de Lar España.



Lar España además reporta de forma periódica a la **Red Española de Pacto Mundial** a través de un informe sus acciones relativas a la implementación de sus Diez Principios en materia de derechos humanos, trabajo, medioambiente y lucha contra la corrupción.

2.2.5 Acción social

Lar España recoge en su **Política de Sostenibilidad/ESG** su firme compromiso de contribuir a un desarrollo humano, económico, y medioambiental que favorezca el desarrollo sostenible y el progreso social de las comunidades donde opera.

Comunidades locales

Debido a su actividad empresarial, la Compañía **genera beneficios económicos, empresariales y sociales** para múltiples actores, así como miles de empleos directos e indirectos. Por ello, Lar España contribuye a generar un beneficio en la economía de las comunidades locales donde se localizan sus activos:

- Crea nuevas oportunidades de negocio.
- Promueve la salud y bienestar.
- Transforma el clima social.
- Promueve un ambiente de inclusión.
- Fortalece los valores de la sociedad.
- Incentiva la participación ciudadana.

En la apuesta de valor de sus activos, la rehabilitación y operación del porfolio de manera integrada lleva implícita una atención y relación específica con la población local donde Lar España opera y, en especial, a su **progreso sostenible**. En este sentido, la Compañía realiza evaluaciones de impacto social en el 100% de sus operaciones y desarrollo de los activos:

El éxito de Lar España para generar empleo local e integrar los proyectos en la cultura y costumbres locales se basa en la **solidez de sus relaciones con los grupos de interés**, donde las comunidades locales cobran una especial relevancia. La Compañía utiliza canales como las reuniones con organizaciones locales previas a los proyectos, encuestas de opinión y herramientas tecnológicas para garantizar el flujo de información entre la empresa y la comunidad local.

Iniciativas de acción social

En 2021, como parte de su compromiso de contribución al entorno, Lar España ha realizado más de **160 iniciativas**. La Compañía ha promovido el desarrollo de actividades e iniciativas para dar apoyo a entidades sociales del entorno. Asimismo, fomenta acciones relacionadas con el desarrollo sostenible y el apoyo a la cultura local.

Entre las iniciativas que ha desarrollado a lo largo del año, se encuentra, entre otras, el reciclaje de ropa, el apoyo al deporte juvenil, recogida solidaria de juguetes, concienciación y sensibilización sobre aspectos ambientales, y donaciones a hospitales. Estas iniciativas han supuesto:

- **Más de 1.400 horas** dedicadas a iniciativas sociales y ambientales.
- **Más de 25 ONGs** y fundaciones con las que se ha colaborado.
- **Más de 570.000 €** destinados a colaboraciones, patrocinios e iniciativas sociales.
- **Más de 43.000 kgs** de ropa donada.
- **Más de 4.000 kgs** en campañas de recogida de alimentos.

Área de Impacto	EPRA: Medidas de desempeño en sostenibilidad (Social)				
	Código EPRA sBPR	Unidades de medida	Lar España 2019	Lar España 2020	Lar España 2021
Evaluación de impacto local	Comty-Eng	% de activos	100% (16 de 16)	100% (15 de 15)	93% (13 de 14)

Acciones sociales en los centros y parques comerciales

Lar España, siendo consciente de la capacidad de atracción e influencia que tienen sus activos en los habitantes de las áreas de influencia, fomenta las campañas de acciones sociales para dar apoyo

en la **contribución al desarrollo de sus comunidades**. Siguiendo esta línea, en 2021 se realizaron, entre muchas otras, las siguientes actividades en sus centros comerciales:

Campañas de concienciación y sensibilización ambiental

Activo	Iniciativa	
Albacenter		Campaña de concienciación del reciclaje de aceite usado , donde se informó de las consecuencias que conlleva el verter el aceite en las aguas y de las ubicaciones donde pueden depositar las botellas de aceite usado.
Ànec Blau		El centro comercial promociona la concienciación sobre el medioambiente mediante la creación de un nuevo espacio para pequeños y adultos donde disfrutar de actividades y talleres ECO en familia. Estos talleres ponen el foco en el medio ambiente, la sostenibilidad y el reciclaje .
Gran Vía de Vigo		Con motivo del Día Mundial del Agua , se realizó un sorteo en redes sociales para dar consejos sobre el ahorro de agua.
Las Huertas y MegaPark		Con motivo de la celebración de la iniciativa mundial La Hora del Planeta, organizado por WWF, se apagaron las luces de los rótulos de los centros de 20:30 a 21:30h, contribuyendo de este modo a la mayor campaña de sensibilización de la lucha contra el cambio climático global.
Lagoh		Para celebrar el día mundial del medioambiente se creó una aplicación llamada The Happiness Car ofrecida a empleados, con el objetivo de compartir coche para ir a Lagoh a trabajar y volver a casa. El objetivo era doble: medioambiental y social.

Campañas de reciclaje y uso sostenible de los recursos

Activo	Iniciativa	
Albacenter		Durante el año 2021, se ha recogido un total de 14.550 kg de ropa usada en colaboración con Inditex y H&M. Esta campaña tiene como objetivo fomentar el reciclaje.
Gran Vía de Vigo		En el parking del centro se inauguró un nuevo espacio ecológico en el que se ha instalado un punto donde poder reciclar luminosos o pilas pero también donar ropa en desuso.
Portal de La Marina		Portal de la Marina apuesta por ser un centro sostenible y trabaja para que su repercusión en el medioambiente sea la mínima. Una de las últimas acciones dedicadas a conseguir este objetivo ha sido la instalación de las máquinas RECICLOS de Ecoembes , que permiten que los clientes puedan reciclar latas y botellas de plástico. Asimismo, pueden conseguir puntos que se traducen en dinero destinado a causas sociales del entorno.

Campañas de apoyo a la cultura y el deporte

Activo	Iniciativa	
Ànec Blau		Ànec Blau apuesta por el cine y la cultura habiendo sido el patrocinador oficial del primer Festival de Cine Internacional de Castelldefels, contando con la categoría propia de mejor micro cortometraje de temática sostenibilidad y concienciación por el medioambiente . El corto ganador fue premiado con un cheque de 3.000€ para hacer un nuevo proyecto audiovisual que entrará automáticamente en el certamen del año siguiente.
VidaNova Parc		Dentro del marco de la política de patrocinios, el parque comercial colaboró con el club de baloncesto Puerto de Sagunto. El 16 de octubre se celebró el 2º campeonato 3x3 dentro de las instalaciones de VidaNova, congregando a un gran número de familias de toda la comarca para disfrutar del deporte.

Campañas de salud y bienestar

Activo	Iniciativa	
Albacenter		Se instaló una carpa de vacunación COVID-19 en el parking exterior del centro comercial los días 8, 9 y 10 de octubre para dar apoyo en la vacunación de la enfermedad. La campaña “Ahora no podemos parar” contra la mortalidad infantil se basa en la necesidad de seguir trabajando por la supervivencia infantil con programas que mejoran la nutrición y la salud, asegurando el acceso a agua potable y saneamiento, y promoviendo hábitos saludables para prevenir y tratar las principales causas de mortalidad infantil. Albacenter se involucró para tratar de conseguir financiación, los fondos obtenidos se destinan a los programas de supervivencia infantil de UNICEF.
Ànec Blau		Con motivo del 10º aniversario de ASDENT, la asociación que investiga la cura para la enfermedad de Dent, Ànec Blau celebró dos eventos: un <i>talent show</i>, en el que concursaron diferentes talentos locales, y dos clases de <i>spinning</i> capitaneadas por Perico Delgado, ganador del Tour de Francia de ciclismo. Además de los donativos conseguidos en los eventos, Ànec Blau donó un cheque de 4.000€ a la asociación para la investigación realizada en el Hospital Vall d’Hebron de Barcelona.
As Termas		El centro comercial desarrolló la Campaña “Hola Familia”, un conjunto de actividades para familias donde se imparten talleres formativos de diversa índole para mejorar su bienestar, entra las que destacan: “Rabietas; cómo gestionarlas”, “Adolescencia: mitos y realidades” o “Cambios en el embarazo”.
Portal de La Marina		Con el objetivo de donar los fondos necesarios para acondicionar y decorar el área de Salud Mental del Hospital Marina Salud, el centro comercial convocó a través de los medios y redes sociales a todos los deportistas de la Marina Alta a sumar kilómetros en el reto deportivo y solidario lanzado a través de la aplicación <i>Strava</i>.
Parque Abadía		De la mano de la AECC, se realizan campañas anuales en un <i>stand</i> informativo para la lucha contra el cáncer.
Lagoh		En colaboración con las residencias de ancianos y “Adopta a un abuelo”, se realizaron acciones con el fin de recaudar fondos y concienciar al público general sobre la felicidad en personas mayores. En esta acción participaron 810 personas y se recogieron donaciones por valor de 2.000€.
El Rosal		Instalación del espacio “Más salud, más Bierzo” para la Clínica Ponferrada, donde realiza charlas y da información sobre salud y bienestar.



Otras campañas

Activo	Iniciativa	
Lagoh		Como cada mes de febrero desde 2020, y en colaboración con el centro de transfusiones de sangre de Sevilla, se llevó a cabo una donación de sangre masiva. En esta acción que implicaba tanto al público general como a comerciantes, se recogieron 238 bolsas de sangre y participaron 270 personas en dos días.
Gran Vía de Vigo		Se realizó una Máster Class formativa en <i>streaming</i> enfocada a aquellas personas que se encuentran en búsqueda activa de empleo o quieran explorar nuevas oportunidades en el mercado laboral. Se contó con la presencia de <i>coaches</i> especializados en formación y orientación laboral.
Vistahermosa		Alcampo y City Vistahermosa llevaron a cabo la XVII Edición de la campaña “Ningún niño sin juguete” recogiendo entre el 5 de noviembre y el 20 de diciembre de 2021, la cantidad de 70 juguetes nuevos.
As Termas		En el centro lucense se realizó una campaña de recogida de alimentos, donde a los clientes que traían su kilo de comida se les regalaba la camiseta oficial del centro comercial.

—> [Pinche aquí](#) para obtener más información sobre las iniciativas en la sección Anexo de este informe.

2.2.6 Accesibilidad

Lar España tiene un firme compromiso de conseguir en sus activos entornos comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas con independencia de sus capacidades.

En 2021 Lar España ha continuado el **proceso de mejora y adaptación** de sus activos para conseguir la mejor experiencia de todos los usuarios. El objetivo de la Compañía es obtener el **sello de Accesibilidad Universal de AENOR** en los activos en los que Lar España es propietario mayoritario, y no se encuentren bajo un proceso de reforma, en los próximos años.

Durante los últimos años la Compañía ha estado trabajando en alcanzar la certificación en ISO 21542 sobre accesibilidad del entorno construido, y cumplir con la norma UNE- 170001 sobre Accesibilidad Universal, demostrando así su **compromiso por la integración**.

Durante los últimos años se han realizado las siguientes actividades:

100% del portfolio auditado en Accesibilidad Universal.

Los 14 centros y parques comerciales que conforman el porfolio de Lar España han sido auditados por ILUNION en Accesibilidad Universal.

43% del portfolio en trámite de certificación en UNE-170001.

Lar España se encuentra en proceso de obtención del sello AENOR de Accesibilidad Universal en **6 de los 14 centros y parques comerciales** en los próximos años: Gran Vía de Vigo, Parque Abadía, Albacenter, Ànec Blau, Megapark y Portal de la Marina.



En 2021 Lar España ha obtenido la certificación de **Accesibilidad Universal** en el parque comercial **Rivas Futura**.

43% de los activos certificados.

En 2021 se ha conseguido el certificado de **Accesibilidad Universal de AENOR para el parque comercial Rivas Futura**, el cual se suma a los conseguidos anteriormente en Lagoh, El Rosal, As Termas, VidaNova Parc, Vistahermosa.

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

Más 140.000 € de inversión en mejora de la Accesibilidad en 2021.

Durante el 2021, y en línea con su **compromiso de promover la accesibilidad en sus activos**, Lar España ha seguido desarrollando el **plan de trabajo** que realizó en 2017, donde se establecieron prioridades y el modo de intervenir en los edificios para **hacerlos más rentables, saludables, seguros y eficientes**.

El resultado ha sido diferenciar entre medidas **urgentes, necesarias y recomendadas** con el objetivo de acometer, en los activos en los que Lar España es propietario mayoritario, las máximas medidas urgentes y necesarias. La inversión realizada durante el ejercicio 2021 se añade a las realizadas en 2020 por importe de 128.000€, en 2019 de 834.000€ y de 113.000€ en 2018 y 2017, cuando se inició el plan de accesibilidad.

Además, dentro del plan de accesibilidad la cifra contemplada dentro del plan de negocio para continuar con la mejora de los activos durante el año 2022 asciende a, aproximadamente, 700.000€ en el global del portfolio, lo que pone de manifiesto la capacidad de seguir aportando valor a los activos, posibilitando el aumento de visitantes.

Los datos relativos a la inversión de Lar España fueron fruto del diagnóstico que se realiza en colaboración de **ILUNION Tecnología y Accesibilidad, del Grupo ONCE y AENOR** (Asociación Española de Normalización y Certificación) cuyas auditorías de accesibilidad reflejan el estado de cumplimiento de la normativa vigente y proponen las acciones necesarias para obtener **certificaciones de Accesibilidad Universal**. Estas auditorías informan de tres niveles de acción:

- 1

Supresión de riesgos para los usuarios en el caso de que existieran carencias de accesibilidad en los edificios.
- 2

Cumplimiento de la normativa vigente en los edificios en proyecto y mediante la adopción de ajustes razonables en los edificios en uso, la adaptación a esa normativa (CTE y otras disposiciones).
- 3

Evaluación de las posibilidades y costes de ser certificados mediante normas de Accesibilidad Universal, lo que supondría alcanzar la excelencia en este aspecto.

2.3

Gestión Medioambiental

Las España es consciente del impacto de los activos en el medioambiente. Por ello y para poder dar respuesta a todas las necesidades que la sociedad plantea, integra aspectos como la urbanización, el diseño de ciudades sostenibles, la respuesta a los cambios demográficos y la escasez de recursos compartidos.

Actualmente, la Compañía se encuentra en proceso de implantación de su **Plan Director ESG**, que articula metas, programas y diferentes **líneas de actuación** teniendo en cuenta tanto los estándares generales y sectoriales como las prioridades de la Compañía.

2.3.1 Líneas de actuación

Las principales líneas de actuación desplegadas durante el ejercicio 2021 han sido las siguientes:

Línea	Actuación en el ejercicio
Plan de contribución ODS	En el año 2021 Lar España renovó su adhesión al Pacto Mundial de las Naciones Unidas , mostrando así su compromiso por alinear la estrategia de sostenibilidad con la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, en aquellos aspectos en los que sea relevante su contribución. La Compañía ha desarrollado a nivel corporativo durante 2021 el Plan de Contribución a los ODS que va a actuar como marco vertebrador de las acciones encaminadas a la sostenibilidad.
Estrategia de descarbonización	El Plan Estratégico de Descarbonización Net Zero de Lar España, que actualmente se encuentra en proceso de aprobación, establece la hoja de ruta a seguir en cuestión de descarbonización, lo que representa una muestra más del compromiso de la Compañía en la lucha colectiva contra el Cambio Climático en la senda marcada por el Acuerdo de París (COP-21) y su trasposición a los compromisos de la Unión Europea.
Plan de Gestión de Residuos	El 1 de enero de 2021 se implementó el Plan de Gestión de Residuos con la finalidad de obtener un mayor control y seguimiento de los datos, prevenir la contaminación y hacer un uso sostenible de los recursos, promoviendo la Economía Circular de acuerdo a los principios de reducción, reciclaje y reutilización. Además, durante el ejercicio se ha consolidado el procedimiento de identificación y clasificación y se ha normalizado la forma de reporte y manejo de la información. Los próximos pasos, consistirán en identificar y justificar documentalmente los procesos de valorización, reciclaje, reutilización o eliminación y analizar las rutas de transporte de residuos hasta los puntos de tratamiento.
Plan de Eficiencia Energética e implantación de energía fotovoltaica	Como parte del Plan Director de Eficiencia Energética, la Compañía ha culminado durante 2021 la realización de un estudio completo a nivel portfolio para analizar y seleccionar las mejores estrategias a implantar, revisar y negociar los contratos y realizar el seguimiento y estudio de avance de la instalación de placas fotovoltaicas en los activos del portfolio. Con ello, Lar España espera poder cubrir un importante porcentaje del consumo diurno de electricidad de áreas comunes. Adicionalmente, se está analizando la posibilidad de ofrecer a los inquilinos de los activos la posibilidad de consumir energía solar fotovoltaica generada <i>"in situ"</i> .

Línea	Actuación en el ejercicio
Plataforma de automatización de datos	La plataforma automatizada de recopilación de datos de actividad ha sido diseñada para el análisis y visualización dinámica de los datos relativos al uso de recursos (agua y energía), a la evaluación del impacto medioambiental (calidad del aire, gestión de residuos y emisiones GEI) y a la operativa de los activos (afluencias y control de aperturas). La plataforma ha estado en funcionamiento desde el 1 de enero de 2021, permitiendo el seguimiento y análisis de los datos obtenidos y su comparación con los relativos a periodos anteriores. Actualmente, se está concluyendo el despliegue del sistema de <i>submetering</i> de contadores inteligentes que contabilizan el consumo en tiempo real, no limitando la captación de información al espacio-cliente de las compañías suministradoras. De este modo, el sistema permite categorizar los consumos, dotando a la organización de una potente herramienta que permite la evaluación precisa de la energía consumida en los sistemas de acondicionamiento térmico y ventilación, iluminación y motores, así como del agua empleada en climatización, riego, limpieza o usos sanitarios. En línea con el Plan de Eficiencia Energética, con el análisis de los indicadores se comenzará a implantar Planes de Acción por activo para mejorar el uso de recursos y el impacto medioambiental.
Medición de la calidad del aire interior	Como parte de su política ESG, Lar España ha iniciado en 2021 un proyecto en colaboración con Ambisalud para monitorizar la calidad del aire interior de sus activos con el objetivo de que los datos obtenidos sean integrados en tiempo real en la base de datos de la plataforma automatizada de la Compañía. Mediante la elaboración de algoritmos adecuados a partir de los patrones de comportamiento del edificio en ciclos completos (diarios, semanales, mensuales o estacionales), se podrá trasladar a los sistemas de gestión de las instalaciones (BMS) instrucciones que optimicen el consumo energético en función de la calidad del aire interior.



2.3.2
Calidad de nuestros activos

Certificaciones

Certificaciones ISO 14001 e ISO 45001

Tras la obtención de las certificaciones ISO 14001 e ISO 45001 en los activos **As Termas y Megapark**, Lar España está trabajando en la **extensión de la certificación** durante 2022 a todos los activos del portfolio en los que cuenta con plena capacidad de gestión.

La obtención de la certificación ISO 14001 corrobora la aplicación de un **sistema de gestión ambiental eficaz**, con el establecimiento de metas y objetivos fijados, revisados y aprobados por parte de la Dirección, así como que los activos disponen de procedimientos y protocolos ambientales acordes con la actividad, y que se realiza la gestión de las incidencias y conformidades. De este modo, asegura la **protección del medioambiente** a través de la gestión de los riesgos medioambientales que puedan surgir con el desarrollo de la actividad empresarial, facilitando el cumplimiento de los objetivos estratégicos marcados por la empresa. Por otro lado, la ISO 45001 es la norma internacional para **sistemas de gestión de seguridad y salud en el trabajo**, destinada a proteger a los trabajadores y visitantes de accidentes y enfermedades laborales. Con esta certificación, Lar España muestra su **compromiso con la seguridad y la salud** de los empleados.

La incorporación de cuestiones ambientales y sociales en la gestión y organización de la empresa a lo largo de la cadena de valor, desde la alta dirección hasta los empleados, facilita en gran medida el **cumplimiento de los objetivos estratégicos** establecidos en estos ámbitos.

El 93% del portfolio de Lar España se encuentra certificado en BREEAM.

Certificaciones BREEAM

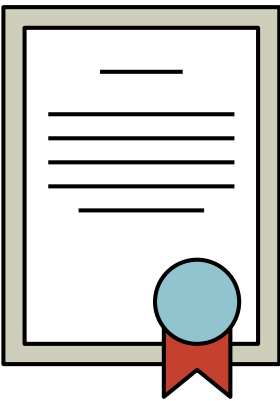
Durante 2021 se ha procedido a la renovación de las certificaciones BREEAM en USO de **8 activos de Lar España** (Albacenter, Ànec Blau, As Termas, El Rosal, Gran Vía, Portal de la Marina, Megapark y Vistahermosa), 7 de los cuales lograron una **calificación superior a la previamente otorgada**.

Adicionalmente, se ha logrado la obtención de un **nuevo certificado en Parque Abadía** con una calificación “Muy Bueno” en las dos categorías. A su vez, el parque de medianas **Rivas Futura** ha culminado el proceso de certificación BREEAM en USO, llevado a cabo durante 2021, obteniendo una calificación “Muy Bueno” en el caso de la evaluación de las características del edificio y “Excelente” en el caso de la gestión del activo.

Por otro lado, se encuentran en proceso de renovación otros 2 centros comerciales (Las Huertas y Txingudi), cuyo trámite no ha sido completado al cierre del ejercicio 2021, si bien cuentan con certificados vigentes mientras se desarrolla el proceso de renovación.

Finalmente, el centro comercial de **Lagoh**, cuenta con Certificado BREEAM en Construcción.

A cierre del presente informe anual de 2021, Lar España dispone de certificación BREEAM en el **100% de sus centros comerciales** (9 de 9) y en el **80% de sus parques de medianas** (4 de 5). VidaNova Parc continua en proceso de obtención de su primera certificación tras cumplir dos años completos en uso. Con ello, Lar España contará con un **portfolio 100% certificado en BREEAM en 2022**.



Todas las certificaciones han sido verificadas por un auditor externo (ver Anexo 5.4).

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

(1) P1: corresponde a la primera parte del certificado BREEAM relativo a las características de diseño del activo.
P2: corresponde a la calificación obtenida de acuerdo a la gestión que es realizada del activo.
(2) El tipo de certificación BREEAM en Nueva Construcción es (P=Provisional), hasta la recepción definitiva de obras e instalaciones y (D=Definitiva) una vez concluido ese proceso.



Situación actual				Certificación anterior		
Parques comerciales	Calificación ⁽¹⁾	Tipo de certificación	Estado	Calificación ⁽¹⁾	Tipo de certificación	Estado
Megapark ⁽²⁾	P1: Muy bueno P2: Excelente	Uso	Certificado	P1: Muy bueno P2: Muy bueno	Uso	Certificado
Parque Abadía	P1: Muy bueno P1: Muy bueno	Uso	Certificado			
Rivas Futura ⁽³⁾	P1: Muy bueno P2: Excelente	Uso	Certificado			
VidaNova Parc	En proceso		En trámite			
Vistahermosa	P1: Muy bueno P1: Muy bueno	Uso	Certificado	P1: Muy bueno P2: Muy bueno	Uso	Certificado

(1) P1: corresponde a la primera parte del certificado BREEAM relativo a las características de diseño del activo.
P2: corresponde a la calificación obtenida de acuerdo a la gestión que es realizada del activo.
(2) Las certificaciones corresponden a áreas del activo sobre las que Lar España tiene control operacional.
(3) Rivas Futura se ha procedido a certificar durante 2021, habiendo obtenido el certificado el 22/03/2022.

Tabla de indicadores

En la siguiente tabla se incluye la información relativa a las certificaciones del portfolio. Aunque el porcentaje del portfolio certificado es calculado de acuerdo al valor de los activos, se incluyen

igualmente los valores calculados **en función del número de activos**, dado que se considera la medición adecuada debido a las características del portfolio de Lar España.

Medidas EPRA de desempeño de Sostenibilidad			TOTAL ACTIVOS DE LAR ESPAÑA							
Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	VALORES ABSOLUTOS (Abs)			LIKE FOR LIKE (LfL)				
			2019 (*)	2020	2021	2019 (*)	2020	2021	Variación vs 2019 (*)	Variación vs 2020
Cert-Tot	Nº	Nº de activos aplicables	15 de 15	14 de 14	14 de 14	14 de 14	14 de 14	14 de 14	-	-
	Nº	Nº de activos certificados	11 de 15	12 de 14	13 de 14	10 de 14	12 de 14	13 de 14	-	-
	m²	Certificaciones BREEAM	393.464	488.864	528.027	384.678	488.864	528.027	37,3%	8,0%
	%	Porcentaje de activos certificados BREEAM	73%	86%	93%	71%	86%	93%	21,4%	7,1%
	%	Porcentaje de activos certificados BREEAM en términos de GAV	66%	92%	97%	65%	92%	97%	31,5%	4,6%

Verificado por auditor externo, ver Anexo 5.4. Informe de Revisión Independiente.

(*) Se incluyen los datos comparativos respecto a 2019 debido a que las restricciones sufridas por el COVID-19 en 2020 en los activos del portfolio distorsionaron los datos obtenidos, lo que afecta a la comparabilidad de las cifras.

2.3.3 Evaluación del desempeño

En la evaluación de los indicadores ambientales durante el ejercicio 2021 es necesario tener en consideración **tres factores clave** que han condicionado el comportamiento de los activos:

Recuperación parcial de las afluencias a centros y parques comerciales

Durante 2021 se ha producido una **notable recuperación de la actividad** de los centros comerciales y parques de medianas respecto al año 2020, caracterizado por el impacto de la pandemia. Sin embargo, durante los períodos en los que los activos estuvieron sometidos a aperturas parciales para el acceso del público a servicios esenciales, las condiciones de climatización, iluminación, seguridad y servicios que ofrecen en un día normal de operación debieron mantenerse prácticamente en los mismos niveles de operación que en condiciones de apertura regular.

Año	Apertura completa (*)	Apertura parcial (**)	Cierre completo
2019 (días)	318	43	4
2019 (%)	87%	12%	1%
2020 (días)	227	121	18
2020 (%)	62%	33%	5%
2021 (días)	273	88	4
2021 (%)	75%	24%	1%

(*) Incluye días de diario y sábados con apertura normal de actividad comercial y restauración, así como los domingos y festivos de apertura.
(**) Incluye los domingos y festivos en los que sólo abre restauración y los días en periodo COVID en que sólo han abierto las actividades esenciales autorizadas. Incluye todas las aperturas bajo cualquier tipo de restricción (horarios, m², etc.).

Por este motivo, los valores de **intensidad de consumo por visitante** (el índice más representativo del desempeño energético) han experimentado una mejora considerable en 2021 respecto a 2020, como consecuencia de un **incremento de las afluencias** ligeramente superior al 16%. Por otro lado, si se realiza la comparación con el año 2019, previo a la crisis sanitaria por la COVID-19, la evolución de las cifras de visitas se situaría en -12,5% en términos *Like for Like* debido a las restricciones que han continuado estando vigentes durante el año 2021.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, se puede apreciar que la comparación de los niveles de intensidad de uso de la energía (un 6,8% superior) de 2021 respecto al mismo periodo del año 2019 se explica por los menores niveles de afluencias registrados, dado **que las cifras de consumo de energía en kWh han permanecido casi constantes en niveles de servicio.**

Situación climática

Otro factor relevante ha sido las condiciones climatológicas registradas durante el año. En 2021 los valores promedio fueron muy distintos de los esperados en cuanto a temperaturas medias o pluviosidad: la desviación respecto a la media (temperaturas diurnas y nocturnas) es de +0,5°C y ha llovido solo el 89% de lo esperado. Además de un régimen pluviométrico bastante irregular, cabe mencionar la sucesión de fenómenos extremos en los meses de enero y febrero. A las bajas temperaturas de mediados de enero (borrasca Filomena) le sucedió una anomalía térmica de cierta importancia en el mes de febrero con temperaturas medias de +2,5°C por encima lo esperado. Posteriormente, como ya viene siendo habitual en el verano peninsular, hubo dos olas de calor intenso en la segunda mitad de julio y a mediados de agosto.

De este modo, 2021 ha sido el **octavo año consecutivo con una temperatura media anual por encima del valor medio** en la serie de referencia de la Agencia Estatal de Meteorología – AEMET (1981-2010), habiendo **registrado una anomalía media de +0,5 °C**, aunque no tan grave como la de 2020 con +1°C.

Entrada en servicio de activos relevantes desde el punto de vista de eficiencia energética

En septiembre de 2019, **Lar España inauguró el centro comercial Lagoh**, en Sevilla. Durante 2020, este centro tuvo que hacer frente, no solo a las consecuencias del confinamiento y las restricciones de aforo, sino también a la puesta en marcha de sus complejas instalaciones, que incluyen sistemas de generación de energía renovable: geotermia. La situación de baja ocupación permitió la realización de ajustes en sus sistemas de control durante el primer semestre de 2020, por lo que su desempeño energético presenta significativas desviaciones respecto al mismo período de 2021.

El peso de este activo en el portfolio es muy relevante, por lo que su inclusión en el análisis de los datos de 2021 distorsiona sensiblemente el conjunto de datos y **ha sido necesario un año completo en régimen de pleno funcionamiento** para tener una imagen nítida del desempeño del activo y de su peso en aspectos medioambientales dentro del portfolio.

En las tablas de consumo de valores absolutos (Abs) puede apreciarse en la comparativa entre 2021 y 2019 los incrementos de más de un 15% en casi todos los indicadores debido a la inclusión de un año completo en 2021 del nuevo centro comercial.

Metodología

Debido a las **restricciones de funcionamiento** impuestas a los activos durante el año 2020 que tuvieron su consiguiente impacto en el comportamiento de los datos de consumos y emisiones registrados, **se presentan los datos comparativos respecto al año 2019**, dado que las condiciones operativas han sido más comparables respecto a 2021. En el caso de los datos *Like for Like* se excluye del cálculo el centro comercial Lagoh, el cual únicamente se encontró en funcionamiento durante un periodo de tres meses en 2019 tras su inauguración en el mes de septiembre.

Con el objetivo de realizar el levantamiento y toma de datos para cumplimentar los indicadores EPRA de Sostenibilidad y normalizar la información en la medida de lo posible, se han realizado las siguientes asunciones e hipótesis que se detallan a continuación:

Afluencias

Debido a la naturaleza de los activos de Lar España (centros y parques comerciales) el **régimen de afluencias es el indicador clave de la actividad** y es el denominador principal de cálculo de las intensidades de usos de energía, consumo de agua y emisiones GEI. Los datos se recogen automáticamente del SFTP de *ShopperTrak* instalado en todos los centros excepto los parques de medianas Rivas y Vistahermosa, que cuentan con sistemas automáticos de conteo distintos.

Los parques de medianas que cuentan con sistemas de conteo de vehículos se homogeneizan con los conteos de personas mediante factores de conversión que varían entre 2,1 y 2,3 ocupantes por vehículo, dependiendo de los controles de conteo establecidos por cada activo.

Superficies consideradas

A efectos de control interno, Lar España considera la imputación de las intensidades de consumo de energía y emisiones en las **zonas comunes y áreas compartidas de sus activos**. Se excluyen los espacios alquilables y los espacios exteriores comunes (áreas ajardinadas, cubiertas transitables, aparcamientos descubiertos, etc.) ya que no constituyen propiamente superficies construidas según el criterio del RD 1020 de 25 de junio de 1993.

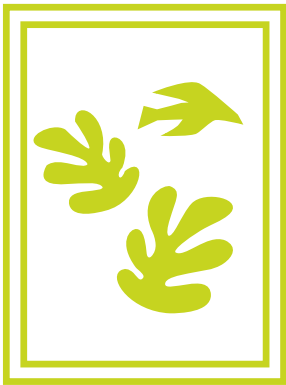
Verificaciones

A partir de los **consumos registrados y con el soporte documental de las facturas pagadas** por Lar España a las compañías suministradoras, se verifica el consumo de energía total y se certifica la naturaleza de la energía renovable adquirida por el propietario. Del mismo modo, se verifican los consumos de agua medidos y se verifica la gestión de residuos mediante los correspondientes certificados de reciclaje.

Consumo de energía

Se informa de la **energía eléctrica total** consumida, separando la **energía renovable** tanto en valores absolutos como porcentuales. Asimismo, se informa de la energía de origen fotovoltaico producida y se reporta la energía no renovable procedente de combustibles fósiles (gas natural y gasóleo). No existe **ningún activo en la Compañía que consuma calefacción o refrigeración urbana** (indicador DH&C-Abs).

El 100% de los datos incorporados al apartado de consumo de energía proviene de medición y han sido verificados por un auditor independiente.



Emisiones GEI

Las emisiones de gases de efecto invernadero se han calculado mediante la multiplicación del consumo de energía eléctrica (kWh) y los **factores de emisión correspondiente** proporcionados por el Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITERD), organismo responsable de la propuesta y ejecución de la política del Gobierno en materia de lucha contra el cambio climático, alineado con la Unión Europea.

Consumo de agua

Todo el suministro es obtenido de **redes urbanas de abastecimiento de agua**, no existiendo suministros provenientes de pozos o aguas superficiales. Desde 2019, se informa del consumo de agua sub-medido y refacturado a los inquilinos, empleándose el criterio de “suministro obtenido por el propietario”.

El 100% de los datos aportados provienen de mediciones documentadas y verificadas por un auditor independiente.

Intensidades de consumo de energía,
agua y emisiones de GEI

Lar España, a efectos de este informe, considera como indicador más significativo de intensidad de consumo de energía, agua y emisiones de GEI el **ratio calculado por visitante y año**.

Adicionalmente, debido a la excepcionalidad de 2020 a causa de los periodos de confinamiento y restricciones de afluencias, se ofrecen datos de intensidad de uso de energía y emisiones **referidos a m² de zonas comunes**, a efectos de tener un denominador constante entre los años reportados.

Indicadores EPRA informados oficialmente por Lar España

Intensidad, consumo de energía =
$$\frac{\text{Energía obtenida por el propietario}}{\text{Nº de visitantes}}$$

Intensidad, emisiones =
$$\frac{\text{Emisiones GEI generadas por la energía obtenida por el propietario}}{\text{Cada 1000 visitantes}}$$

Intensidad, consumo de agua =
$$\frac{\text{Litros de agua obtenidos por el propietario}}{\text{Nº de visitantes}}$$

Indicadores EPRA aportados por Lar España como control de valores comparativos

Intensidad, consumo de energía =
$$\frac{\text{Energía empleada en áreas comunes}}{\text{Áreas comunes (m²)}}$$

Intensidad, emisiones =
$$\frac{\text{Emisiones GEI generadas por la energía empleada en áreas comunes}}{\text{Áreas comunes (m²)}}$$

En el caso del cálculo de la intensidad del consumo absoluto de agua, la Compañía no puede utilizar el denominador constante de superficie común de un modo apropiado. En los centros comerciales el propietario no da servicio de climatización y ventilación, si bien, dependiendo del tipo de instalación, provee de agua atemperada para el uso de los equipos de climatización del inquilino, lo que constituye una parte sustancial del consumo de agua de los edificios.

Esto no ocurre tampoco en todos los centros y parques de medianas, por lo que **el cálculo de la intensidad de consumo de agua referida a la superficie de zonas comunes puede distorsionarse**, debido a que una parte sustancial del consumo puede realizarse en equipos de climatización cuyo ámbito excede a las zonas comunes y áreas compartidas.

Límites operativos

En este análisis se han incluido todos los activos que se encontraron sujetos a la gestión de Lar España en el ejercicio 2021.

Activos en propiedad al 100%

Lar España informa respecto al consumo absoluto (Abs) de energía y agua que obtiene en calidad de propietario en los **6 centros comerciales y 2 parques de medianas, plenamente operativos y de propiedad mayoritaria**. En los valores *Like for Like* comparativos contra 2019 se excluye el centro comercial Lagoh al no haber estado operativo el año completo.

Se incluye información sobre la energía eléctrica y térmica y sobre el suministro de agua que ha sido refacturado a los inquilinos. Del cómputo de esa energía refacturada, **se deduce el Alcance 3 en emisiones GEI**.

Se excluyen de este informe los consumos de energía contratados directamente por el inquilino ya que todavía no se dispone de medición de sus consumos, aunque se sigue trabajando en la obtención de estos datos.

Activos en régimen de copropiedad

Aunque Lar España no tiene plena autoridad para introducir y aplicar sus políticas, sí **influye directamente en la adopción de medidas referentes a sostenibilidad y eficiencia energética** en la medida de su participación, por lo que se informa del mismo modo en el caso del desempeño de estos activos. Como activos en régimen de copropiedad cuenta con 3 centros comerciales y 3 parques de medianas.

Oficina corporativa

El 1 de julio de 2021 la Compañía cambió su domicilio social, aunque a los efectos de este informe de desempeño ambiental durante todo el año Lar España se ha encontrado en **régimen de alquiler en un edificio de oficinas que no forma parte de su portfolio**, compartiendo oficina con los empleados de su gestor (Grupo Lar y otras empresas del grupo). Por ello, las políticas medioambientales de Lar España solo pueden ser aplicadas de forma limitada.

Se aportan informativamente los datos de consumos de energía y agua como gasto corporativo, **estando excluidos del cómputo del desempeño medioambiental de la Compañía**.

2.3.4 Eficiencia energética

Consumo de electricidad

Durante 2021 se ha podido observar un muy ligero repunte en la energía eléctrica consumida en las áreas comunes de los activos (+0,1%) respecto al mismo periodo del año anterior, debido principalmente al **incremento de la actividad**. Sin embargo, **el consumo descendió un significativo -7,6%** si se compara con la situación de “normalidad” de 2019 en términos LfL.

Cabe mencionar que también existe una correlación del incremento del consumo eléctrico (2021 vs 2020) debido a la situación climática de fenómenos extremos explicada anteriormente. Estas condiciones hicieron necesario un inusual empleo de la climatización en algunos centros situados en el norte y centro peninsular, y en las dos olas de calor de julio y agosto.

Por otro lado, el incremento de días de apertura completa entre 2021 y 2020 (+13%) debería haber supuesto un incremento significativo del consumo eléctrico. En cambio, esta potencial situación ha sido amortiguada con las **medidas operativas de Lar España** contempladas en el Plan Director de Eficiencia Energética de la compañía que ha seguido desarrollándose durante 2021.

Consumo de combustibles

El consumo de combustibles fósiles, fundamentalmente gas natural, ha supuesto aproximadamente el 9,5% del consumo total de energía del portfolio de Lar España durante los últimos años. Las variaciones en el **consumo de gas natural** han estado normalmente ligadas a las **condiciones climatológicas** del invierno. Tanto 2019 como 2021 se caracterizan por haber sido inviernos más bien cálidos con episodios extremos: las dos olas de frío en 2019 y una en 2021 (borrasca Filomena). A pesar de ello, las temperaturas medias de verano y otoño son relativamente similares en ambos años.

Sin embargo, 2020 ha sido el año más cálido del siglo, lo que se debería de haber traducido en un incremento en 2021. Sin embargo, como se ha mencionado previamente, la incorporación de Lagoh en régimen de pruebas durante 2020 y en régimen de uso durante 2021 ha distorsionado sustancialmente los resultados.

Intensidad energética

El indicador estático de la intensidad de uso de la energía (kWh/m² áreas comunes) tiene un **descenso entre 2021 y 2019 de un -6,3%**, que puede explicarse debido a que durante 2021 persistieron algunas de las restricciones derivadas de la pandemia registrando menos días de apertura completa. Sin embargo, entre 2021 y 2020 este indicador **refleja un descenso del -0,1%** en el consumo de energía a pesar del aumento en los días de apertura completa en 2021, lo que demuestra la **correcta gestión de los consumos de los activos**.

El indicador dinámico de intensidad de uso de la energía (kWh/visitante), que refleja mejor la actividad real de la Compañía, aporta una visión distinta. En la comparación de 2021 respecto a 2019, arroja un resultado que es reflejo de la menor cifra de afluencias registrada debido a las restricciones que han continuado vigentes, lo que ha dado lugar a un incremento de intensidad de un +6,8%. Sin embargo, respecto a 2020 se registra un **importante descenso del indicador (-13,5%)**.

Energía renovable

Como se ha indicado anteriormente, **Lar España consume energía renovable** disponiendo de los correspondientes certificados de garantía de origen, diferenciando en su reporte los valores tanto absolutos como porcentuales. Pueden apreciarse los valores en la siguiente tabla:

Consumo eléctrico total (LfL kWh): **+0,1% vs 2020**.

Energía no renovable obtenida por el propietario (LfL kWh): **-45,5% vs 2020**.

Área de impacto	Medidas EPRA de desempeño de Sostenibilidad				TOTAL ACTIVOS DE LAR ESPAÑA								
	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador		VALORES ABSOLUTOS (Abs)			LIKE FOR LIKE (LFL)					
					2019 (*)	2020	2021	2019	2020	2021		Variación vs 2019 (*)	Variación vs 2020
										vs 2019 (*)	vs 2020		
Energía	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Electricidad	Energía eléctrica no renovable obtenida por el propietario (A)	1.919.202	1.389.607	757.558	1.901.800	1.389.607	757.558	757.558	-60,2%	-45,5%
				Energía eléctrica renovable obtenida por el propietario (B)	20.854.407	24.541.519	25.368.212	19.373.949	24.541.519	18.842.694	25.368.212	-2,7%	3,4%
				% Energía renovable de energía eléctrica obtenida por el propietario	91,6%	94,6%	97,1%	91,1%	94,6%	96,1%	97,1%	5,1%	2,5%
				Consumo sub-medido a inquilinos (C)	1.004.534	699.667	869.720	1.004.534	699.667	869.720	869.720	-13,4%	24,3%
				Producción de electricidad de origen renovable vertida a la red eléctrica	242.986	371.769	329.928	242.986	371.769	329.928	329.928	35,8%	-11,3%
				Consumo eléctrico total propietario (D=A+B-C)	21.769.075	25.231.459	25.256.050	20.271.215	25.231.459	18.730.532	25.256.050	-7,6%	0,1%
	EPRA-DH&C-Abs	kWh	Energía	Consumo total de calefacción y refrigeración urbana	No aplica. No existe ningún activo de Lar España con calefacción y refrigeración urbana (DH&C-Abs)								
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh	Combustible	Combustible total obtenido por el propietario (E)	2.408.692	2.269.245	2.210.852	1.995.031	2.269.245	2.140.493	2.210.852	7,3%	-2,6%
				Consumo de combustible sub-medido a inquilinos (F)	53.203	55.396	78.031	53.203	55.396	78.031	78.031	46,7%	40,9%
				Consumo de combustible total del propietario (G=E-F)	2.355.489	2.213.849	2.132.821	1.941.828	2.213.849	2.062.462	2.132.821	6,2%	-3,7%
	Energy-Int	kWh/m²/año	Intensidad de energía utilizada en zzcc por metro cuadrado de zzcc $H=(D+E)/Sm^2$	37,4	43,1	43,0	41,4	43,1	38,8	43,0	-6,3%	-0,1%	
		kWh/visitante/año	Intensidad de energía en los edificios por visitante $I=(A+B+E)/S$ visit.	0,3	0,4	0,4	0,3	0,4	0,3	0,4	6,8%	-13,5%	
	Número de activos cubiertos				15 de 15	14 de 14	14 de 14	13 de 15	14 de 14	13 de 14	14 de 14	-	-
	Proporción de datos de consumo de energía estimados				0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Verificado por auditor externo, ver Anexo 5.4. Informe de Revisión Independiente.

(*) Se incluyen los datos comparativos respecto a 2019 debido a que las restricciones sufridas por el COVID-19 en 2020 en los activos del portfolio distorsionaron los datos obtenidos, lo que afecta a la comparabilidad de las cifras.

2.3.5 Respuesta al cambio climático y descarbonización

Lar España **registró su Huella de Carbono** correspondiente a los años 2018, 2019 y 2020 en el Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITERD). Con la consolidación de datos de 2021 se completan los cuatros años consecutivos de inscripción de la Huella de Carbono, pudiendo optar a la obtención del sello Reduzco del Ministerio. A 31 de diciembre de 2021, Lar España es una de las doce empresas de todo el sector inmobiliario español incluidas en este registro, siendo el único registro oficial y público de España y de la Unión Europea.

Respecto a los resultados de 2021 obtenidos en Alcance 1 son correlativos con los datos analizados en el punto anterior *Consumo de combustibles*, habiendo conseguido un **descenso de las emisiones directas de un -7,1%** en 2021 respecto a 2020.

Desde 2020, Lar España informa regularmente, no solamente respecto al Alcance 1 (emisiones directas de GEI dentro de los centros comerciales) y Alcance 2 (emisiones indirectas debidas a la generación de energía eléctrica consumida en los activos), sino también respecto al Alcance 3 (emisiones indirectas de la cadena valor, excluyendo el Alcance 2). En la consolidación de la información verificable para componer el Alcance 3 se aprecia el incremento de los valores: 46,7% en 2021 vs 2019 y 40,9% en 2021 vs 2020. Esto no se debe a un aumento en las emisiones de GEI, sino a un **aumento en la identificación y verificación de los datos conforme a la política de mejora continua** de la Gestión Ambiental con la que está comprometida la Compañía.

Los resultados de la Intensidad de Emisiones de GEI respecto al año 2020, tanto referidas a un denominador estático: Alcance 1+2 (kg CO₂/m² de áreas comunes), como a uno dinámico: **Alcance 1+2+3** (kg CO₂/1000 visitantes), son muy positivos con reducciones significativas de **-20,5%** y **-31,6%** respectivamente en términos comparables. Si la comparación se realiza respecto al año 2019 los resultados obtenidos también son muy positivos con reducciones del -24,1% y del -13,2% respectivamente.

Actualmente, y como se ha mencionado anteriormente, la Compañía se encuentra en proceso de aprobación el **Plan Estratégico de Descarbonización Net Zero** que ampliará los objetivos definidos para el Alcance 3, cuyo carácter voluntario se inició con la información plenamente verificable obtenida durante el ejercicio 2020 y que ahora se completa con la obtenida en 2021, en un paso más del compromiso de la compañía en la lucha colectiva contra el Cambio Climático.



Emisiones Alcance 1+2+3 (LfL kg eq CO₂): **-20,5% vs 2020.**

Intensidad de emisiones por visitante (LfL kg eq CO₂ /visitante/año): **-31,6% vs 2020.**

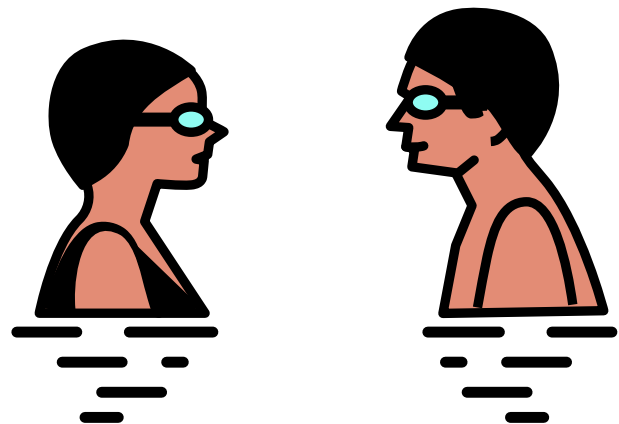
Área de impacto	Medidas EPRA de desempeño de Sostenibilidad				TOTAL ACTIVOS DE LAR ESPAÑA								
	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador		VALORES ABSOLUTOS (Abs)			LIKE FOR LIKE (LFL)					
					2019 (*)	2020	2021	2019 (*)	2020	2021		Variación vs 2019 (*)	Variación vs 2020
										vs 2019 (*)	vs 2020		
Emisiones de gases de Efecto invernadero	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	kg eq CO ₂	Emisiones directas (J)	Alcance 1 (combustible)	436.664	418.914	389.251	360.526	418.914	376.446	389.251	4,4%	-7,1%
	GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL	kg eq CO ₂	Emisiones indirectas (K)	Alcance 2 (electricidad)	299.075	221.259	113.634	294.024	221.259	113.634	113.634	-61,4%	-48,6%
			Emisiones indirectas (L)	Alcance 3	9.683	10.082	14.202	9.683	10.082	14.202	14.202	46,7%	40,9%
			Emisiones GEI (J+K)	Alcance 1+2	735.739	640.173	502.885	654.550	640.173	490.080	502.885	-25,1%	-21,4%
			Total Emisiones GEI (M=J+K+L)	Alcance 1+2+3	745.422	650.255	517.087	664.233	650.255	504.281	517.087	-24,1%	-20,5%
	GHG-Int	kg eq CO ₂ /m²/año	Intensidad de emisiones por metro cuadrado (J+K/S m² zonas comunes)		1,2	1,0	0,8	1,2	1,0	0,9	0,8	-24,1%	-20,5%
		kg eq CO ₂ /1.000 pers./año	Intensidad de emisiones por visitantes (M/Svisit/1.000)		9,4	10,2	7,0	8,7	10,2	7,5	7,0	-13,2%	-31,6%
	Número de activos cubiertos					15 de 15	14 de 14	14 de 14	13 de 15	14 de 14	13 de 14	14 de 14	-
Proporción de datos de GHG estimados					0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Verificado por auditor externo, ver Anexo 5.4. Informe de Revisión Independiente.

(*) Se incluyen los datos comparativos respecto a 2019 debido a que las restricciones sufridas por el COVID-19 en 2020 en los activos del portfolio distorsionaron los datos obtenidos, lo que afecta a la comparabilidad de las cifras.

Lar España ha continuado avanzando con el objetivo de reducir las emisiones de GEI durante el año 2021, trabajando en las siguientes acciones:

- Continuación con la política de obtención de **energía eléctrica con garantía de origen** renovable en todos sus activos estratégicos.
- Conclusión de la **parametrización y puesta en marcha** de la instalación de geotermia para servicio de las instalaciones térmicas del centro comercial Lagoh.
- Realización del estudio técnico-económico para la implantación de **energía solar fotovoltaica** en los todos los activos estratégicos de Lar España.



2.3.6 Economía circular

Desde enero de 2021 está en vigor el **Plan Director de Gestión de Residuos** de la Compañía que se ha traducido en una importante mejora en la adquisición de datos sobre la cantidad y naturaleza de los residuos. De forma complementaria, en el primer semestre de 2021 se ha consolidado el procedimiento de **identificación de los puntos de generación y la tipología** de los residuos, puntos de acopio en cada centro o parque comercial y sus rutas de eliminación o reciclaje.

Este **aumento de la precisión en el tratamiento de datos** ha conllevado que la cantidad de residuos calculados por estimación, que en 2019 era el 34,2% del total y que en 2020 todavía suponía el 32,6%, se haya reducido a un porcentaje de datos estimados mucho menor, un 3,4%.

Este cambio de metodología, junto a la recuperación de las afluencias, ha supuesto un importante incremento nominal de la cantidad de residuos contabilizados.

En la hoja de ruta, los siguientes pasos son:

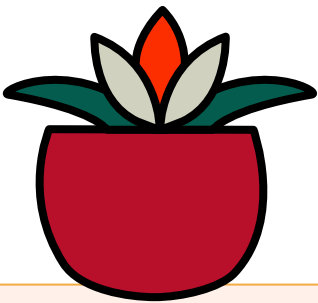
1

Identificación de las “disposal routes”, su **cuantificación y verificación** exacta de cada tipo de tratamiento que se aplica a los residuos generados.

2

Traslado de esos datos al cálculo del **Alcance 3 de la Huella de Carbono** de la Compañía.

En relación a los **residuos considerados como peligrosos por el código LER**, el dato correspondiente al año 2021 supone **menos del 2% del total de residuos**, careciendo de relevancia material para su desglose.



Área de Impacto	Medidas EPRA de desempeño de Sostenibilidad			TOTAL ACTIVOS DE LAR ESPAÑA								
	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	VALORES ABSOLUTOS (Abs)			LIKE FOR LIKE (LFL)					
				2019 (*)	2020	2021	2019 (*)	2020	2021		Variación vs 2019 (*)	Variación vs 2020
									vs 2019 (*)	vs 2020		
Residuos	Was-te-Abs, Was-te-LfL	Ton	Generación de residuos	4.590	4.018	11.577	4.261	4.018	10.777	10.777	152,9%	168,2%
		Ton	Residuos reciclados	1.541	1.873	1.318	1.504	1.873	904	1.318	-39,9%	-29,6%
		%	Residuos a vertedero	66,4%	53,4%	88,6%	64,7%	53,4%	91,6%	87,8%	26,9%	34,4%
		%	Residuos reciclados	33,6%	46,6%	11,4%	35,3%	46,6%	8,4%	12,2%	-26,9%	-34,4%
		Nº	Número de activos cubiertos	11 de 15	12 de 14	13 de 14	10 de 15	12 de 14	10 de 14	12 de 14	10 de 14	12 de 14
		%	Proporción de residuos estimados	34,2%	32,6%	3,4%	38,5%	27,7%	0%	0%	-38,5%	-27,7%

Verificado por auditor externo, ver Anexo 5.4. Informe de Revisión Independiente.

(*) Se incluyen los datos comparativos respecto a 2019 debido a que las restricciones sufridas por el COVID-19 en 2020 en los activos del portfolio distorsionaron los datos obtenidos, lo que afecta a la comparabilidad de las cifras.

2.3.7 Uso responsable del agua

En valores absolutos de suministro se ha registrado un ligero ascenso (+8,2%) en la comparación de 2021 respecto al año 2020, algo que se matiza cuando se descuenta el agua refacturada a los arrendatarios que ha supuesto casi el 42% del agua obtenida por el propietario. De esta forma, es posible comprobar que el volumen que se emplea en áreas comunes **ha sido ligeramente inferior respecto a 2020 (-0,4%)**.

Por otra parte, los valores de intensidad de consumo en 2021 se han situado en 2,86 litros/visitante, sensiblemente inferiores a los 3,07 l/visitante con los que se cerró el año 2020, lo que supone un **descenso de -6,9% del indicador de intensidad de consumo**.

La explicación de este descenso relativo de la intensidad viene dada por el aumento de afluencias (denominador de este indicador) y por un **uso responsable en los procesos de operación** de los activos dado que, a pesar del incremento registrado en las afluencias, el consumo de agua ha sido controlado.

Adicionalmente, se está **implantando el control sistemático de los vertidos de efluentes** a las redes públicas de saneamiento mediante el análisis de las aguas residuales. El objeto final de este proceso será el cálculo de la Huella Hídrica de la organización y un consecuente Plan de Acción de Gestión del Agua.

Intensidad de consumo de agua por visitante (LfL litros/persona/año): **-6,9% vs 2020**.

Tabla de indicadores

Área de impacto	Medidas EPRA de desempeño de Sostenibilidad			TOTAL ACTIVOS DE LAR ESPAÑA								
	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	VALORES ABSOLUTOS (Abs)			LIKE FOR LIKE (LFL)					
				2019 (*)	2020	2021	2019 (*)	2020	2021		Variación vs 2019 (*)	Variación vs 2020
									vs 2019 (*)	vs 2020		
Agua	Water-Abs, Water-LfL	m³	Suministro de agua obtenido por el propietario (N)	194.721	196.510	212.650	178.564	196.510	164.406	212.650	-7,9%	8,2%
			Consumo sub-medido a inquilinos (O)	85.726	72.580	89.157	73.663	72.580	63.307	89.157	-14,1%	22,8%
			Consumo de agua en zonas comunes y espacios compartidos (P=N-O)	108.996	123.931	123.493	104.901	123.931	101.099	123.493	-3,6%	-0,4%
	Water-Int	litros/persona/año	Intensidad del consumo de agua por visitante (N x 1.000/Svisit)	2,46	3,07	2,86	2,34	3,07	2,46	2,86	5,2%	-6,9%
	Número de activos cubiertos			15 de 15	14 de 14	14 de 14	13 de 15	14 de 14	13 de 14	14 de 14	-	-
	Proporción de datos de consumo de agua estimados			0%	0%	0,7%	0%	0%	0%	0,7%	0%	0%

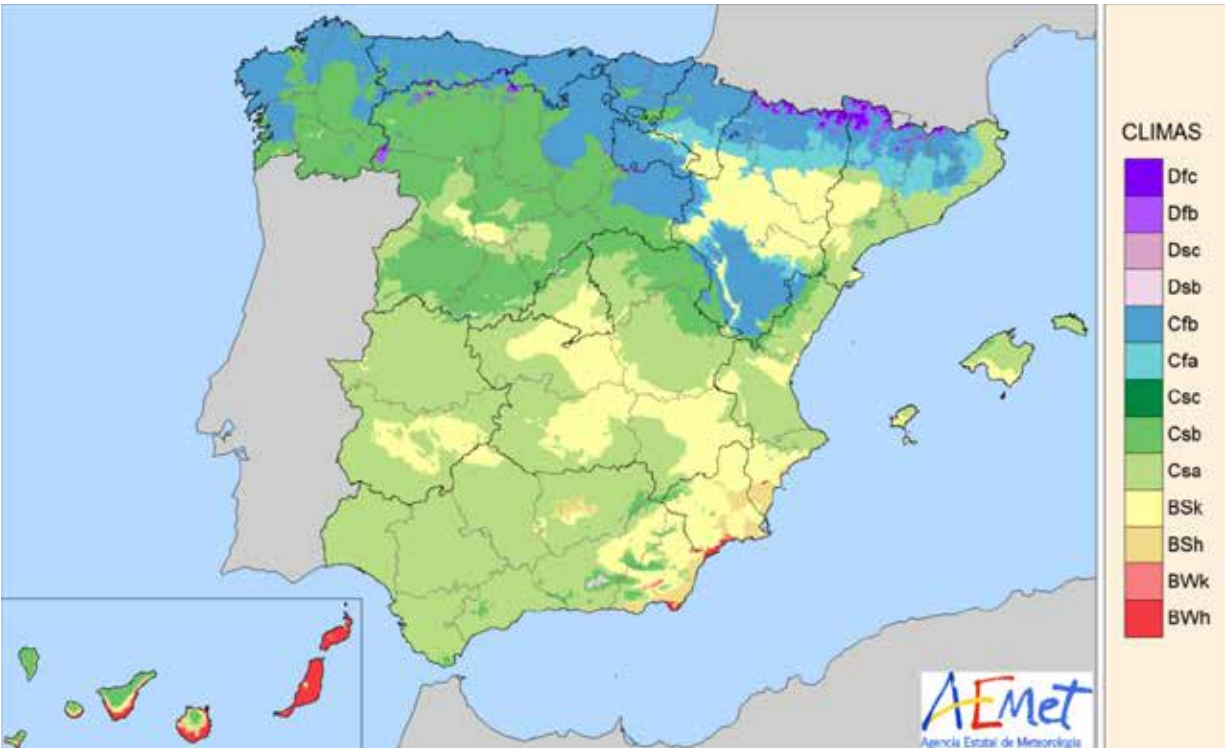
Verificado por auditor externo, ver Anexo 5.4. Informe de Revisión Independiente

(*) Se incluyen los datos comparativos respecto a 2019 debido a que las restricciones sufridas por el COVID-19 en 2020 en los activos del portfolio distorsionaron los datos obtenidos, lo que afecta a la comparabilidad de las cifras.

2.3.8 Análisis de resultados
(por áreas climáticas y por tipología)

Lar España realiza un **análisis de sus consumos de energía, agua y emisiones por áreas climáticas** según la clasificación climática de la Península Ibérica de Köppen – Geiger, publicada por la Agencia Estatal de Meteorología.

Clasificación climática de Köppen (1981-2010)



Valores de desempeño por áreas climáticas

Se puede apreciar que en todos los climas estudiados han influido más las restricciones de horarios y aforos que la evolución del clima, **no habiéndose registrado importantes variaciones.**

Del mismo modo, es importante señalar que las condiciones de uso de la ventilación (extraordinariamente altas debido a la pandemia) afectaron en 2021 durante dos meses y medio más que en 2020.

Todos estos parámetros que **distorsionan la relación entre consumos y clima** dependen de las autoridades regionales, las cuales en cada uno de los casos han establecido diferentes medidas de apertura de los activos.

Área de impacto	Medidas EPRA de desempeño de Sostenibilidad				INFORMACIÓN POR ÁREA CLIMÁTICA			Cfb					
	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador		LIKE FOR LIKE (LFL)								
					2019 (*)	2020	2021	2019 (*)	2020	2021	LfL 2021 vs 2019 (*)	LfL 2021 vs 2020	
Energía	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Electricidad	Energía eléctrica no renovable obtenida por el propietario (A)	1.901.800	1.389.607	757.558	626.671	568.901	516.619	-17,6%	-9,2%	
				Energía eléctrica renovable obtenida por el propietario (B)	19.373.949	24.541.519	25.368.212	7.651.937	6.055.147	6.824.522	-10,8%	12,7%	
				Consumo sub-medido a inquilinos (C)	1.004.534	699.667	869.720	956.108	678.736	853.680	-10,7%	25,8%	
				Producción de electricidad de origen renovable vertida a la red eléctrica	242.986	371.769	329.928	0	0	0	0%	0%	
				Consumo eléctrico total propietario (D=A+B-C)	20.271.215	25.231.459	25.256.050	7.322.500	5.945.313	6.487.462	-11,4%	9,1%	
	EPRA-DH&C-Abs	kWh	Energía	Consumo total de calefacción y refrigeración urbana	No aplica			No aplica					
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh	Combustible	Combustible total obtenido por el propietario (E)	1.995.031	2.269.245	2.210.852	787.199	617.414	672.315	-14,6%	8,9%	
				Consumo de combustible sub-medido a inquilinos (F)	53.203	55.396	78.031	53.203	55.396	78.031	46,7%	40,9%	
				Consumo de combustible total del propietario (G=E-F)	1.941.828	2.213.849	2.132.821	733.996	562.018	594.284	-19,0%	5,7%	
	Energy-Int	kWh/m² / año	Intensidad de energía utilizada en zzcc por metro cuadrado de zzcc H=(D+E)/Sm²		41,4	43,1	43,0	42,4	34,3	37,4	-11,7%	9,1%	
kWh/visitante/año		Intensidad de energía en los edificios por visitante I=(A+B+E)/S visit.		0,30	0,44	0,38	0,35	0,38	0,37	5,0%	-4,1%		
Número de activos cubiertos					13 de 14	14 de 14	14 de 14	3 de 3			-	-	
Proporción de datos de consumo de energía estimados					0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	
Emisiones de Gases de Efecto Invernadero	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	kg eq CO ₂	Emisiones directas (J)	Alcance 1 (combustible)	360.526	418.914	389.251	138.522	112.531	108.361	-21,8%	-3,7%	
	GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL	kg eq CO ₂	Emisiones indirectas (K)	Alcance 2 (electricidad)	294.024	221.259	113.634	125.334	85.335	77.493	-38,2%	-9,2%	
			Emisiones indirectas (L)	Alcance 3	9.683	10.082	14.202	9.683	10.082	14.202	46,7%	40,9%	
			Emisiones GEI (J+K)	Alcance 1+2	654.550	640.173	502.885	263.856	197.866	185.854	-29,6%	-6,1%	
			Total Emisiones GEI (M=J+K+L)	Alcance 1+2+3	664.233	650.255	517.087	273.539	207.948	200.055	-26,9%	-3,8%	
	GHG-Int	kg eq CO ₂ /m²/ año	Intensidad de emisiones por metro cuadrado (J+K/S m² zonas comunes)		1,24	1,02	0,81	1,43	1,09	1,05	-26,9%	-3,8%	
		kg eq CO ₂ /1.000 pers./ año	Intensidad de emisiones por visitantes (M/Svisit/1.000)		8,70	10,16	6,95	11,85	12,19	10,31	-13,0%	-15,4%	
	Número de activos cubiertos					13 de 14	14 de 14	14 de 14	3 de 3			-	-
	Proporción de datos de GHG estimados					0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Agua	Water-Abs, Water-LfL	m³	Suministro de agua obtenido por el propietario (N)		178.564	196.510	212.650	41.407	29.870	33.901	-18,1%	13,5%	
			Consumo sub-medido a inquilinos (O)		73.663	72.580	89.157	15.327	8.814	9.891	-35,5%	12,2%	
			Consumo de agua en zonas comunes y espacios compartidos (P=N-O)		104.901	123.931	123.493	26.080	21.056	24.010	-7,9%	14,0%	
	Water-Int	litros/persona / año	Intensidad del consumo de agua por visitante (N x 1.000/Svisit)		2,34	3,07	2,86	1,13	1,23	1,24	9,5%	0,2%	
	Número de activos cubiertos					13 de 14	14 de 14	14 de 14	3 de 3			-	-
	Proporción de datos de consumo de agua estimados					0%	0%	0,7%	0%	0%	0,1%	-	-
Residuos	Waste-Abs, Waste-LfL	Ton	Generación de residuos		4.261	4.018	10.777	1.276	601	1.568	22,9%	160,9%	
		Ton	Residuos reciclados		1.504	1.873	1.318	424	325	109	-74,3%	-66,4%	
		%	Residuos a vertedero		64,7%	53,4%	87,8%	66,8%	46,0%	93,1%	26,3%	47,1%	
		%	Residuos reciclados		35,3%	46,6%	12,2%	33,2%	54,0%	6,9%	-26,3	-47,1%	
		%	Proporción de residuos estimados		38,5%	27,7%	0%	39,8%	0%	24,8%	-15,0%	24,8%	

Verificado por auditor externo, ver Anexo 5.4. Informe de Revisión Independiente

(*) Se incluyen los datos comparativos respecto a 2019 debido a que las restricciones sufridas por el COVID-19 en 2020 en los activos del portfolio distorsionaron los datos obtenidos, lo que afecta a la comparabilidad de las cifras.



→															
Área de impacto	Csb					Csa					Bsk				
	2019 (*)	2020	2021	Like for Like 2021 vs 2019 (*)	Like for Like 2021 vs 2020	2019 (*)	2020	2021	Like for Like 2021 vs 2019 (*)	Like for Like 2021 vs 2020	2019 (*)	2020	2021	Like for Like 2021 vs 2019 (*)	Like for Like 2021 vs 2020
Energía	490.172	0	0	-100%	0%	0	0	0	0%	0%	784.957	820.705	240.938	-69,3%	-70,6%
	4.627.040	4.298.402	4.834.339	4,5%	12,5%	3.189.755	10.929.197	9.394.530	-10,1%	-14,0%	3.905.218	3.258.773	4.314.821	10,5%	32,4%
	0	0	0	0%	0%	48.426	20.932	16.040	-66,9%	-23,4%	0	0	0	0%	0%
	149.248	155.100	155.256	4,0%	0,1%	5.659	131.796	97.578	1624,3%	-26,0%	88.079	84.873	77.094	-12,5%	-9,2%
	5.117.212	4.298.402	4.834.339	-5,5%	12,5%	3.141.329	10.908.266	9.378.490	-9,2%	-14,0%	4.690.175	4.079.478	4.555.759	-2,9%	11,7%
	No aplica					No aplica					No aplica				
	834.119	686.443	1.135.055	36,1%	65,4%	14.261	726.427	75.585	-63,4%	-89,6%	359.452	238.961	327.897	-8,8%	37,2%
	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0%	0%
	834.119	686.443	1.135.055	36,1%	65,4%	14.261	726.427	75.585	-63,4%	-89,6%	359.452	238.961	327.897	-8,8%	37,2%
	51,9	43,5	52,1	0,3%	19,8%	39,6	64,2	52,2	-9,4%	-18,7%	33,3	28,5	32,2	-3,3%	13,1%
	0,53	0,64	0,68	29,0%	5,7%	0,19	0,63	0,40	-4,1%	-36,2%	0,20	0,21	0,21	6,4%	3,4%
	3 de 3			-	-	3 de 4	4 de 4	4 de 4	-	-	4 de 4			-	-
	0%	0%	0%	-	-	0%	0%	0%	-	-	0%	0%	0%	-	-
Emisiones de Gases de Efecto Invernadero	152.451	126.350	206.872	35,7%	63,7%	3.805	135.939	14.188	-63,7%	-89,6%	65.748	44.094	59.830	-9,0%	35,7%
	9.803	0	0	-100%	0%	0	0	0	0%	0%	158.887	135.924	36.141	-77,3%	-73,4%
	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0%	0%
	162.254	126.350	206.872	27,5%	63,7%	3.805	135.939	14.188	-63,7%	-89,6%	224.635	180.018	95.971	-57,3%	-46,7%
	162.254	126.350	206.872	27,5%	63,7%	3.805	135.939	14.188	-63,7%	-89,6%	224.635	180.018	95.971	-57,3%	-46,7%
	1,4	1,1	1,8	27,5%	63,7%	0,1	0,8	0,1	-63,7%	-89,6%	1,5	1,2	0,6	-57,3%	-46,7%
	14,38	16,31	23,58	64,0%	44,5%	0,22	7,39	0,61	-61,2%	-91,8%	8,98	8,65	4,22	-53,0%	-51,3%
	3 de 3			-	-	3 de 4	4 de 4	4 de 4	-	-	4 de 4			-	-
	0%	0%	0%	-	-	0%	0%	0%	-	-	0%	0%	0%	-	-
Agua	41.139	39.201	40.231	-2,2%	2,6%	46.990	85.005	88.303	-14,8%	3,9%	49.028	42.435	50.215	2,4%	18,3%
	21.732	14.266	18.363	-15,5%	28,7%	26.805	38.296	47.000	-21,1%	22,7%	9.799	11.203	13.903	41,9%	24,1%
	19.407	24.934	21.868	12,7%	-12,3%	20.185	46.708	41.303	-6,3%	-11,6%	39.229	31.232	36.312	-7,4%	16,3%
	3,64	5,06	4,59	25,8%	-9,4%	2,77	4,62	3,77	-8,9%	-18,4%	1,96	2,04	2,21	12,7%	8,2%
	3 de 3			-	-	3 de 4	4 de 4	4 de 4	-	-	4 de 4			-	-
	0%	0%	1,4%	-	-	0%	0%	0%	-	-	0%	0%	1,7%	-	-
Residuos	1.009	846	750	-25,6%	-11,4%	681	943	6.756	196,5%	616,3%	1.295	1.627	1.702	31,5%	4,6%
	407	264	119	-70,8%	-54,8%	239	399	620	10,7%	55,4%	434	886	470	8,3%	-47,0%
	59,6%	68,9%	84,1%	24,5%	15,3%	64,9%	57,7%	90,8%	22,0%	33,1%	66,5%	45,6%	72,4%	5,9%	26,8%
	40,4%	31,1%	15,9%	-24,5%	-15,3%	35,1%	42,3%	9,2%	-22,0%	-33,1%	33,5%	54,4%	27,6%	-5,9%	-26,8%
	0%	27,1%	0%	0%	-27,1%	29,4%	33,1%	0%	-29,4%	-33,1%	66,5%	33,4%	0%	-66,5%	-33,4%

Verificado por auditor externo, ver Anexo 5.4. Informe de Revisión Independiente

(*) Se incluyen los datos comparativos respecto a 2019 debido a que las restricciones sufridas por el COVID-19 en 2020 en los activos del portfolio distorsionaron los datos obtenidos, lo que afecta a la comparabilidad de las cifras.

En la **zona climática Cfb (clima atlántico)** se ha registrado un notable incremento de afluencias entre 2020 y 2021, con menos días de cierre total promediado en 2021 respecto a 2020. Esto explica mejor los incrementos de consumo eléctrico y de consumo de combustible que las variaciones climáticas, pero también explica el descenso en intensidad del uso de energía (kWh/visitante) al haber crecido notablemente el denominador de ese indicador. Sin embargo, en el consumo de agua apenas ha variado el indicador de intensidad entre 2020 y 2021.

En la **zona climática Csb (Meseta Norte)** el incremento de afluencias y el descenso de cierres totales junto con un año más frío en 2021 en esa región, explicaría en parte los incrementos en uso de energía eléctrica y principalmente de combustibles. Por otra parte, el consumo de agua ha registrado un descenso importante tanto en términos absolutos como relativos entre 2020 y 2021.

En el **área Mediterránea y Valle del Guadalquivir, zona climática Csa**, como se ha explicado en apartados anteriores, más que las condiciones climáticas características o los incrementos de afluencias entre 2020 y 2021, hemos de atender al impacto de la puesta en marcha del activo más grande del portfolio en 2020 (Lagoh en Sevilla) con descensos muy notables en los consumos de electricidad, combustibles y agua durante el segundo año de funcionamiento.

Por último, en el **área climática Bsk**, también ha sido más determinante el incremento de días de apertura completa en 2021 que las condiciones climáticas. El resultado es que, ante condiciones climáticas menos anómalas en 2021 que en 2020, se han registrado incrementos de consumos en electricidad, combustibles y agua.

Valores de desempeño por tipologías de activos

Se completa el análisis mediante el **estudio tipológico diferenciado** entre la arquitectura del centro comercial, con extensas áreas cubiertas y climatizadas, y el parque de medianas con áreas comunes reducidas y mayoritariamente exteriores.

Se observa que, al menos en el caso de los activos de Lar España, la relación en las intensidades de uso de la energía por m² es algo menos de un 1/3 en los parques de medianas (17,1 kWh/m²/año) respecto a los centros comerciales (53,5 kWh/m²/año). Esta relación baja casi 1/9 cuando referimos el consumo de energía por visitante: 0,08 (kWh/visitante/año) en parques de medianas respecto a 0,69 (kWh/visitante/año) en centros comerciales.

Por otra parte, los parques de medianas han tenido un consumo promedio de agua en 2021 de 1,19 litros/visitante/año, menos de la mitad del que registran los centros comerciales (2,76 litros/visitante/año).

A pesar de las distorsiones que provocan las variaciones en las afluencias y restricciones de apertura, los valores relativos en ambas tipologías (intensidad de uso de energía por m² e intensidad de consumo de agua por visitante) se mantienen en valores relativamente estables entre 2020 y 2021.

Área de impacto	Medidas EPRA de desempeño de Sostenibilidad				INFORMACIÓN POR TIPOLOGÍA DE ACTIVO			
	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador		LIKE FOR LIKE (LfL)			
					2019 (*)	2020	2021	
Energía	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Electricidad	Energía eléctrica no renovable obtenida por el propietario (A)	1.901.800	1.389.607	757.558	
				Energía eléctrica renovable obtenida por el propietario (B)	19.373.949	24.541.519	25.368.212	
				Consumo sub-medido a inquilinos (C)	1.004.534	699.667	869.720	
				Producción de electricidad de origen renovable vertida a la red eléctrica	242.986	371.769	329.928	
				Consumo eléctrico total propietario (D=A+B-C)	20.271.215	25.231.459	25.256.050	
	EPRA-DH&C-Abs	kWh	Energía	Consumo total de calefacción y refrigeración urbana	No aplica			
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh	Combustible	Combustible total obtenido por el propietario (E)	1.995.031	2.269.245	2.210.852	
				Consumo de combustible sub-medido a inquilinos (F)	53.203	55.396	78.031	
				Consumo de combustible total del propietario (G=E-F)	1.941.828	2.213.849	2.132.821	
	Energy-Int	kWh/m²/año	Intensidad de energía utilizada en zzcc por metro cuadrado de zzcc H=(D+E)/Sm²			41,4	43,1	43,0
		kWh/visitante/año	Intensidad de energía en los edificios por visitante I=(A+B+E)/S visit.			0,30	0,44	0,38
Número de activos cubiertos					13 de 14	14 de 14		
Proporción de datos de consumo de energía estimados					0%	0%	0%	
Emisiones de Gases de Efecto Invernadero	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	kg eq CO ₂	Emisiones directas (J)	Alcance 1 (combustible)	360.526	418.914	389.251	
	GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL	kg eq CO ₂	Emisiones indirectas (K)	Alcance 2 (electricidad)	294.024	221.259	113.634	
			Emisiones indirectas (L)	Alcance 3	9.683	10.082	14.202	
			Emisiones GEI (J+K)	Alcance 1+2	654.550	640.173	502.885	
			Total Emisiones GEI (M=J+K+L)	Alcance 1+2+3	664.233	650.255	517.087	
	GHG-Int	kg eq CO ₂ /m²/año	Intensidad de emisiones por metro cuadrado (M/S m ₂ zonas comunes)			1,24	1,02	0,81
		kg eq CO ₂ /1.000 pers. /año	Intensidad de emisiones por visitantes (M/Svisit/1.000)			8,70	10,16	6,95
	Número de activos cubiertos					13 de 14	14 de 14	
Proporción de datos de GHG estimados					0%	0%	0%	
Agua	Water-Abs, Water-LfL	m³	Suministro de agua obtenido por el propietario (N)		178.564	196.510	212.650	
			Consumo sub-medido a inquilinos (O)		73.663	72.580	89.157	
			Consumo de agua en zonas comunes y espacios compartidos (P=N-O)		104.901	123.931	123.493	
	Water-Int	litros/persona / año	Intensidad del consumo de agua por visitante (Nx1.000/Svisit)			2,34	3,07	2,86
	Número de activos cubiertos					13 de 14	14 de 14	
	Proporción de datos de consumo de agua estimados					0%	0%	0,7%
Residuos	Waste-Abs, Waste-LfL	Ton	Generación de residuos		4.261	4.018	10.777	
		Ton	Residuos reciclados		1.504	1.873	1.318	
		%	Residuos a vertedero		64,7%	53,4%	87,8%	
		%	Residuos reciclados		35,3%	46,6%	12,2%	
		%	Proporción de residuos estimados		38,5%	27,7%	0%	

Verificado por auditor externo, ver Anexo 5.4. Informe de Revisión Independiente

(*) Se incluyen los datos comparativos respecto a 2019 debido a que las restricciones sufridas por el COVID-19 en 2020 en los activos del portfolio distorsionaron los datos obtenidos, lo que afecta a la comparabilidad de las cifras.



→

→

Área de impacto					CENTROS COMERCIALES					PARQUES MEDIANAS				
	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador		2019 (*)	2020	2021	Like for Like 2021 vs 2019 (*)	Like for Like 2021 vs 2020	2019 (*)	2020	2021	Like for Like 2021 vs 2019 (*)	Like for Like 2021 vs 2020
Energía	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Electricidad	Energía eléctrica no renovable obtenida por el propietario (A)	1.116.843	568.901	516.619	-53,7%	-9,2%	784.957	820.705	240.938	-69,3%	-70,6%
				Energía eléctrica renovable obtenida por el propietario (B)	16.618.093	22.422.525	22.535.267	-3,7%	0,5%	2.755.857	2.118.994	2.832.945	2,8%	33,7%
				Consumo sub-medido a inquilinos (C)	1.004.534	699.667	869.720	-13,4%	24,3%	0	0	0	0%	0%
				Producción de electricidad de origen renovable vertida a la red eléctrica	237.327	239.973	232.350	-2,1%	-3,2%	5.659	131.796	97.578	1624,3%	-26,0%
				Consumo eléctrico total propietario (D=A+B-C)	16.730.402	22.291.759	22.182.167	-6,4%	-0,5%	3.540.813	2.939.699	3.073.883	-13,2%	4,6%
	EPRA-DH&C-Abs	kWh	Energía	Consumo total de calefacción y refrigeración urbana	No aplica.					No aplica.				
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh	Combustible	Combustible total obtenido por el propietario (E)	1.891.701	2.191.005	2.145.476	9,7%	-2,1%	103.331	78.240	65.376	-36,7%	-16,4%
				Consumo de combustible sub-medido a inquilinos (F)	53.203	55.396	78.031	46,7%	40,9%	0	0	0	0%	0%
				Consumo de combustible total del propietario (G=E-F)	1.838.497	2.135.609	2.067.445	8,6%	-3,2%	103.331	78.240	65.376	-36,7%	-16,4%
	Energy-Int	kWh/m²/año	Intensidad de energía utilizada en zzcc por metro cuadrado de zzcc H=(D+E)/Sm²		52,7	53,8	53,5	-4,8%	-0,6%	19,8	16,4	17,1	-13,9%	4,0%
		kWh/visitante/año	Intensidad de energía en los edificios por visitante I=(A+B+E)/S visit.		0,56	0,85	0,69	15,1%	-18,5%	0,09	0,09	0,08	-6,2%	-5,9%
	Número de activos cubiertos				8 de 9	9 de 9	9 de 9	-	-	5 de 5			-	-
	Proporción de datos de consumo de energía estimados				0%	0%	0%	-	-	0%	0%	0%	-	-
Emisiones de Gases de Efecto Invernadero	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	kg eq CO ₂	Emisiones directas (J)	Alcance 1 (combustible)	340.993	404.227	376.793	6,7%	-6,8%	19.533	14.687	12.458	-36,2%	-15,2%
	GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL	kg eq CO ₂	Emisiones indirectas (K)	Alcance 2 (electricidad)	135.138	85.335	77.493	-42,7%	-9,2%	158.887	135.924	36.141	-77,3%	-73,4%
			Emisiones indirectas (L)	Alcance 3	9.683	10.082	14.202	46,7%	40,9%	-	-	-	0%	0%
			Emisiones GEI (J+K)	Alcance 1+2	476.131	489.562	454.286	-7,3%	-7,2%	178.419	150.611	48.599	-72,8%	-67,7%
			Total Emisiones GEI (M=J+K+L)	Alcance 1+2+3	485.814	499.644	468.488	-6,2%	-6,2%	178.419	150.611	48.599	-72,8%	-67,7%
	GHG-Int	kg eq CO ₂ /m²/año	Intensidad de emisiones por metro cuadrado (M/S m² zonas comunes)		1,35	1,08	1,00	-7,3%	-7,2%	0,97	0,82	0,26	-72,8%	-67,7%
		kg eq CO ₂ /1.000 pers. / año	Intensidad de emisiones por visitantes (M/Svisit/1.000)		13,87	16,87	12,88	13,9%	-23,6%	4,32	4,38	1,28	-70,4%	-70,8%
	Número de activos cubiertos				8 de 9	9 de 9	9 de 9	-	-	5 de 5			-	-
	Proporción de datos de GHG estimados				0%	0%	0%	-	-	0%	0%	0%	-	-

Verificado por auditor externo, ver Anexo 5.4. Informe de Revisión Independiente

(*) Se incluyen los datos comparativos respecto a 2019 debido a que las restricciones sufridas por el COVID-19 en 2020 en los activos del portfolio distorsionaron los datos obtenidos, lo que afecta a la comparabilidad de las cifras.



Área de impacto		CENTROS COMERCIALES							PARQUES MEDIANAS				
	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador										
				2019 (*)	2020	2021	Like for Like 2021 vs 2019 (*)	Like for Like 2021 vs 2020	2019 (*)	2020	2021	Like for Like 2021 vs 2019 (*)	Like for Like 2021 vs 2020
Agua	Water-Abs, Water-LfL	m³	Suministro de agua obtenido por el propietario (N)	126.494	156.449	167.382	-5,8%	7,0%	52.069	40.062	45.268	-13,1%	13,0%
			Consumo sub-medido a inquilinos (O)	48.496	52.647	67.065	-15,0%	27,4%	25.167	19.932	22.092	-12,2%	10,8%
			Consumo de agua en zonas comunes y espacios compartidos (P=N-O)	77.998	103.801	100.317	-0,1%	-3,4%	26.903	20.129	23.175	-13,9%	15,1%
	Water-Int	litros/persona/año	Intensidad del consumo de agua por visitante (N x 1000/Svisit)	2,23	3,50	2,76	21,4%	-21,3%	1,26	1,17	1,19	-5,4%	2,2%
	Número de activos cubiertos			8 de 9	9 de 9	9 de 9	-	-	5 de 5			-	-
	Proporción de datos de consumo de agua estimados			0%	0%	0,3%	-	-	0%	0%	1,9%	-	-
Residuos	Waste-Abs, Waste-LfL	Ton	Generación de residuos	3.275	2.583	9.776	53,9%	278,4%	987	1.435	1.001	1,4%	-30,2%
		Ton	Residuos reciclados	1.166	1.082	1.114	-35,0%	3,0%	338	791	204	-39,6%	-74,2%
		%	Residuos a vertedero	64,4%	58,1%	88,6%	20,6%	30,5%	65,8%	44,8%	79,6%	13,9%	34,8%
		%	Residuos reciclados	35,6%	41,9%	11,4%	-20,6%	-30,5%	34,2%	55,2%	20,4%	-13,9%	-34,8%
		%	Proporción de residuos estimados	46,0%	40,1%	4,0%	-38,3%	-36,1%	6,3%	3,5%	0%	-6,3%	-3,5%

Verificado por auditor externo, ver Anexo 5.4. Informe de Revisión Independiente

(*) Se incluyen los datos comparativos respecto a 2019 debido a que las restricciones sufridas por el COVID-19 en 2020 en los activos del portfolio distorsionaron los datos obtenidos, lo que afecta a la comparabilidad de las cifras.



Cargadores de vehículos eléctricos en Portal de la Marina (Alicante)

Datos de desempeño ambiental
de la oficina corporativa de Lar España

El 1 de julio de 2021 la Compañía cambió su domicilio social, aunque, a los efectos de este informe de desempeño ambiental, durante todo el año Lar España se ha encontrado en **régimen de alquiler en un edificio de oficinas** que no forma parte de su portfolio, compartiendo oficina con los empleados de su gestor (Grupo Lar y otras empresas del grupo).

Esta situación, unida al hecho de que únicamente cuatro empleados forman la plantilla de Lar España, hace que sean irrelevantes los consumos de energía (0,018%) y agua (0,007%) respecto al

consumo total del portfolio, así como los insumos y residuos de materiales utilizados en su trabajo (aprox. 0,0046% del residuo total del portfolio).

Se aportan a modo informativo los datos de consumos de energía y agua como gasto corporativo, siendo tan escasa la importancia de estos insumos y residuos de materiales que no se consideran en este informe, quedando excluidos tanto los consumos como los residuos de los cuatro empleados del cómputo del desempeño medioambiental de la Compañía.



Área de impacto	Medidas EPRA de desempeño de Sostenibilidad														
	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador		Cobertura (coverage)	LAR ESPAÑA OFICINA CORPORATIVA - CONTRIBUCIÓN DE LOS 4 EMPLEADOS DE LAR ESPAÑA					TOTAL LAR ESPAÑA OFICINA CORPORATIVA				
						2019 (*)	2020	2021	2021 vs 2019 (*) Like for like	2021 vs 2020 Like for like	2019 (*)	2020	2021	2021 vs 2019 (*) Like for like	2021 vs 2020 Like for like
Energía	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Electricidad	Consumo eléctrico Lar España + Servicios Compartidos	1 de 1	5.421	4.099	4.461	-17,7%	8,8%	161.337	93.879	102.593	-36,4%	9,3%
				Consumo sub-medido a inquilinos		No aplica					No aplica				
				Producción de electricidad vertida a la red		0	0	0	0,0%	0,0%	0	0	0	0	0%
				Consumo eléctrico total Lar España + Servicios Compartidos		5.421	4.099	4.461	-17,7%	8,8%	161.337	93.879	102.593	-36,4%	9,3%
	EPRA-DH&C-Abs	kWh	Energía	Consumo total de calefacción y refrigeración urbana	1 de 1	No existe suministro de calefacción y refrigeración urbana (DH&C-Abs)									
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh	Combustible	Consumo de combustible total propietario		0	0	0	0,0%	0,0%	0	0	0	0	0,0%
	Energy-Int	kWh/m²/año	Intensidad de energía en el edificio por metros cuadrados		1 de 1	108,6	72,0	93,3	-14,1%	29,6%	108,6	72,0	93,3	-14,1%	29,6%
		kWh/empleado/año	Intensidad de energía en los edificios por empleado			1.807	1.640	1.338	-25,9%	-18,4%	1.807	1.640	1.338	-25,9%	-18,4%
Emisiones de Gases de Efecto de Invernadero	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL		Emisiones directas	Alcance 1	1 de 1	0	0	0	0,0%	0,0%	0	0	0	0,0%	0%
	GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL	kg eq CO ₂	Emisiones indirectas	Alcance 2		1.573	820	892	-43,3%	8,8%	46.828	18.776	20.519	-56,2%	9,3%
			Emisiones indirectas	Alcance 3		No aplica					No aplica				
			Total	Alcance 1 + 2		1.573	820	892	-43,3%	8,8%	46.828	18.776	20.519	-56,2%	9,3%
	GHG-Int	kg eq CO ₂ /m²/año	Intensidad de emisiones por metros cuadrados		1 de 1	31,5	14,4	18,7	-40,8%	29,6%	31,5	14,4	18,7	-40,8%	29,6%
		kg eq CO ₂ /empleado/año	Intensidad de emisiones por empleado			524,4	327,9	267,6	-49,0%	-18,4%	524,4	327,9	267,6	-49,0%	-18,4%
Agua	Water-Abs, Water-LfL	m³	Consumo de agua		1 de 1	26	14	8	-67,4%	-39,8%	771	322	194	-74,8%	-39,6%
	Water-Int	litros/m²/año	Intensidad del consumo de agua por metros cuadrados			0,5	0,2	0,2	-65,9%	-28,4%	0,5	0,2	0,2	-65,9%	-28,4%
		litros/empleado/año	Intensidad del consumo de agua por empleado			8,6	5,6	2,5	-70,6%	-54,9%	8,6	5,6	2,5	-70,6%	-54,9%
Residuos	Waste-Abs, Waste-LfL	Ton	Generación de residuos		1 de 1	484	403	537	11,1%	33,3%	12.536	9.818	12.361	-1,4%	25,9%
		%	Residuos reciclados			No data	No data	No data	-	-	No data	No data	No data	-	-
		%	Proporción de residuos estimados			100%	100%	100%	-	-	100%	100%	100%	-	-

Verificado por auditor externo, ver Anexo 5.4. Informe de Revisión Independiente

(*) Se incluyen los datos comparativos respecto a 2019 debido a que las restricciones sufridas por el COVID-19 en 2020 en los activos del portfolio distorsionaron los datos obtenidos, lo que afecta a la comparabilidad de las cifras.

Lar España es **consciente de la importancia de la biodiversidad** dentro de sus compromisos con el medioambiente.

2.3.9 Protección de la biodiversidad

Las compañías no son un ente aislado y autónomo, sino que **impactan y dependen** del mundo en el que operan. Es importante tener en cuenta que el medio natural de muchas especies de fauna es precisamente las áreas en las que se encuentran las empresas, por lo que integrar esta relación en su gestión es imprescindible para su sostenibilidad en el tiempo.

La biodiversidad es un vínculo que las empresas deben gestionar. El informe de Naciones Unidas publicado en 2019 concluye que el estado de los ecosistemas es crítico, con el **75% de la superficie del planeta alterada** por el ser humano y aproximadamente un millón de especies en peligro de extinción.

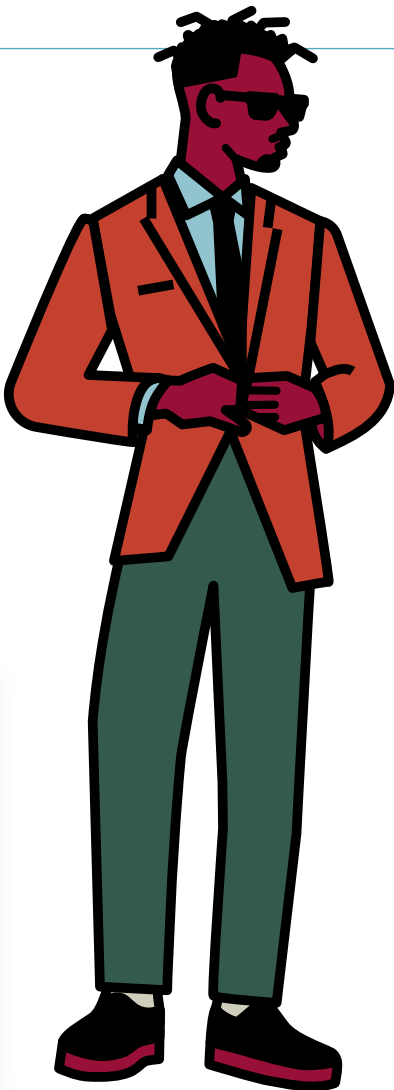
La **preservación de la flora y la fauna tiene cada vez una mayor relevancia** en un sector inmobiliario que busca promover la valorización de sus activos. Favorecer la biodiversidad urbana integrada en los núcleos de población es un gran paso para el medio ambiente y para el bienestar de la sociedad en su conjunto. El respeto a la biodiversidad constituye un nuevo valor añadido para los inmuebles y un impulso económico para un sector inmobiliario **abierto a los actores ecológicos y sensible a los problemas medioambientales**.

Lar España es **consciente de la importancia de la biodiversidad** dentro de sus compromisos con el medioambiente. Alineadas con su estrategia de negocio, se están llevando a cabo acciones en todo el portfolio como parte de su estrategia

de protección de la biodiversidad. De este modo, la Compañía busca que los espacios no solo sean atractivos para los usuarios, sino que también **aporten valor al medio ambiente** gracias a la utilización de sistemas de riego eficientes y a la integración del activo con su entorno sin romper la armonía con el paisaje.

En el **Plan de Contribución de los ODS** se trata el “Código de selección de activos”, en el que, entre otras variables de sostenibilidad, se establece que Lar España contemple aquellas líneas a tener en cuenta como excluyentes para la selección de un activo, entre las que se encuentra la protección de la biodiversidad.

Por otro lado, la Compañía está desarrollando **distintas iniciativas en materia de protección de la biodiversidad** en el portfolio. En los centros y parques comerciales Albacenter, As Termas, El Rosal, Portal de la Marina, Rivas Futura, VidaNova Parc, Megapark, Abadía y Lagoh, se está llevando a cabo un Plan de Gestión de la Biodiversidad, en relación con el certificado de sostenibilidad BREEAM, presente en cerca del 100% del portfolio. Dentro del contexto de la certificación se elabora además un **Informe Ecológico** acerca del impacto del centro comercial sobre la biodiversidad en el lugar donde opera. Las conclusiones de este análisis **permiten implantar una estrategia dirigida a minimizar el impacto y mejorar la biodiversidad** del emplazamiento, centrada en los ecosistemas identificados como más relevantes.



Plan de trabajo

La metodología de trabajo seguida se divide en dos fases:

Primera fase

Estudio bibliográfico completo a partir de todas las fuentes posibles, así como la consulta a los órganos ambientales competentes en la materia.

Segunda fase

Comprobación mediante un exhaustivo trabajo de campo de toda la información bibliográfica recopilada, así como la incorporación de nuevos datos no hallados mediante el estudio anterior.

A partir de todo ello, se redacta el Plan, que incluye los siguientes aspectos:

- Gestión detallada de todos los elementos protegidos existentes en el emplazamiento, descripción del paisaje y hábitats que rodean la zona de la edificación.
- Gestión de todos los hábitats, preexistentes, intervenidos, mejorados o añadidos.
- Referencias y forma de integración de los Planes asociados a la protección de la biodiversidad locales.
- Recomendaciones para minimizar el impacto sobre la biodiversidad, para la protección de elementos de valor ecológico, para aportación de valor ecológico y para la realización del Plan.
- Incorporar un plan de evaluación y monitorización a implementar por el equipo de gestión del edificio.

Con este Plan se define la estrategia para la **gestión de los hábitats existentes**, así como de los nuevos espacios verdes añadidos que comprenda, como mínimo, los cinco primeros años posteriores a la realización del estudio. Además, se establece un sistema que trata de garantizar el cumplimiento de las indicaciones y recomendaciones resultado del estudio, debiendo aportar información detallada sobre su aplicación y eficacia.



Caso de éxito:
la biodiversidad de Lagoh

El centro comercial Lagoh constituye un caso especial dentro del portfolio de Lar España, ya que no fue adquirido como la mayoría del resto de activos, sino que fue diseñado y construido por la Compañía teniendo en cuenta la política de Sostenibilidad/ESG corporativa y, en concreto, el respeto a la biodiversidad local. El centro ofrece un **conjunto de experiencias innovadoras y a la vez es reflejo de los compromisos de sostenibilidad** establecidos para sus activos.

Para este proyecto se firmó un **convenio con la Fundación de Investigación de la Universidad de Sevilla**, que consistía en la realización de una asesoría científica en la construcción del centro de forma eficiente y teniendo en cuenta los ODS, así como la monitorización del lago central y de la biodiversidad asociada.

Desde el principio de la planificación del proyecto **se consideraron aspectos ambientales y sociales** que tuvieran un impacto positivo para la ciudad de Sevilla. El diseño del centro estuvo influenciado por el urbanismo biofílico, corriente arquitectónica que busca restablecer o mejorar los vínculos entre la naturaleza y el ser humano.

Con la idea de abrir el edificio al exterior diseñando elementos específicos para la fauna en el centro del activo, los 11.000 m² de cubierta vegetal y los 6.000 m² de lago central son estrategias bioclimáticas que permiten en un clima como el de Sevilla **suavizar las temperaturas y crear un entorno de confort durante todo el año.**

Lagoh ha buscado la inclusión de vegetación entre mediterránea y ornamental para la creación de un entorno que armonice con los visitantes, generando un **espacio público alrededor del núcleo comercial**. Esto supone una experiencia global para el visitante ya que también **puede disfrutar del espacio medioambiental**, de forma que se consigue un equilibrio entre la zona comercial del activo y el ecosistema generado.

Además, el cambio climático ha impuesto la ecoarquitectura, concepto centrado en mejorar la eficiencia energética y la sostenibilidad de los edificios. La cubierta verde aísla el edificio, absorbe CO₂ y genera un espacio para que las aves aniden, que suma biodiversidad, de forma que se reduce el impacto en el clima. **Todo ello mejora la calidad del edificio, del entorno y del vecindario.**



Semanalmente se toman muestras en el lago y se realiza un análisis de una serie de parámetros básicos para garantizar las adecuadas condiciones de salubridad del agua, mientras que anualmente se elabora un estudio más exhaustivo en el que se amplía el conjunto de parámetros analizados. Actualmente, los resultados de dichos análisis arrojan que **todos los parámetros analizados son óptimos**, lo que hace determinar que el lago goza de “Seguridad Biológica y buena Salud”.

También, como parte del estudio para la conservación del lago se realiza una limpieza superficial del mismo, de manera diaria, en el que se incorpora una barca a motor (eléctrico) para facilitar las labores de limpieza y se dispone de una red de atrapamiento para contener y limpieza microalgas flotantes.

Además, se trabajó en la divulgación de estas cuestiones a los visitantes del activo a través de Lulah, la libélula de Lagoh, la cual está por todo el perímetro del lago y permite enseñar de una forma muy divertida y educativa (para toda la familia) el respeto a la biodiversidad mediante paneles informativos repartidos por todo el centro, indicando nombre de especies y elementos de la fauna y flora local.

Fruto del cuidado y mantenimiento diario, y gracias a todos los recursos e intervinientes, **se ha conseguido implantar y conservar un lago natural en el centro de Sevilla**. Muestra de ello es la **proliferación de vida y multiespecies en Lagoh**, convirtiéndose en un reclamo de interés para los clientes y en una experiencia diferente de visita para ellos. La introducción de este espacio natural **ha permitido reducir la huella ecológica, ahorrar energía, mejorar la biodiversidad de la zona y proponer un espacio reconfortante para el visitante**.

Portfolio

3.1

Descripción
de activos
164

3.2

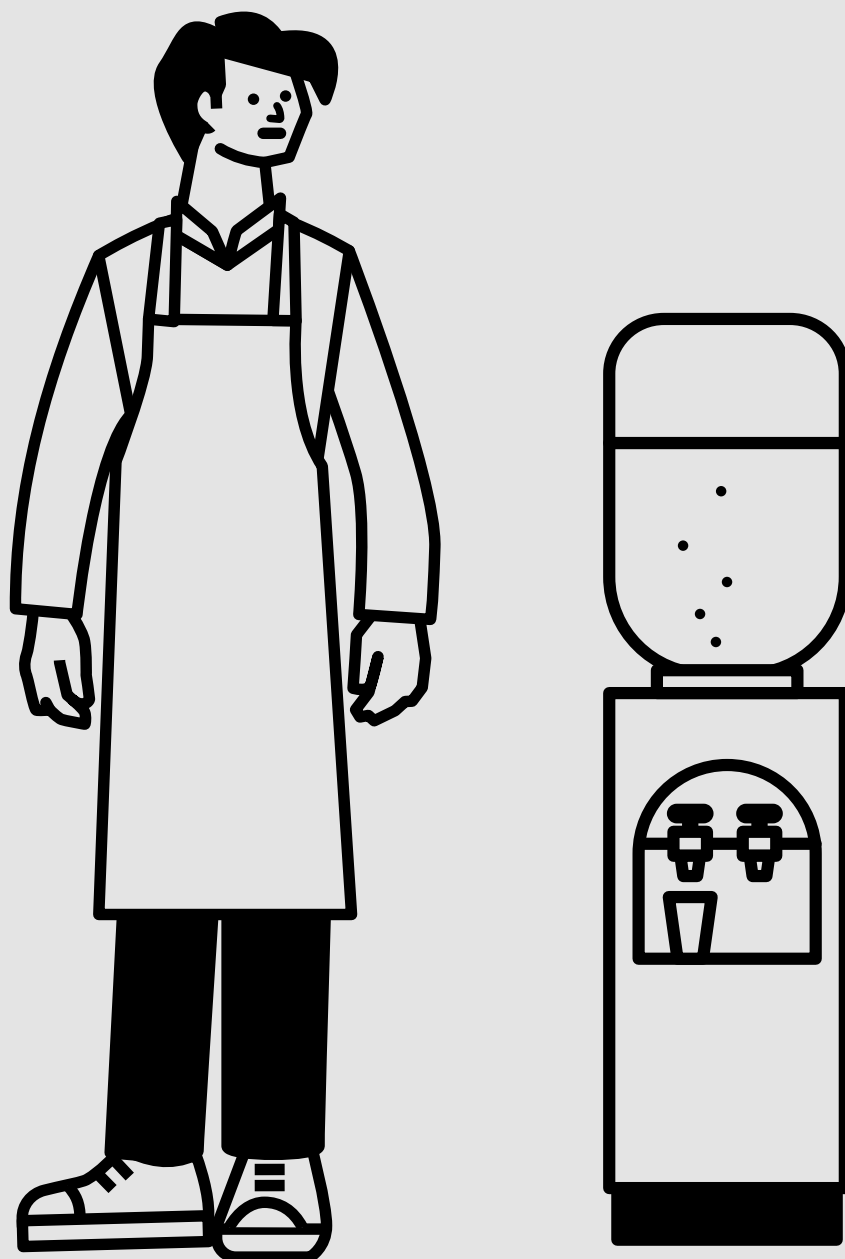
Valoración
de activos
180

3.3

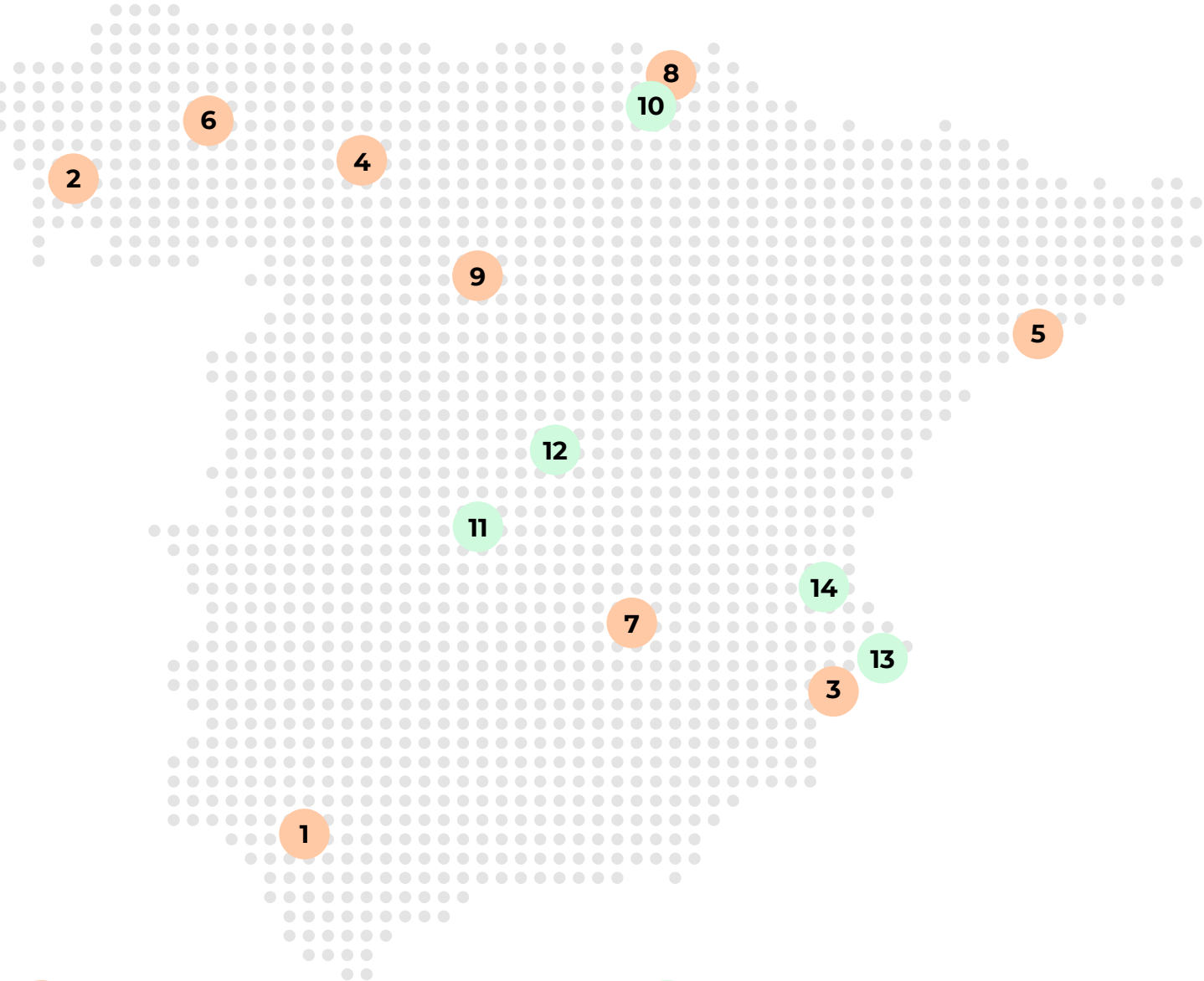
Información
adicional
192

3

Lar España cuenta con un portfolio de activos *prime* de gran potencial, resiliente y diversificado, con una variada oferta comercial y en los que se han llevado a cabo constantes procesos de mejora.



3.1
Descripción de activos



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. Vistahermosa (Alicante)
- 14. VidaNova (Valencia)



GAV

1.424
millones de euros



Centro Comercial
Gran Vía (Vigo)

Lagoh | Centro comercial



Ubicación y perfil

- › Centro comercial desarrollado por Lar España e inaugurado el 26 de septiembre de 2019. Actualmente se encuentra en una ocupación física del 97%.
- › Gracias a su excelente localización a 4 kilómetros del centro de Sevilla, y su proximidad al resto de municipios del entorno, su principal área de influencia cuenta con más de 2,5 millones de habitantes.
- › Importante inversión en infraestructura de accesos en el entorno, que mejoran y facilitan la circulación en las inmediaciones, así como los accesos al complejo comercial.

Fundamentos de la inversión

- › Centro comercial y de ocio único en Andalucía que reúne una oferta comercial y gastronómica diferenciadora y para todos los públicos, amplias zonas verdes y un lago natural.
- › A su vez destacan como operadores de ocio y restauración Yelmo Cines, Urban Planet, Pause & Play, Muerde la Pasta, Five Guys, La Campana, Grupo Vips, TGB, 100 Montaditos, entre otros.
- › Es un referente en sostenibilidad, cuenta con un sistema de uso de energías provenientes de fuentes limpias. Esto incluye el desarrollo de un sistema de recogida de agua pluvial, un sistema de paneles fotovoltaicos para el suministro eléctrico y el uso de energía geotérmica, entre otros.

Características del activo

Nombre del activo	Lagoh
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Sevilla
% Propiedad	100%
Año de construcción	2019
Año última reforma	2019
SBA	69.734 m²
Fecha de adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición suelo	38,5 millones de euros
Precio/m²	N/A
Nº de arrendatarios	140
WAULT	2,8 años
EPRA Vacancy Rate	3,0%



Gran Vía | Centro comercial



Ubicación y perfil

- › Centro comercial situado en Vigo, la ciudad más importante de Pontevedra y el municipio más poblado de la comunidad gallega.
- › Goza de una localización urbana siendo accesible caminando desde cualquier punto de la ciudad. Cuenta con excelentes conexiones en coche y transporte público, así como 1.740 plazas de aparcamiento.
- › Su principal área de influencia consta de casi 300.000 habitantes a 10 minutos de distancia.

Fundamentos de la inversión

- › Centro comercial que domina en su región gracias a su mix comercial, calidad premium, y gran tamaño.
- › Amplia oferta comercial con operadores de referencia de la talla de Zara, Massimo Dutti, H&M, Bimba y Lola, Tous, Pepe Jeans, C&A o Carrefour, con una ocupación física del 97% a cierre del año 2021.

Características del activo

Nombre del activo	Gran Vía de Vigo
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Vigo
% Propiedad	100%
Año de construcción	2006
Año última reforma	2021
SBA	41.447 m²
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
Precio/m²	3.401 €/m²
Nº de arrendatarios	131
WAULT	2,4 años
EPRA Vacancy Rate	2,8%

Portal de la Marina + Hipermercado | Centro comercial



Ubicación y perfil

- › Centro comercial dominante situado en el corazón de la Marina Alta, siendo referencia para las poblaciones de Denia, Gandía y Calpe, tres principales destinos turísticos de España.
- › Cuenta con un área de influencia de 193.816 habitantes, según un informe elaborado por Hamilton, y acceso directo por la AP-7 desde Valencia y Alicante, la cual es gratuita desde el 1 de enero de 2020.

Fundamentos de la inversión

- › Debido a la alta densidad de población de la zona, cuenta con una potente oferta comercial dirigida y adaptada tanto a residentes y visitantes nacionales como a extranjeros.
- › Durante el año 2019 se procedió a renovar la imagen del centro y el área de restauración. Además, se realizó la adquisición estratégica del hipermercado para garantizar el control absoluto del centro comercial al que se encuentra adherido.
- › Cuenta con una amplia oferta comercial de moda formada, entre otros, por Grupo Inditex, Grupo Tendam, C&A, H&M, Guess., Levis y Jack&Jones
- › Además, los operadores Pull&Bear y Massimo Dutti están llevando a cabo una importante ampliación que se verá materializada en el primer semestre del 2022. El centro ha incorporado a lo largo de 2021 nuevos operadores como Rituals, Pandora, Juguettos, Aw Lab y está previsto que en el primer semestre del 2022 abran locales Bimba&Lola, Boston y Jean Louis David, entre otros.
- › Dicha oferta se encuentra complementada por actividades de hogar, belleza y salud, cultura y una oferta de restauración y ocio que lo completa.

Características del activo

Nombre del activo	Portal de la Marina
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Alicante
% Propiedad	100%
Año de construcción	2008
Año última reforma	2020
SBA	40.309 m²
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
Precio/m²	2.221 €/m²
Nº de arrendatarios	105
WAULT	2,2 años
EPRA Vacancy Rate	8,2%

El Rosal

| Centro comercial



Ubicación y perfil

- › Centro dominante ubicado en Ponferrada, siendo el más grande en toda la provincia de León. Su área primaria de influencia es de más de 200.000 habitantes.
- › El activo tiene una posición dominante ya que goza de excelentes conexiones y acceso inmediato desde la autopista A-6, lo que facilita una gran afluencia de clientes tanto al centro comercial como a la gasolinera de la que dispone.

Fundamentos de la inversión

- › Mix comercial de referencia, recogiendo todos los tipos de actividades y ofreciendo una gran variedad de servicios. Cuenta con marcas líderes de referencia, como Carrefour, Ikea, Zara, H&M, Grupo Cortefiel, Mango o Toys “R” Us, entre otras.
- › Se ha realizado una reforma global de imagen que incluye el rediseño de zonas estanciales, área de restauración, terraza y punto de atención al cliente, dotando al centro de mayor confort para sus visitantes.
- › El centro cuenta con puntos de recarga de vehículos eléctricos y placas solares para el autoabastecimiento de energía. Adicionalmente, en 2021 obtuvo el Certificado de Accesibilidad Universal otorgado por AENOR.

Características del activo

Nombre del activo	El Rosal
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	León
% Propiedad	100%
Año última reforma	2007
Año última reforma	2019
SBA	50.996 m²
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Precio/m²	1.715 €/m²
Nº de arrendatarios	103
WAULT	1,6 años
EPRA Vacancy Rate	7,7%



Ànec Blau

 | Centro comercial



Ubicación y perfil

- › Ubicado en el destino turístico catalán por excelencia de Castedefells. Situado 18 km al sur de Barcelona, accediendo por la C-32.
- › Goza de un enclave privilegiado a 10 minutos del aeropuerto de El Prat.
- › Su principal área de influencia consta de 400.000 habitantes.

Fundamentos de la inversión

- › Centro comercial de tamaño medio que domina en su área de influencia.
- › Arrendatarios de excelente prestigio de la talla de Zara, Massimo Dutti, Pull & Bear, Levis, H&M y Mercadona (empresa de distribución líder en España, que recientemente ha ampliado y reformado el local con su nuevo concepto).
- › Se ha finalizado el proyecto integral de reforma que incorpora nuevas zonas de restauración, ocio, nuevo jardín exterior y nuevos cines premium con sala Junior. Ànec Blau ha quedado totalmente renovado, proyectando una imagen nueva y moderna acorde al carácter del centro, consiguiendo que el cliente tenga una mejor experiencia.
- › El centro cuenta con una nueva plaza de moda totalmente renovada, contando con el local de Zara más grande de todos los centros comerciales de Cataluña, avances que consolidan a Ànec Blau como todo un referente de moda, ocio y restauración.

Características del activo

Nombre del activo	Ànec Blau
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Barcelona
% Propiedad	100%
Año de construcción	2006
Año última reforma	2020
SBA	29.084 m²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Precio/m²	2.797 €/m²
Nº de arrendatarios	91
WAULT	3,6 años



As Termas + Gasolinera | Centro comercial



Ubicación y perfil

- › Ubicado en la periferia norte de Lugo, capital de provincia de 330.000 habitantes en el noroeste de España.
- › Centro dominante de la zona, con una gran área de influencia principal (más de 200.000 personas).
- › Disfruta de una excelente visibilidad y un fácil acceso desde la N-VI, N-640 y A-6.
- › Cuenta con 2.200 plazas de aparcamiento, puntos de recarga para vehículos eléctricos y gasolinera.

Fundamentos de la inversión

- › Centro comercial de tamaño medio que domina en su área de influencia.
- › Es un activo que presenta un equilibrio muy atractivo entre rentabilidad actual y potencial de revalorización.
- › Cuenta con una ocupación física del 97% con grandes marcas como arrendatarios de la talla de Media Markt, Zara, C&A, Mango, Sfera, H&M, Stradivarius, Leroy Merlin o Yelmo Cines.
- › El centro cuenta con el Certificado de Accesibilidad Universal otorgado por la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), según la norma UNE 170001. As Termas acredita, así, que cumple todas las condiciones de accesibilidad necesarias para todas las personas. Y es que esta certificación reconoce la apuesta del centro comercial por la inclusión y la integración, facilitando a todos los usuarios la accesibilidad y el uso de todas sus instalaciones.

Características del activo

Nombre del activo	As Termas
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Lugo
% Propiedad (*)	100%
Año de construcción	2005
Año última reforma	2019
SBA	35.143 m²
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015/ 28 de julio de 2015
Precio de adquisición	68,8 millones de euros
Precio/m²	1.959 €/m²
Nº de arrendatarios	75
WAULT	2,7 años

(*) Lar España es propietario del 100% de la galería comercial.



Albacenter, Hiper y L.C. | Centro comercial



Ubicación y perfil

- › Ubicado en el centro de Albacete, es el centro comercial dominante en la provincia.
- › El centro fue inaugurado en 1996, ampliado en 2004 y renovado en 2008. Además, en el año 2018 se renovó la imagen completa del centro, así como sus accesos. Durante el año 2019 se ha procedido a renovar el área correspondiente al hipermercado con la división de la misma en cuatro unidades comerciales.
- › Área de influencia de 206.828 habitantes.
- › Centro comercial urbano, con un excelente acceso por la Autovía A-31, cuenta con 1.223 plazas de aparcamiento, puntos de recarga para vehículos eléctricos y placas solares.

Fundamentos de la inversión

- › Centro comercial de tamaño medio que domina en su área de influencia.
- › El centro cuenta con operadores de moda de reconocido prestigio, como H&M, Springfield, Pull & Bear y Bershka, entre otros.
- › En el año 2019, se llevó a cabo el proyecto de reforma para la división del local del hipermercado en cuatro locales comerciales. El objetivo principal fue dotar al centro de una importante oferta de alimentación y de ocio con la entrada de Mercadona y Flipa Jump en dos de las unidades resultantes.
- › En el año 2021 se culminó la puesta en valor de la superficie de las oficinas del centro, con la firma de un contrato de arrendamiento con un gimnasio que abrirá, en principio, en 2022.

Características del activo

Nombre del activo	Albacenter
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Albacete
% Propiedad	100%
Año de construcción	1996
Año última reforma	2019
SBA	27.169 m²
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014/ 19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	39,9 millones de euros
Precio/m²	1.431 €/m²
Nº de arrendatarios	58
WAULT	2,7 años

Txingudi

| Centro comercial



Ubicación y perfil

- › Centro comercial muy cercano a la frontera con Francia, muy consolidado en su área de influencia por su situación estratégica.
- › Área de influencia de más de 100.000 habitantes, siendo el 40% de la clientela francesa, con un alto ticket medio por compra.
- › Ubicado muy cerca del Aeropuerto de San Sebastián (EAS), goza de excelentes accesos a la frontera con Francia, y una conexión directa con ciudades como Irún y San Sebastián.

Fundamentos de la inversión

- › Anclado con el Hipermercado Alcampo, fuertemente arraigado en el área desde 1997, y un Parque de Medianas con el que comparte aparcamiento y servicios.
- › Txingudi cuenta con una atractiva oferta local e internacional, entre la que destacan operadores como H&M, Mango, Kiabi y Grupo Tendam (con sus enseñas de Fifty Factory y Springfield), entre otros. Además dicha oferta es complementada por otros operadores de belleza y salud, servicios y restauración.
- › Txingudi busca en todo momento mejorar la experiencia de compra de sus clientes, lo que le ha llevado a realizar tanto obras de modernización en la galería comercial como obras de mejora en el exterior, manteniendo un equilibrado mix de operadores.

Características del activo

Nombre del activo	Txingudi
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
% Propiedad (*)	100%
Año de construcción	1997
Año última reforma	2017
SBA	10.712 m²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Precio/m²	2.735 €/m²
Nº de arrendatarios	42
WAULT	2,0 años

(*) Lar España es propietario del 100% de la galería comercial.



Las Huertas | Centro comercial



Ubicación y perfil

- › Situado en Palencia, en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, en el noroeste de España.
- › Área directa de influencia de más de 81.000 habitantes.
- › El área más inmediata comprende una combinación entre zona residencial y comercial, por lo que el 35% de visitantes son peatones. Bien situado, conecta el centro de la ciudad con la autopista A-67 (conexión principal entre Palencia y Valladolid).

Fundamentos de la inversión

- › Único centro comercial en Palencia, en el que destaca la presencia del hipermercado Carrefour.
- › Cuenta con una atractiva oferta basada en operadores profesionales, con marcas de reconocido prestigio y de implantación multinacional y regional tales como Deichman, Time Road o Sprinter.

Características del activo

Nombre del activo	Las Huertas
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Palencia
% Propiedad (*)	100%
Año de construcción	1989
Año última reforma	2016
SBA	6.267 m²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Precio/m²	1.867 €/m²
Nº de arrendatarios	26
WAULT	1,9 años

(*) Lar España es propietario del 100% de la galería comercial.



Megapark + Megapark Ocio | Parque comercial



Ubicación y perfil

- › Megapark se encuentra en la mayor área comercial del País Vasco.
- › Es a su vez el parque comercial más grande del norte de España y uno de los principales destinos de compras de la cornisa cantábrica gracias a su situación privilegiada en plena autopista A-8 que une las ciudades de Santander, Bilbao y San Sebastián.
- › Cuenta con un área primaria de influencia de 223.838 habitantes, de los cuales aproximadamente 100.000 se encuentran en el entorno más cercano (*walking distance*). No obstante, su área de influencia total goza de cerca de 1,85 millones de habitantes, de donde provienen un 88% de sus clientes.
- › Actualmente no existen grandes competidores directos en la zona primaria debido al completo portfolio de operadores en el *retail park*, y su modelo único de centro comercial *outlet*.

Fundamentos de la inversión

- › El activo cuenta con una oferta comercial completa, compuesta por un parque comercial con marcas de primera línea en el mercado: Media Markt, Decathlon, Conforama, Maisons du Monde, Kiabi, C&A, Forum o Kiwoko.
- › Asimismo, nos encontramos con el único centro comercial outlet (Fashion Outlet) dentro del área de influencia principal – Euskadi, Cantabria, Castilla y León y La Rioja. *Shopping* al aire libre, con descuentos durante todo el año que ofrecen marcas líderes del sector deporte, moda, accesorios y hogar, entre las que destacan Adidas, Nike, Levis, Puma, Guess, Calvin Klein, Tommy Hilfiger o Barbour. Todo ello anexo al hipermercado, también propiedad de Lar España y ocupado por Mercadona (empresa de distribución líder en España).
- › La recién renovada zona de Ocio y Restauración completa el mix comercial, con una amplia gama de restaurantes – que ofrecen todo tipo de alternativas gastronómicas, como Burger King, La Tagliatella, Ribs, Muerde La Pasta o Foodoo – además de 11 salas de Yelmo Cines y las últimas incorporaciones de Zero Latency y On Gravity.

Características del activo

Nombre del activo	Megapark
Tipología del activo	Parque Comercial
Ubicación	Barakaldo (Bilbao)
% Propiedad	100%
Año de construcción	2007
Año última reforma	2021
SBA	81.577 m²
Fecha de adquisición	19 de octubre de 2015/ 27 de octubre de 2017
Precio de adquisición	178,7 millones de euros
Precio/m²	2.143 €/m²
Nº de arrendatarios	79
WAULT	3,4 años
EPRA Vacancy Rate	6,0%



Parque Abadía + Galería Comercial | Parque comercial



Ubicación y perfil

- › Parque comercial situado en Toledo, es el parque dominante dentro de su área de influencia y el más grande de Castilla-La Mancha.
- › Buen acceso y dominio regional que atrae a personas de Toledo y provincias aledañas.
- › Tiene un área de influencia de más de 300.000 personas que viven a tan solo media hora en coche del centro comercial situado en la autovía Madrid-Toledo, a diez minutos de la capital.

Fundamentos de la inversión

- › Centro comercial que domina en su región gracias a su mix comercial, calidad premium y su gran tamaño.
- › Beneficios de una excelente ubicación, accesos, diseño y visibilidad.
- › Amplia oferta comercial con más de 50 establecimientos en todo el parque comercial, acompañado de una variada oferta de productos en el Hipermercado Alcampo, Gasolinera Alcampo y Farmacia.
- › Más de 50.000 m² de superficie con 2.625 plazas de aparcamiento.
- › Adquisición estratégica en febrero de 2018 de la galería comercial del parque, adquiriendo Lar España el control absoluto del mismo.

Características del activo

Nombre del activo	Parque Abadía
Tipología del activo	Parque Comercial
Ubicación	Toledo
% Propiedad	81%
Año de construcción	2011
Año última reforma	2011
SBA	43.109 m²
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017/ 20 de febrero de 2018
Precio de adquisición	77,1 millones de euros
Precio/m²	1.705 €/m²
Nº de arrendatarios	60
WAULT	2,0 años



Rivas Futura | Parque comercial



Ubicación y perfil

- › Activo ubicado en la zona de mayor crecimiento demográfico, urbanístico y comercial de Madrid, en el municipio de Rivas, a 10 minutos de la capital.
- › Goza de excelentes accesos: M-30, M-40, M-45, M-50 y el eje O'Donnell. Estas comunicaciones se complementan con la línea 9 de Metro y numerosas líneas de autobuses desde Madrid.
- › Se trata del tercer complejo comercial más grande de Madrid y el noveno de España.
- › Cuenta con un área de influencia de cerca de 400.000 personas que viven a 20 minutos.

Fundamentos de la inversión

- › Activo de altísima liquidez por su localización *prime*, el prestigio de los arrendatarios, la duración de los contratos y su mix comercial.
- › Amplia oferta comercial con operadores de referencia de la talla de El Corte Inglés, Media Markt, Conforama, Maisons du Monde, Kiabi, Norauto o Toys "R" Us con una ocupación física del 100% a cierre de 2021.
- › Durante el año 2021 ha obtenido el Certificado de Accesibilidad Universal otorgado por la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), según la norma UNE 170001.

Características del activo

Nombre del activo	Rivas Futura
Tipología del activo	Parque Comercial
Ubicación	Madrid
% Propiedad	75%
Año de construcción	2006
Año última reforma	2021
SBA	36.447 m²
Fecha de adquisición	6 de febrero de 2018
Precio de adquisición	61,6 millones de euros
Precio/m²	1.677 €/m²
Nº de arrendatarios	27
WAULT	2,8 años



Vistahermosa | Parque comercial



Ubicación y perfil

- › Situado en uno de los tres principales ejes urbanos de la ciudad de Alicante.
- › Cuenta con un gran área de influencia que abarca 450.000 habitantes y que está en pleno proceso de expansión urbanística.
- › Parque Vistahermosa cuenta con operadores únicos que no se encuentran en otros centros de Alicante.

Fundamentos de la inversión

- › Entre sus principales arrendatarios cuenta con grandes anclas como Leroy Merlin, Alcampo, Media Markt, Urban Planet, Dream Fit, Maisons du Monde, Ozone Bowling o Mimma Gallery, entre otros.
- › Gran potencial de reposicionamiento.
- › Único parque comercial urbano de la ciudad de Alicante.

Características del activo

Nombre del activo	Vistahermosa
Tipología del activo	Parque Comercial
Ubicación	Alicante
% Propiedad	100%
Año de construcción	2002
Año última reforma	2018
SBA	33.763 m²
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
Precio/m²	1.246 €/m²
Nº de arrendatarios	16
WAULT	3,5 años



VidaNova Parc | Parque comercial



Ubicación y perfil

- › Situado en una zona privilegiada, en Sagunto (Valencia), en pleno desarrollo turístico e industrial.
- › A cierre de año 2021, el 96% del SBA se encuentra ocupada.
- › En el año 2019 recibió el premio al mejor Parque Comercial otorgado por la Asociación Española de Centros Comerciales.
- › Área de influencia de más de 250.000 habitantes.
- › En el 2018 abrió sus puertas habiendo sido el parque comercial más grande inaugurado en España en todo el año.

Fundamentos de la inversión

- › El parque comercial está formado por un supermercado y un parque de medianas destinado a tiendas especializadas en deporte, bricolaje, decoración, equipamiento para el hogar, juguetes, ocio y entretenimiento y moda.
- › Algunos de los principales inquilinos del parque son Leroy Merlin, Decathlon, Yelmo Cines, Urban Planet, C&A o Joma.

Características del activo

Nombre del activo	VidaNova Parc
Tipología del activo	Parque Comercial
Ubicación	Sagunto (Valencia)
% Propiedad	98%
Año de construcción	2018
Año última reforma	2018
SBA	45.568 m²
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición suelo	12,6 millones de euros
Precio/m²	N/A
Nº de arrendatarios	32
WAULT	2,5 años

3.2

Valoración de activos

Introducción

Lar España basa su actividad en la inversión y gestión de activos inmobiliarios. Por ello, el seguimiento y la valoración actualizada de sus activos es un proceso fundamental para el correcto reflejo en la información financiera que manejan nuestros grupos de interés. Es por ello que Lar España cuenta con una **Política de Valoración de Activos Inmobiliarios**, que fue aprobada por el Consejo de Administración en el año 2015 y revisada durante el año 2018.

Lar España reconoce que la valoración de la cartera inmobiliaria es inherentemente subjetiva y que, en consecuencia, puede fundamentarse en supuestos que pudieran no ser precisos, especialmente en períodos de volatilidad o de escaso volumen de operaciones en el mercado inmobiliario. La política de la Compañía a este respecto ha sido diseñada con el fin de **mitigar tales riesgos y generar mayor confianza en la prevalencia y credibilidad de las valoraciones externas**, y será revisada por el Consejo de forma periódica.

La Sociedad lleva a cabo la **valoración de sus activos inmobiliarios en desarrollo o reforma integral** trimestralmente, mientras que la valoración de sus **activos en explotación** se realiza con carácter semestral, de cara a publicar una estimación del valor razonable (*fair value*) de su portfolio. Las valoraciones las realizan tasadores externos cualificados y acreditados como tal por la RICS (**Royal Institution of Chartered Surveyors**).

Las valoraciones se realizan en **conformidad con las normas RICS** y tomando como referencia datos de transacciones de mercado de activos similares.

Las valoraciones a 31 de diciembre deben ser completas, incluyendo inspección física de cada uno de los activos. En el caso de las valoraciones a 30 de junio, no es necesaria la inspección física, siendo suficiente una actualización de las valoraciones realizadas a 31 de diciembre, siempre y cuando no haya habido cambios significativos en alguno de los activos.

Elección y nombramiento del valorador externo

La **Comisión de Auditoría y Control** de Lar España es la encargada de nombrar y supervisar los servicios de los tasadores/valoradores externos encargados de la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad (en adelante, los **"Valoradores"**).

Los Valoradores, que podrán presentar propuestas de cara a ser seleccionados, deberán cumplir con lo siguiente:

- Ser un valorador externo cualificado y acreditado como tal por la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).
- Ser capaz de demostrar su independencia y que no existe ningún tipo de conflicto de interés.
- Ser una firma con un *track record* en compañías similares a Lar España.
- Contar con reconocido prestigio internacional.



A la hora de tomar una decisión respecto a la elección y nombramiento del Valorador, se siguen las *Best Practices Recommendations* de EPRA (*European Public Real Estate Association*), asegurando que no existe ningún tipo de conflicto de interés con las firmas que valoran los activos inmobiliarios. Para evitar potenciales conflictos de interés que pudieran surgir en relación con alguno de los activos inmobiliarios, Lar España trabajará, al menos, con dos Valoradores diferentes.

La **Comisión de Auditoría y Control** también decide acerca de dos puntos importantes relacionados con la valoración de los activos:

- Periodicidad con la que cada uno de los activos debe rotar de Valorador.
- Nivel mínimo de seguros de responsabilidad a exigir a los Valoradores.

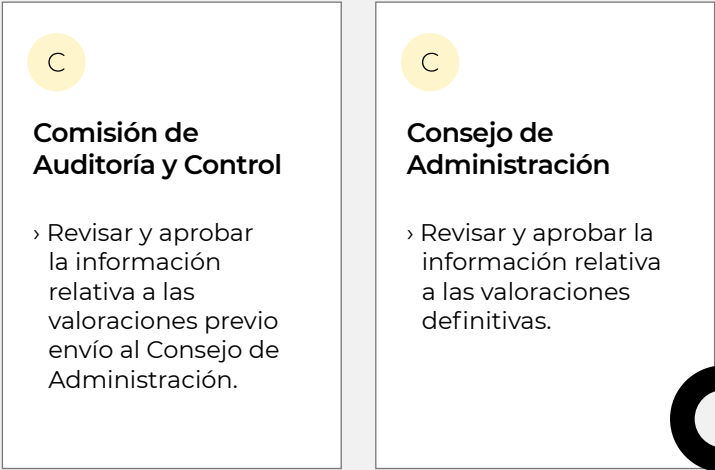
En enero de 2019 Lar España inició un **nuevo concurso** destinado a la elección de valoradores independientes para el periodo **2019-2021**. Tras analizar las distintas propuestas recibidas y comprobar que cumpliesen con los requisitos exigidos, la Comisión de Auditoría y Control tomó la decisión de **mantener a los actuales valoradores** (JLL y C&W) modificando los activos asignados a cada uno de ellos.

Proceso de realización, aprobación y publicación de las valoraciones de activos inmobiliarios

El proceso de realización, aprobación y publicación de las valoraciones de los activos inmobiliarios de Lar España se realiza de la siguiente forma:



→ Revisión por parte del Departamento de Real Estate de Deloitte (Auditor de Lar España)



→ Publicación de las Valoraciones Definitivas junto a la Información Financiera Periódica

A continuación, incluimos los **certificados emitidos por los valoradores externos independientes** (JLL y C&W), en relación a las valoraciones realizadas del portfolio de Lar España a 31 de diciembre de 2021:



Centro Comercial
Portal de la Marina (Alicante)



LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI. S.A
C/ María de Molina 39, 10ª Planta
28006 Madrid

Jones Lang LaSalle España, S.A.
Paseo de la Castellana, 79 – 3ª planta, 28046 Madrid
Tel. +34 91-789 11 00 Fax. +34 91-789 12 00

Felix Painchaud, MRICS
Teresa Martínez, MRICS
Corporates & Investors Valuations
E-mail: felix.painchaud@eu.jll.com
E-mail: teresa.martinez@eu.jll.com

Mr. Jon Armentia

31 de Diciembre de 2021

Muy Señores nuestros.

De acuerdo a las instrucciones de **LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI.** adjuntamos el **Certificado de Valor** del portfolio de activos ubicados en España. que se encuentra dentro de la cartera de su patrimonio y valorado por JLL España S.A. por motivos contables a fecha **31 de Diciembre de 2021.** Esta carta debe considerarse como un anexo al Informe de Valoración emitido por JLL España S.A. el 31 de Diciembre de 2021.

Activo	Uso	Localización	Superficie (m²)
As Termas	Centro Comercial	Lugo	35.143
	Centro Comercial		33.143
	Gasolinera		2.000
	Derechos superficie		2.778
Gran Vía de Vigo	Centro Comercial	Vigo	41.451
Las Huertas	Galería Comercial	Palencia	6.267
Megapark	Complejo Comercial	Barakaldo (Bilbao)	80.770
	Parque Comercial		44.574
	Ocio y Restauración		17.150
	Outlet		19.046
Portal de la Marina	Centro Comercial	Ondara (Alicante)	40.309
	Centro Comercial		30.385
	Hipermercado		9.924
Txingudi	Galería Comercial	Irún (Guipúzcoa)	10.712



Por lo tanto, de acuerdo a sus instrucciones, somos de la opinión de que el Valor de Mercado Neto del portfolio de activos, arriba indicado en propiedad plena, sujeto a los comentarios, calificaciones e información financiera contenida en el Informe de Valoración emitido por JLL España S.A con fecha 31 de Diciembre de 2021 y asumiendo que las propiedades se encuentran libres de gravámenes, restricciones u otros impedimentos de carácter oneroso que puedan afectar al valor, a fecha 31 de Diciembre de 2021 es:

Valor de Mercado Neto del Portfolio de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

609.518.000 Euros

(Seiscientos Nueve Millones Quinientos Dieciocho Mil Euros)

Felix Painchaud, MRICS
Lead Director
Corporates & Investors Valuations

Teresa Martínez, MRICS
Head of Retail Valuation
Corporates & Investors Valuations

Por y en nombre de
Jones Lang LaSalle España S.A.



C/ José Ortega y Gasset, 29 – 6ª planta
28006 Madrid
Tel + 34 (91) 781 00 10
Fax + 34 (91) 781 80 50
cushmanwakefield.es

Jon Armentia
LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
C/ María de Molina 39, 10ª planta
28006 Madrid

Nuestra Ref: epa3000

07 de Marzo de 2022

Estimado Jon,

Tal y como nos ha solicitado, incluimos a continuación el resumen de valor de nuestro informe de valoración emitido con fecha 3 de enero de 2022, llevado a cabo por motivos internos a fecha 31 de diciembre de 2021, acorde a nuestra Carta de Instrucción y sus términos y condiciones con fecha marzo 2019.

La opinión de valor de 814,330,000 € representa la suma de los valores atribuidos a cada propiedad individual y no debería tratarse como una opinión de valor de la cartera total en el caso que se pusiera a la venta como un solo lote.

Quisiéramos recalcar que dicha opinión de valor debe considerarse como parte de nuestro informe completo de valoración con fecha 31 de diciembre de 2021 y la Carta de Instrucción con sus términos y condiciones, tal y como detallamos al principio de esta carta. Esto es debido a que nuestras Bases de Valoración, profundidad de nuestras investigaciones y premisas asumidas son explicadas detalladamente en dicho informe.

Nuestra valoración es confidencial y ha sido realizada exclusivamente para el uso mencionado con anterioridad. En consecuencia, no aceptaremos responsabilidad ante terceras partes respecto a su contenido.

Atentamente,

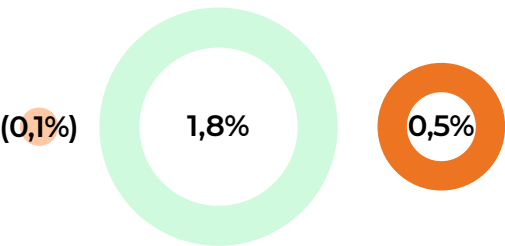
En nombre de Cushman & Wakefield Sucursal en España.

Tony Loughran MRICS
Socio
+34 91 781 38 36
tony.loughran@eur.cushwake.com

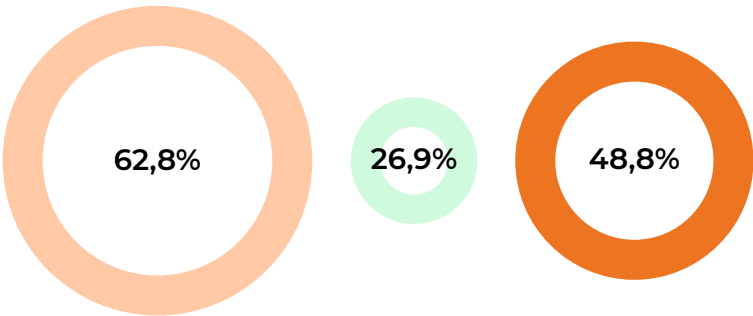
Reno Cardiff MRICS
Socio
+34 93 272 16 68
reno.cardiff@eur.cushwake.com

Revalorización por tipo de activo (%)

LfL 2021 vs 2020



2021 vs Adquisición



Centros comerciales Parques Comerciales Total Lar España



El valor bruto de los activos de Lar España a cierre del ejercicio 2021 asciende a **1.424 millones de euros**. A continuación se muestra el desglose por tipología de activo, así como su comparativa respecto al año 2020. La **revalorización like for like** (LfL) respecto al cierre del año 2020 es del **+0,5%**. Asimismo, el valor de la cartera se ha visto incrementado en un **+48,8% respecto al precio de adquisición**.

+48,8%

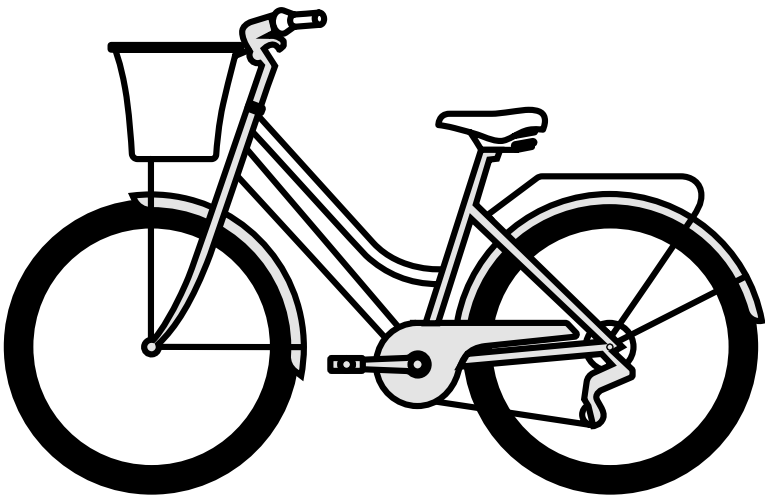
respecto al precio de adquisición

Tipología de activos	Valorador	Precio de adquisición (miles de euros)	Valor de mercado 31.12.2020 (miles de euros)
Centros comerciales	C&W: 58% / JLL: 42%	584.274	952.250
Parques comerciales	C&W: 54% / JLL: 46%	372.500	464.370
TOTAL LAR ESPAÑA		956.774	1.416.620



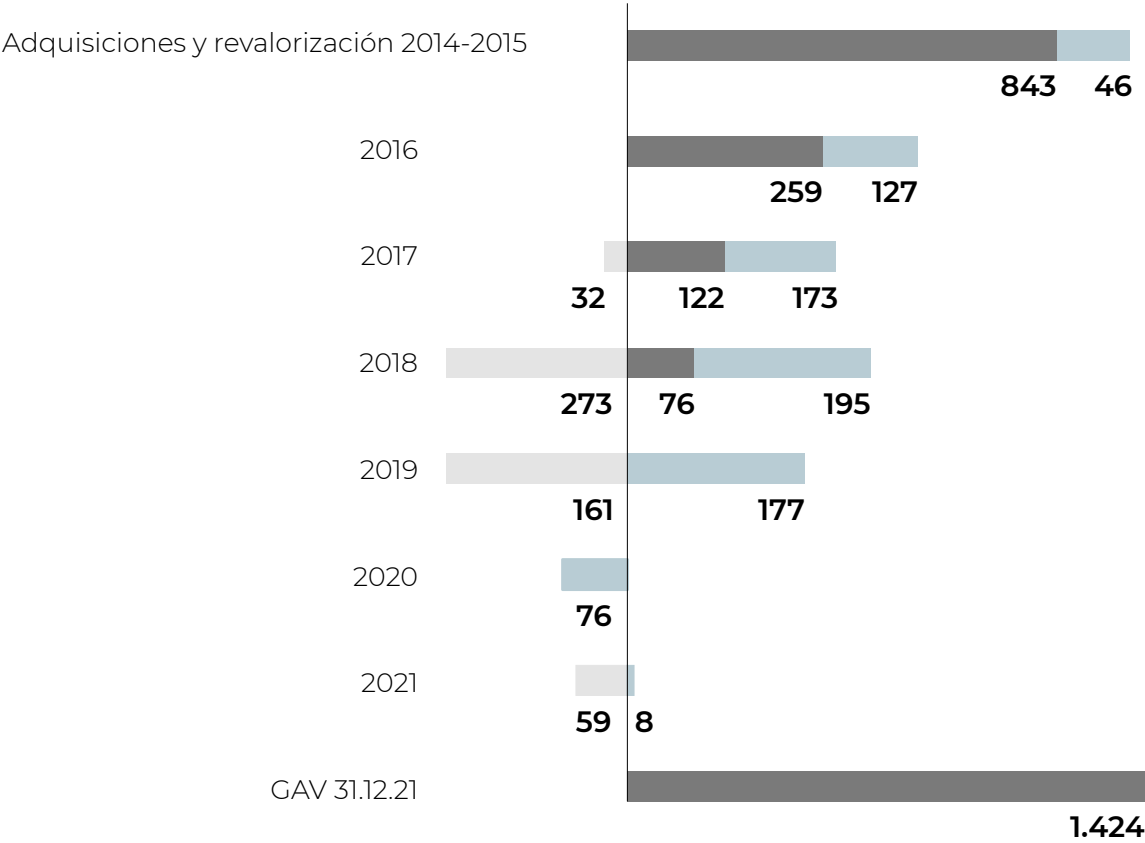
La cartera de activos de Lar España a 31.12.2021 ha **incrementado su valor un 48,8%** respecto a su precio de adquisición

Tipología de activos	Valor de mercado 31.12.2021 (miles de euros)	€/m ² 31.12.2021	% Revalorización Like for Like (2021 vs 2020)	Revalorización 2021 vs precio de adquisición	EPRA NIY 31.12.2021
Centros comerciales	951.187	3.060	(0,1%)	62,8%	5,6%
Parques comerciales	472.661	1.966	1,8%	26,9%	5,7%
TOTAL LAR ESPAÑA	1.423.848	2.583	0,5%	48,8%	5,7%



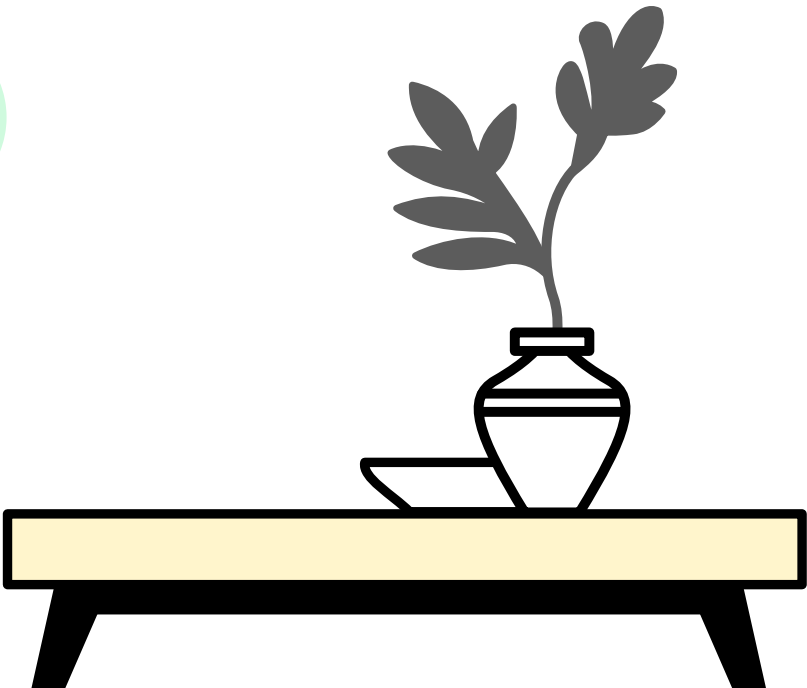
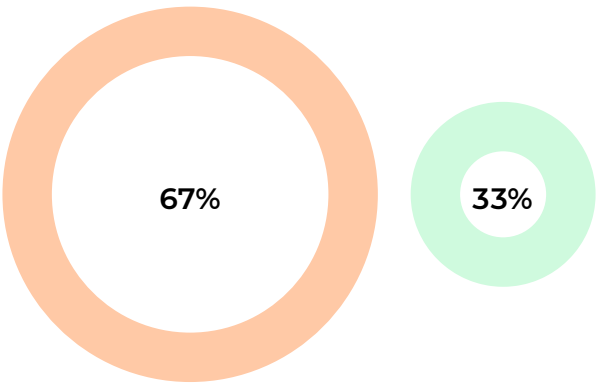
Reconciliación GAV a 31.12.21 (millones de euros)

Adquisiciones Cambios de valor Desinversión

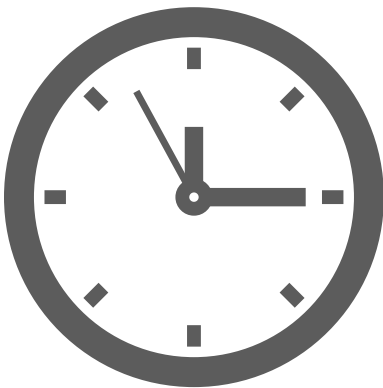
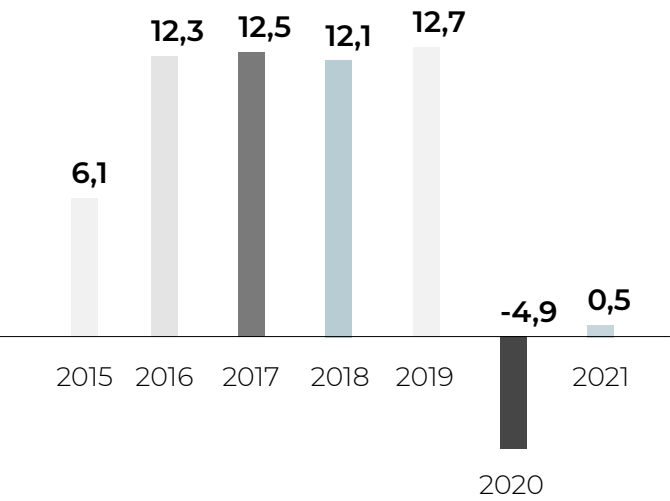


Por tipología de activo (GAV)

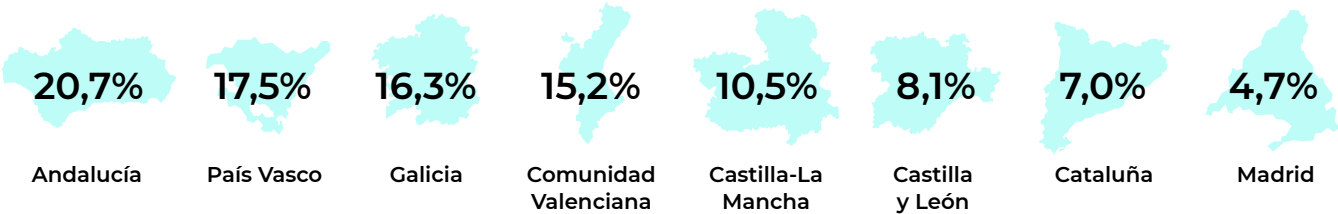
Centros comerciales Parques Comerciales



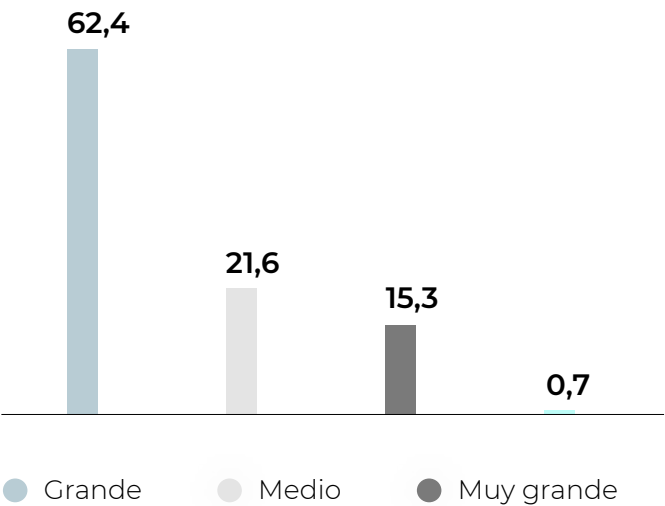
Revalorización anual LfL de la cartera de activos de Lar España (%)



Por geografía (GAV)



Por tamaño (*) (GAV) (%)



78%
de nuestro
portfolio *retail*
está clasificado
como grande
o muy grande.

(*) De acuerdo a la clasificación de la Asociación Española de centros comerciales (AECC):
Muy grande (>79.999 m²) | Grande (40.000-79.999 m²) | Medio (20.000-39.999 m²) | Pequeño (5.000-19.999 m²)

3.3

Información adicional

a.

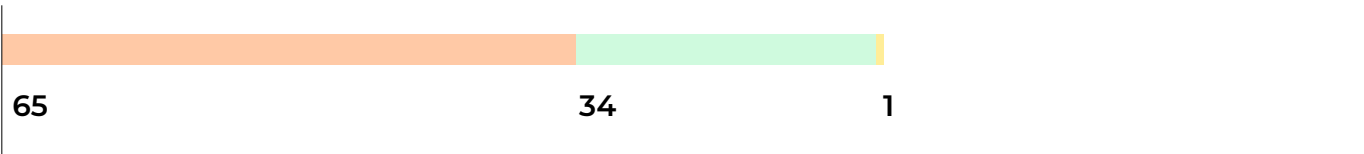
Ingresos ordinarios

Los **ingresos ordinarios** durante el año 2021 han alcanzado los **76.271 miles de euros** (93.324 miles de euros durante el año 2020).

El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

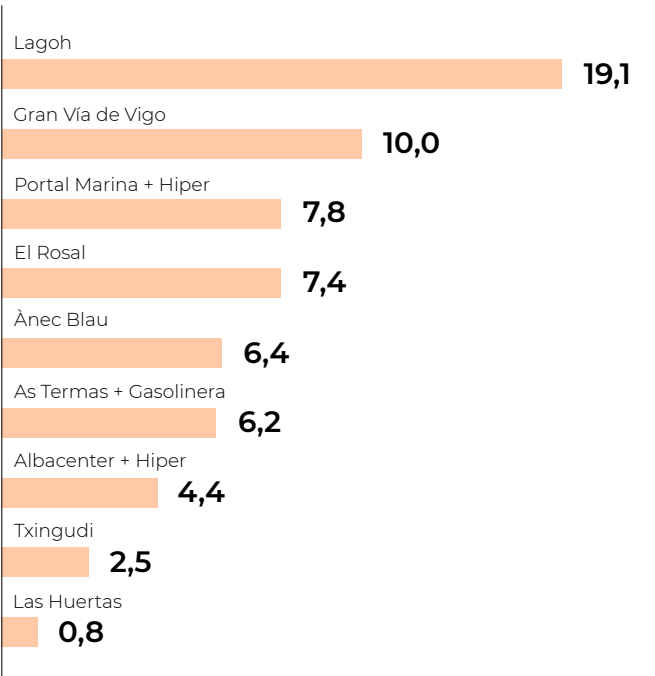
Ingresos por rentas por tipo de activo FY 2021 (%)

Centros comerciales Parques Comerciales Otros *Retail*

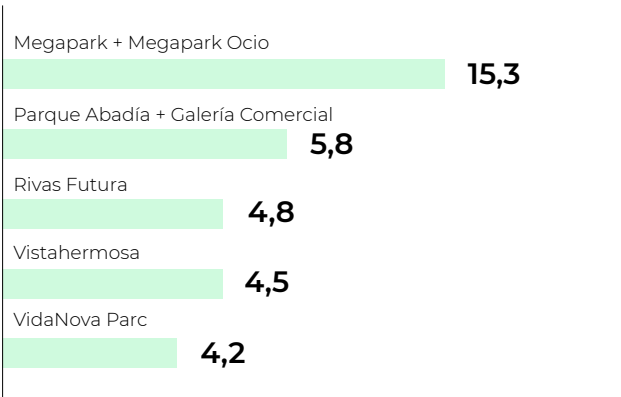


El detalle de los **ingresos por tipología** de activo en el año 2021 es el siguiente:

Ingresos por Centro Comercial (%)



Ingresos por Parque Comercial (%)

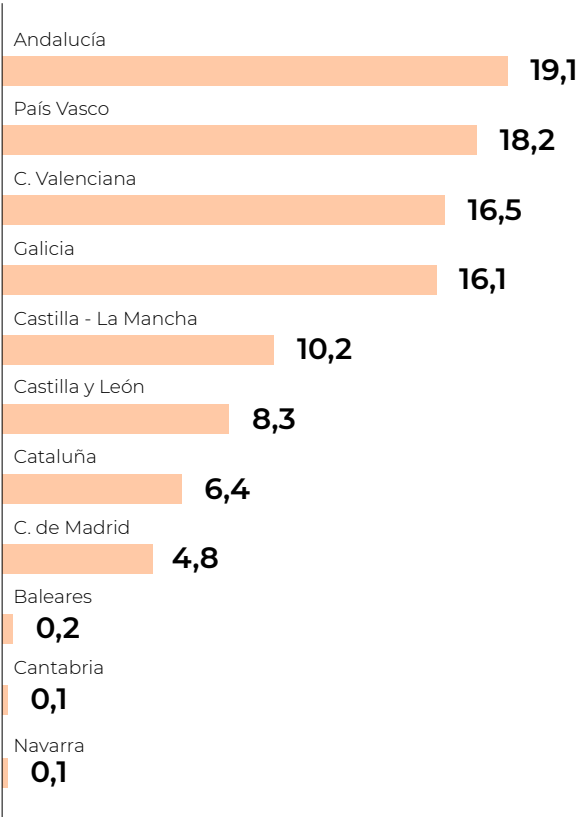


Ingresos por Otros *Retail* (%)



A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos ordinarios** del ejercicio 2021:

Ingresos por área geográfica (%)



Cerca del 40% de los ingresos se han registrado en el País Vasco y Andalucía, siendo Lagoh el centro comercial con mayores ingresos durante el año 2021.

b.
Rentas brutas anualizadas

A continuación se presenta la **renta bruta anualizada** (*) de los activos de Lar España, así como la **renta bruta anualizada por metro cuadrado ocupado**, a fecha de cierre de los años 2021 y 2020:

14,8 €/m²/mes
Media Lar España
a 31.12.2021

VS

14,8 €/m²/mes
Media Lar España
a 31.12.2020

	31.12.2021			31.12.2020		
Tipología de activo	Rentas brutas anualizadas (miles de euros)	SBA ocupada (m²)	Renta bruta (€/m²/mes)	Rentas brutas anualizadas (miles de euros)	SBA ocupada (m²)	Renta bruta (€/m²/mes)
Centros Comerciales	62.351	295.959	17,6	62.192	296.282	17,5
Parques Comerciales	31.930	233.919	11,4	31.765	227.354	11,6
TOTAL LfL	94.281	529.878	14,8	93.957	523.636	14,9
Otros Retail	N/A	N/A	N/A	3.966	27.909	11,8
TOTAL LAR ESPAÑA	94.281	529.878	14,8	97.923	551.545	14,8

(*) 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. Ver apartado 4. "Información financiera y EPRA".

Durante el año 2021 se ha producido la **desinversión del portfolio de 22 supermercados Eroski** en el mes de febrero, no habiéndose llevado a cabo inversiones ni proyectos de desarrollo por parte de la Compañía en el periodo.

c.
Principales arrendatarios

A continuación se indican los diez arrendatarios que han generado más rentas durante el año 2021:



		Total rentas	Acumulado
1.	INDITEX	9,35%	9,35%
2.	Carrefour	4,58%	13,93%
3.	Media Markt	4,21%	18,14%
4.	LEROY MERLIN	3,06%	21,20%
5.	DECATHLON	2,69%	23,89%
6.	CORTEFIEL	2,63%	26,52%
7.	Conforama	2,34%	28,86%
8.	MERCADONA	2,25%	31,11%
9.	El Corte Inglés	2,14%	33,25%
10.	C&A	2,11%	35,36%

d.
Vencimiento de los contratos y WAULT

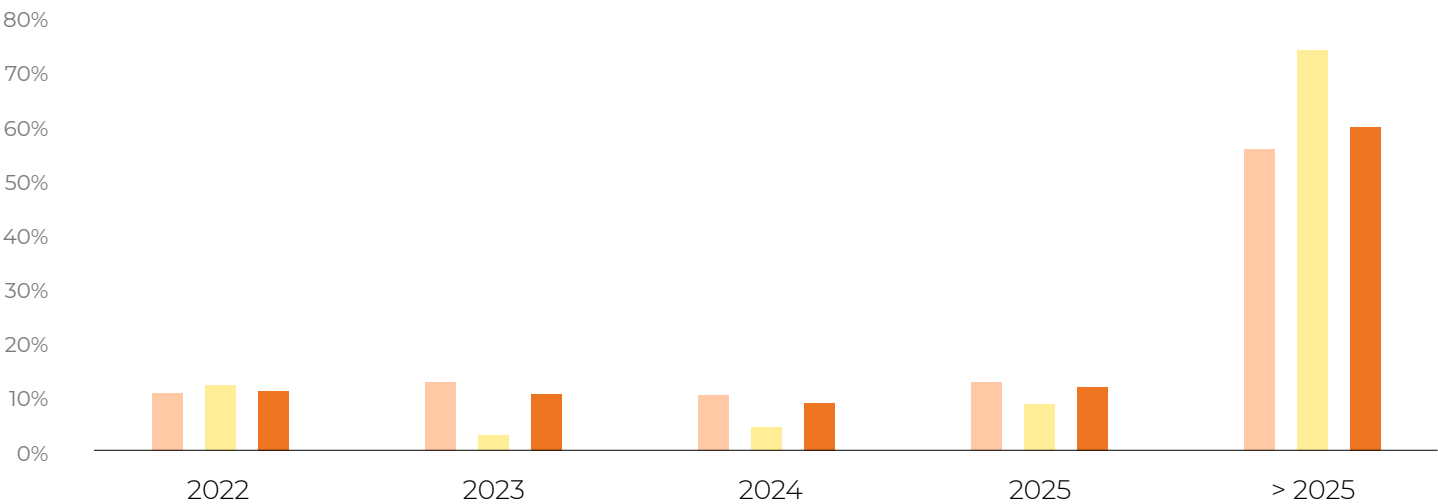
Continuamos con nuestra gestión proactiva de la cartera, que nos permite contar con una **base de arrendatarios sólida y diversificada**.

Se han llevado a cabo renovaciones de nuestros principales arrendatarios, prolongando la duración de sus contratos, lo que supone alcanzar un considerable nivel de rentas mínimas garantizadas. Asimismo, durante el año, se han firmado contratos de larga duración con inquilinos.

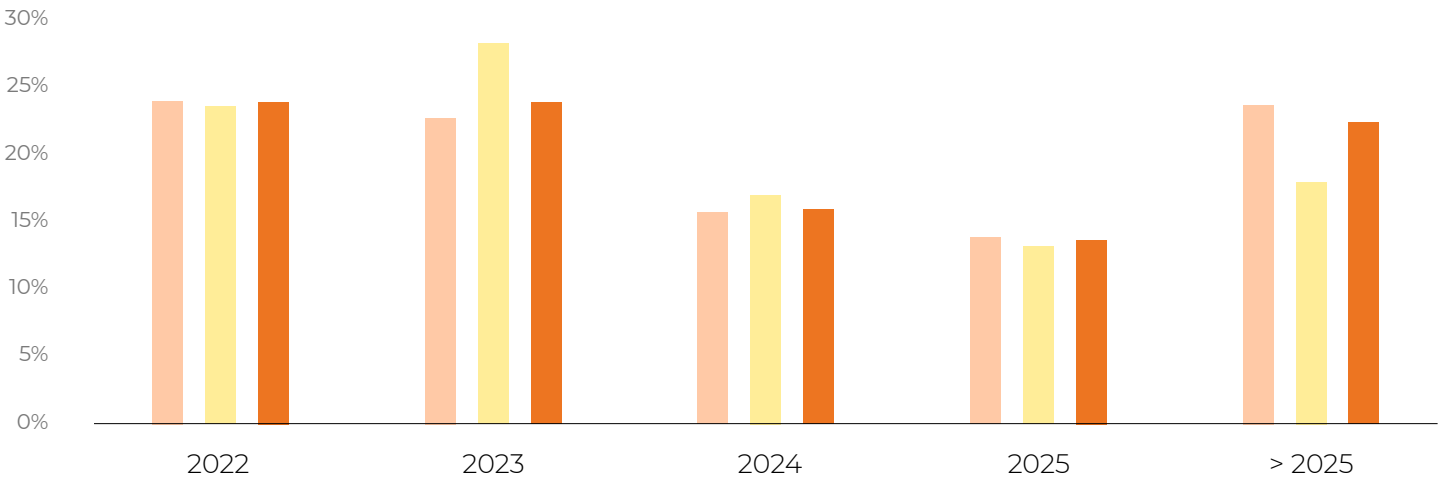
Cabe destacar que el **70% de los contratos** en vigor a 31 de diciembre de 2021 de todo el portfolio de Lar España, tienen un vencimiento más allá del año 2024.

El **70% de los contratos** con operadores a 31 de diciembre de 2021 tienen un vencimiento más allá del año 2024.

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



Vencimiento de los contratos por año (break option) (%)



De esta manera el **WAULT** ^(*) (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 31 de diciembre de 2021 de la cartera de Lar España es de **2,7 años**. A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:

Más de
1.000
contratos en vigor

Lar España 

2,7

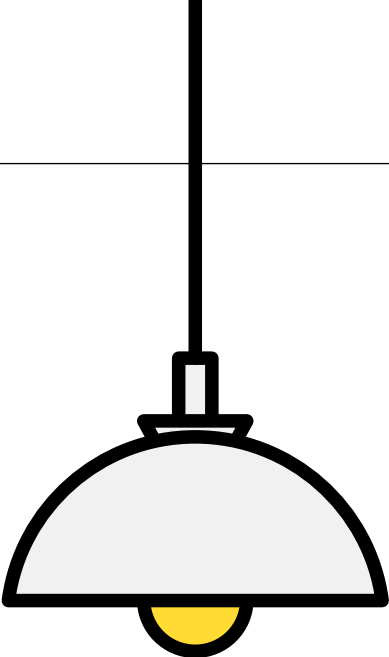
Centros Comerciales 

2,5

Parques Comerciales 

3,0

(*) Calculado como número de años de vigencia de los contratos desde la fecha actual y hasta el primer break option, ponderado por la renta bruta de cada contrato. En el apartado 3.1 “Descripción de los activos” se muestra el WAULT de cada activo.



96,1%

Ocupación física (m²)

551.326 m²

SBA total

e. Ocupación física (m²)

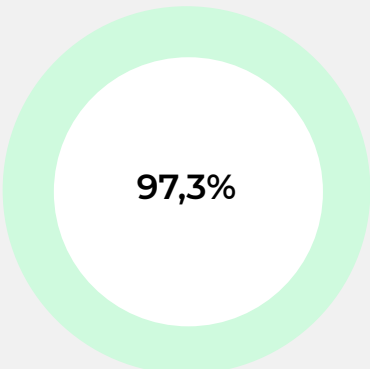
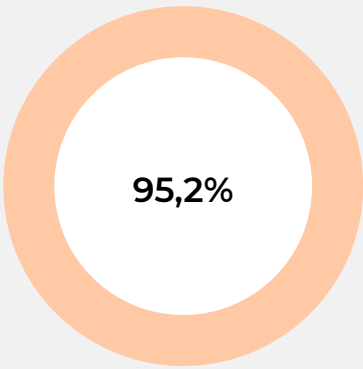
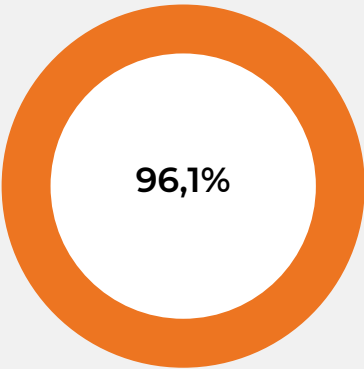
La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 31 de diciembre de 2021 asciende a **551.326 m²**, situándose la ocupación en un **96,1%**.

A continuación se muestra el % de ocupación física por unidad de negocio a 31 de diciembre de 2021:

● Total Lar España

● Centros comerciales

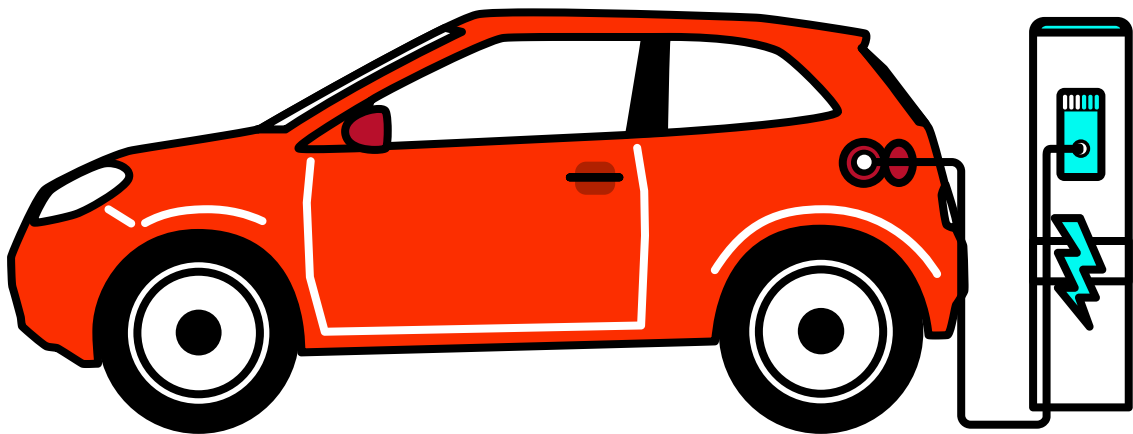
● Parques Comerciales



A continuación se muestra el nivel de ocupación física (en m²) a 31 de diciembre de 2021:

31.12.2021			
Tipología de activo	Superficie bruta alquilable (SBA) total (m²)	Superficie ocupada total (m²)	Ocupación (%)
Centros comerciales	310.862	295.959	95,2%
Parques Comerciales	240.464	233.919	97,3%
TOTAL LAR ESPAÑA	551.326	529.878	96,1%





f. CAPEX ⁽¹⁾

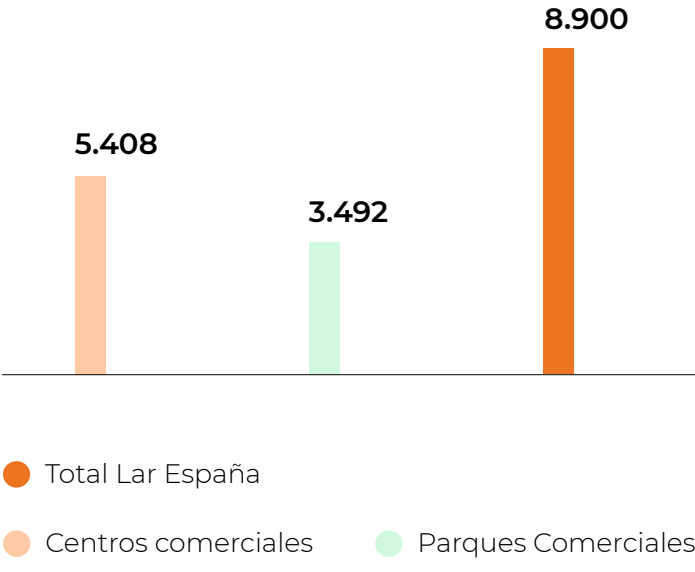
La Compañía ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar valor se han invertido cerca de **9 millones de euros** durante el año 2021.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo para el año 2021 y su comparativa respecto al año anterior:

	2021		2020	
Tipología de Activo	CAPEX	%	CAPEX	%
Centros Comerciales	5.408	61%	15.745	63%
Parques Comerciales	3.492	39%	9.090	37%
TOTAL LfL	8.900	100%	24.835	100%
Otros Retail	-	0%	-	0%
TOTAL LAR ESPAÑA	8.900	100%	24.835	100%

Inversión CAPEX (miles de euros)

Durante el 2021 la inversión en CAPEX ha sido realizada en los activos que son propiedad de Lar España, no habiéndose llevado a cabo inversiones en sociedades participadas como Lagasca99.



Los activos Ànec Blau y Rivas Futura lideran la inversión realizada con **2,9 millones de euros** en conjunto, debido a las mejoras implementadas durante el año.

(1) La Compañía entiende por CAPEX toda aquella inversión realizada para la mejora o reposicionamiento de sus activos inmobiliarios.

(miles de euros)			2021	2020		
	Grupo (excluyendo sociedades participadas)	Sociedades participadas (según participación)	TOTAL	Grupo (excluyendo sociedades participadas)	Sociedades participadas (según participación)	TOTAL
Adquisiciones	-	-	-	-	-	-
Desarrollos	-	-	-	3.705	-	3.705
Inversiones Inmobiliarias	8.900	-	8.900	21.130	-	21.130
> Incremento de SBA ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-
> Sin Incremento de SBA	5.475	-	5.475	14.798	-	14.798
> Incentivos a inquilinos	2.600	-	2.600	5.930	-	5.930
> Otras partidas de CAPEX no asignadas ⁽²⁾	825	-	825	402	-	402
Intereses capitalizados (si aplican)	-	-	-	-	-	-
TOTAL CAPEX	8.900	-	8.900	24.835	-	24.835
Conversión a criterio de caja	(367)	-	(367)	(253)	-	(253)
TOTAL CAPEX (movimiento de caja)	8.533	-	8.533	24.582	-	24.582

(1) Según las recomendaciones EPRA, cuando la inversión se realiza tanto en el espacio existente como en el incremental, se considera CAPEX de incremento cuando la SBA aumenta más de un 10% de la superficie alquilable total del activo.

(2) Este concepto incluye diferentes partidas relacionadas con el mantenimiento de los centros (iluminación, climatización, seguridad, etc.).

Durante el año 2021 no se han producido adquisiciones ni desarrollos en el portfolio de Lar España.

Aunque no se realizaron inversiones en CAPEX que produjeran aumentos de SBA, se acometieron **importantes reformas en los activos**, principalmente en **Ànec Blau, Gran Vía y Rivas Futura**, que han supuesto una importante mejora para los espacios existentes.



Ànec Blau: finalización de la fachada y nueva zona de restauración exterior.



Gran Vía: reformas de todos los accesos del parking.



Rivas Futura: aceras y accesos peatonales.

g.
Principales hitos

Durante el año 2021 Lar España ha continuado con su gestión activa de la cartera, logrando los siguientes resultados operativos:

Evolución principales indicadores

GRI

+19,3%

vs 2020

NOI

+25,9%

vs 2020

Evolución principales indicadores LfL (*)

GRI

+25,1%

vs 2020

NOI

+33,4%

vs 2020

(*) Like for Like
(excluyendo el portfolio de 22 supermercados Eroski desinvertido en febrero de 2021).

Like for Like crecimiento de rentas

A continuación, se presenta mayor detalle del **crecimiento Like for Like en las cifras de rentas** con el objetivo de dar mayor detalle sobre el crecimiento orgánico de la Compañía:

	Valor razonable 31.12.2021 (€Mn)	Ingresos por rentas 2021 (miles de euros)	Ingresos por rentas 2020 (miles de euros)	Variación (miles de euros)	Variación (%)
Retail	1.424	88.076	70.377	17.699	25,1%
Total activos Like-for-Like	1.424	88.076	70.377	17.699	25,1%
Adquisiciones	-	-	-	-	-
Desinversiones (*)	-	602	3.947	(3.345)	(84,7%)
Desarrollos	-	-	-	-	-
Total activos del portfolio	1.424	88.678	74.324	14.354	19,3%

Nota: Todos los activos de Lar España operan en España.

(*) Portfolio de 22 supermercados Eroski desinvertido en febrero de 2021.



Indicadores de la actividad comercial

Durante el año 2021 se han alcanzado unas ventas declaradas en los centros y parques comerciales por un total de **892,8 ⁽¹⁾ millones de euros**, apoyadas por el incremento del número de visitas (afluencia de **74,4 millones**).

Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, se han cerrado **94 operaciones** entre renovaciones, sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios de la cartera, suponiendo una tasa de rotación de inquilinos del portfolio del **5%**.

Rotados	Renta negociada	Operaciones	Incremento de rentas
27.280 m²	5,7 millones de euros	94	+3,9%⁽²⁾

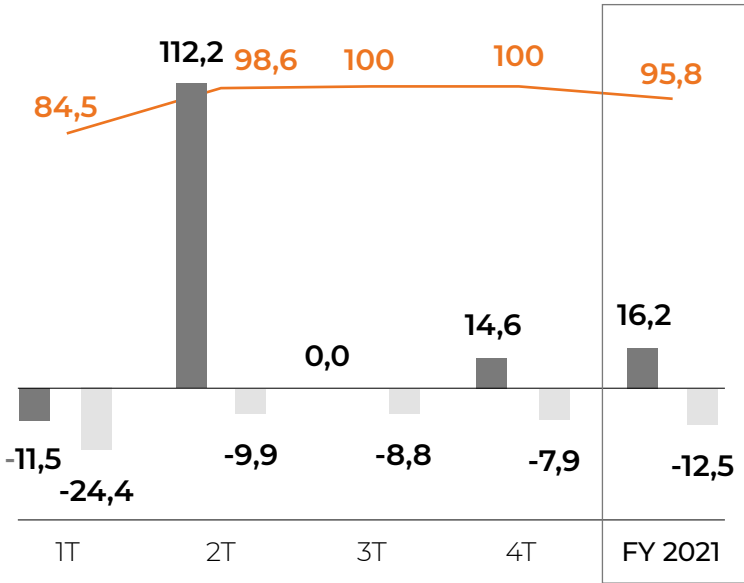
	Renovaciones	Reubicaciones y sustituciones	Nuevos arrendatarios	TOTAL
Número de operaciones	51	23	20	94
m²	11.245	4.731	11.304	27.280

(1) Ventas declaradas. / (2) Excluyendo 4 operaciones no comparables.

Visitas 2021

74,4 millones de visitas
+16,2% vs 2020

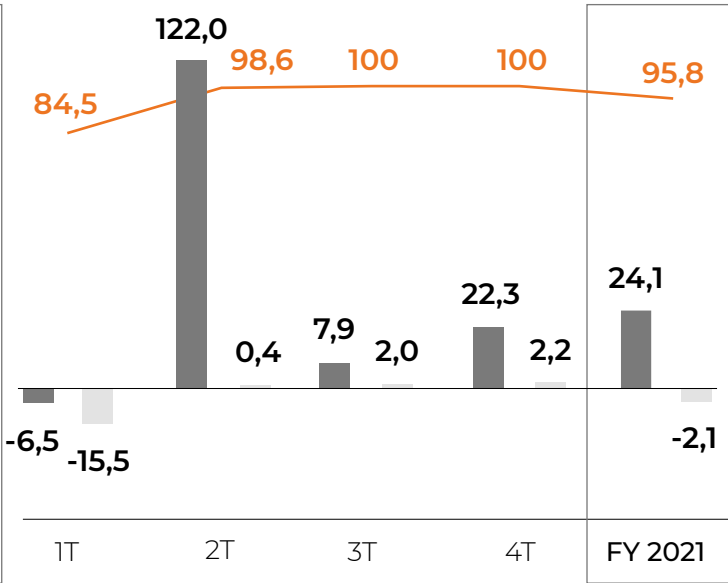
Evolución trimestral de las cifras de visitas en los centros y parques comerciales del portfolio (%)



Ventas 2021

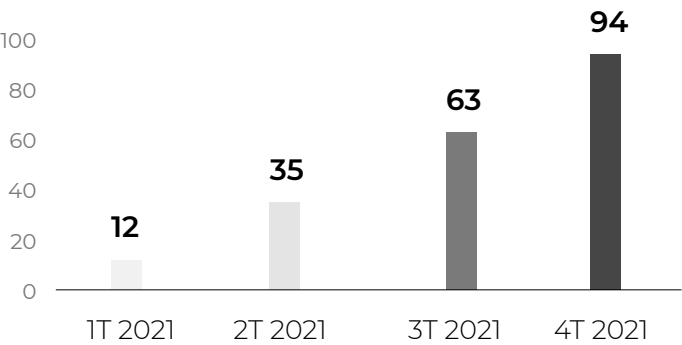
892,8⁽¹⁾ millones de euros
+24,1% vs 2020

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

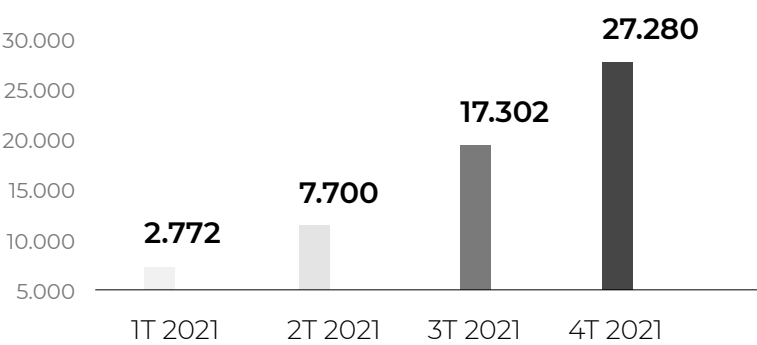


● 2021 vs 2020 ● 2021 vs 2019 ⁽²⁾ — SBA del portfolio abierta

YTD (Número de operaciones)



YTD SBA rotada (m²)



(1) Ventas declaradas. / (2) Like for Like 2021 vs 2019 (excluyendo el centro comercial Lagoh).
Evolución acumulada del Índice ShopperTrak a 31/12/2021: +14,5%.



Centro Comercial
El Rosal (León)

A continuación se muestran algunas de las **operaciones principales** cerradas a lo largo del año 2021:

Renovaciones

Megapark
182 m²

Deaigual

Megapark
469 m²

CASA

Gran Vía Vigo
494 m²

LEROMERLIN

As Termas
3.803 m²

DOCKERS

Megapark
157 m²

PUMA

Megapark
556 m²

Reubicaciones y sustituciones

MANGO

Gran Vía Vigo
630 m²

bimba & lola

Gran Vía Vigo
150 m²

STRADIVARIUS

As Termas
597 m²

Barbour

Gran Vía Vigo
158 m²

IKEA

El Rosal
210 m²

AliExpress

Lagoh
337 m²

Nuevos Arrendatarios

PrimaPriX

Parque Abadia
500 m²

miscota

Parque Abadia
1.053 m²

BEDLAND

Portal de la Marina
300 m²

FITNESS PARK

Megapark
2.702 m²

ToysRUs

Albacenter
796 m²

BASIC FIT

VidaNova Parc
1.285 m²

Adicionalmente, durante el año 2021, se han realizado **aperturas de importantes** cadenas en nuestros activos, destacando las siguientes:

INAUGURACIÓN ÁREA RESTAURACIÓN CC ÀNEC BLAU



Xiringuito
Apertura 19/11/2021



Blanquito
Apertura 19/11/2021



Black House
Apertura 27/11/2021



Food Market
PC VISTAHERMOSA
Apertura 01/12/2021



Aw Lab
CC PORTAL DE LA MARINA
Apertura 06/08/2021



Stradivarius
CC AS TERMAS
Apertura 15/10/2021



Leroy Merlin
CC AS TERMAS
Apertura 16/12/2021



Ikea Home Service Point
CC EL ROSAL
Apertura 30/11/2021



Toys "R" Us
CC ALBACENTER
Apertura 22/10/2021



Druni
CC GRAN VÍA VIGO
Apertura 16/12/2021



AliExpress
CC LAGOH
Apertura 11/11/2021



Sapphira
PC GALERÍA ABADÍA
Apertura 15/04/2021



Manolo Bakes
CC LAGOH
Apertura 12/08/2021



Al Punto
PC RIVAS FUTURA
Apertura 01/05/2021



Pomodoro
CC LAGOH
Apertura 10/05/2021

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 2021 de acuerdo a la superficie arrendada. Los sectores de alimentación y salud acumulan **más del 15%** de la oferta comercial de nuestras superficies comerciales.

Tasa de
esfuerzo

8,4%



Información financiera y EPRA

4.1

SCIIF
212

4.2

Información
financiera
218

4.3

Información
EPRA
236



Durante el año 2021 Lar España realizó con éxito la colocación de dos emisiones de bonos verdes senior no garantizados por un importe conjunto de 700 millones de euros.



4.1

Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF)

El **Sistema de Control Interno de la Información Financiera**, (en adelante, SCIIF) se configura como un sistema elaborado para proporcionar una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera publicada en los mercados.

A continuación se presentan, de forma resumida, los órganos involucrados en el SCIIF, sus responsabilidades y competencias respecto al mismo:

Órganos	 Consejo de Administración	 Comisión de Auditoría y Control
	Responsable último de la existencia y mantenimiento de un SCIIF adecuado y efectivo.	Supervisión del SCIIF (con el apoyo de la Dirección de Auditoría Interna), control del cumplimiento e informe al Consejo de Administración.
Competencias	• Aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente. • Aprobar la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.	• Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y de su grupo, así como de sus sistemas de gestión de riesgos. • Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría. • Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, el perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.



Dirección Corporativa & Financiera

Responsable del diseño, implantación y funcionamiento del SCIIF.

- Definir, proponer e implantar un modelo de generación de información financiera.
- Definir, implantar y documentar el SCIIF.
- Dar soporte a la Comisión de Auditoría y Control respecto a la elaboración de los estados financieros y restante información financiera, así como de los criterios aplicados en dicho proceso.
- Constatar, al menos anualmente, la integridad y adecuación de la documentación y el funcionamiento del SCIIF.
- Informar de las novedades en materia de documentación del SCIIF a la Comisión de Auditoría y Control y a la Dirección de Auditoría Interna (DAI), para su conocimiento y valoración.



Dirección de Auditoría Interna (DAI)

Apoyar en la supervisión del SCIIF, encomendado por la Comisión de Auditoría y Control.

- Supervisar la suficiencia y eficacia del SCIIF y de los controles generales y de proceso.
- Colaborar en la definición y categorización de incidencias y en el diseño de los planes de acción necesarios, y realizar el seguimiento de los mismos.
- Informar a la Comisión de Auditoría y Control de las incidencias detectadas durante el proceso de evaluación y supervisión.
- Dar soporte a la Dirección Corporativa & Financiera en la elaboración de informes sobre el estado y la descripción del SCIIF.



Responsables de proceso implicados en la generación de información financiera

Encargados de la generación de la información financiera.

- Colaborar con la Dirección Corporativa & Financiera en la definición, documentación y actualización de los procesos y procedimientos internos.
- Ejecutar las actividades de control tal y como han sido diseñadas y conservar evidencia de dicha ejecución que permita su trazabilidad.
- Informar a la Dirección Corporativa & Financiera de cualquier modificación en su operativa o transacciones que pudiera hacer necesaria la actualización de la documentación de sus procesos y de los controles definidos en los mismos, así como de las debilidades de control que pudieran detectar.
- Definir e implementar los planes de acción sobre las incidencias observadas en el ámbito de su responsabilidad.

La **Dirección Corporativa & Financiera**, siguiendo las líneas y directrices establecidas desde el Consejo de Administración, se encarga de la existencia de una estructura organizativa adecuada, de la distribución de las diferentes funciones y de que, de forma progresiva, se disponga de procedimientos suficientes y distribuidos entre las diferentes partes que intervienen en los procesos.

El Director Corporativo & CFO cuenta con la colaboración y asesoramiento de los recursos, internos o externos, necesarios para gestionar diferentes aspectos de la actividad de la Sociedad. De este modo, Lar España tiene formalizado un **Contrato de Gestión con Grupo Lar** por el cual la Gestora se compromete a dedicar el personal y los recursos necesarios para el cumplimiento de sus funciones, incluidas las relativas a la **información financiera**.

En el **Manual del Sistema de Control Interno** sobre la Información Financiera de Lar España se prevé que, cuando los servicios prestados por una “Organización prestadora de servicios” sean parte del sistema de información financiera de la Sociedad, deberán ser incluidos en el **proceso de evaluación del SCIIF**, bien a través de una evaluación específica y directa de los controles que aplica dicha Organización, bien a través de la obtención de un certificado SSAE (*Statement on Standards for Attestation Engagements No. 16, Reporting on Controls at a Service Organization*) reconocido internacionalmente, o bien mediante la realización de procedimientos alternativos ⁽¹⁾.

(1) En la actualidad se está siguiendo la segunda opción a través de una confirmación del tercero que presta servicios contables.



Formación

La Dirección Corporativa & Financiera, como responsable, entre otras funciones, del diseño, implantación y funcionamiento del SCIIF, debe prever que todo el personal involucrado en la elaboración de los estados financieros del Grupo tenga la **formación adecuada y actualizada en las Normas Internacionales de Información Financiera** y en principios de control interno de la información financiera.

La Dirección Corporativa & Financiera, valida, directamente con el experto contable subcontratado para la preparación de la información financiero-contable, la formación y conocimientos relativos al SCIIF de los equipos asignados a estas actividades.

El Director Corporativo & CFO, como responsable del SCIIF, cuenta con **amplia formación en materia contable y de reporting financiero** como resultado de su experiencia en auditoría contable y dirección financiera. Durante el ejercicio, la Dirección Corporativa & Financiera se encuentra informada de cualquier modificación que afecte a la elaboración y supervisión de la información financiera, tanto a través de suscripciones a píldoras informativas y “newsletters” de fuentes externas, como mediante asistencia a jornadas y seminarios de materias específicas y actualización técnica organizadas por **compañías expertas en normativa financiera, contabilidad y auditoría**.

Lar España cuenta con una plantilla reducida que, sin embargo, es complementada con la **colaboración de asesores externos** en algunas actividades y, en concreto, como ya se ha indicado, en las relacionadas con los servicios de elaboración de los estados financieros y la implantación y puesta en funcionamiento del SCIIF.

Lar España lleva a cabo un **proceso riguroso de selección de asesores subcontratados para contar con firmas especializadas** de reconocido prestigio que son seleccionadas bajo criterios de calidad y especialización. La Dirección Corporativa & Financiera se asegura de que estos asesores dispongan de los conocimientos técnicos suficientes y que cuenten con políticas de formación continua en estos aspectos.

Adicionalmente, el **Plan de Auditoría Interna**, elaborado por el Director de Auditoría Interna (DAI) y sometido a la aprobación por la **Comisión de Auditoría y Control de Lar España**, contempla como uno de sus aspectos la formación con la que deben contar los recursos involucrados en estas materias.

Evaluación de riesgos de la información financiera

El proceso de **identificación de riesgos**, incluyendo los riesgos de error o fraude, en la información financiera es uno de los puntos más importantes dentro de la metodología de desarrollo del control interno de la información financiera de Lar España. Este proceso se encuentra documentado en una guía metodológica interna explicativa del proceso de Gestión y Evaluación del SCIIF, la cual ha sido **actualizada en el ejercicio 2021: “Manual del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF) del Grupo Consolidado Lar España Real Estate SOCIMI”**.

Lar España realiza y actualiza periódicamente una valoración del riesgo asociado a sus cuentas contables. Una vez obtenido el nivel de riesgo asociado a cada cuenta se identifican aquellas más significativas con los procesos de la Compañía en los cuales se genera y controla la información financiera correspondiente. El objetivo de esta asociación es conseguir identificar aquellos procesos, o unidades de negocio del Grupo, con mayor relevancia en la generación de información financiera.

Lar España **tiene documentados los procesos más significativos**, mediante un narrativo, un flujograma y una matriz de riesgos y controles. En esta documentación se identifican y analizan, entre otros, flujos de transacciones, posibles riesgos de error o fraude en la información financiera, así como aquellos **controles clave** establecidos en la Compañía, y que mitigan de forma adecuada y con la anticipación necesaria los riesgos asociados al proceso.

Actividades de control

Lar España ha documentado los **Controles Generales de la Organización y los procesos más significativos** (entre ellos los de cierre contable, considerando la revisión específica de juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes; reconocimiento de ingresos; valoración de activos, cuentas a pagar, tesorería, financiaciones, desinversiones y adquisición de activos inmobiliarios).

Con el objetivo de gestionar y reducir los riesgos derivados de la **seguridad de la información**, que proceden de terceras partes ajenas a la Compañía, y en relación con la elaboración y publicación de la información financiera, Lar España ha desarrollado durante 2021 un **Modelo de gestión de riesgos de ciberseguridad de terceros**, de acuerdo con los estándares y mejores prácticas en esta materia.

Adicionalmente al proceso de supervisión del SCIIF (encomendado a la Comisión de Auditoría y Control con el apoyo del DAI), el Manual del SCIIF de Lar España prevé la realización de un **proceso interno** de evaluación anual que tiene como objetivo comprobar que los controles del SCIIF están vigentes, bien diseñados y son eficaces para los objetivos perseguidos. Durante el ejercicio 2021 se ha realizado un **proceso de revisión y actualización del SCIIF**, concretamente se han actualizado el propio Manual del SCIIF, la Matriz de Controles Generales a nivel entidad y el Narrativo correspondiente al ciclo de Desinversiones.

Información y comunicación

Lar España cuenta con un **Manual de Políticas Contables**, vigente y debidamente aprobado, que ha sido sujeto a un proceso de revisión y actualización durante 2021. En él se recogen de forma estructurada las normas, políticas y criterios contables que se están aplicando, de forma general, en todas las entidades de la Organización.

El proceso de registro contable está actualmente externalizado con una firma especializada, de reconocido prestigio que colabora con Lar España en la definición y aplicación de criterios prácticos contables acordes a la normativa vigente. Este proceso es supervisado en todo momento por la **Dirección Corporativa & Financiera** de la Compañía e informado periódicamente a la **Comisión de Auditoría y Control**. Adicionalmente, y cuando resulta preciso, se confirman los criterios adoptados con expertos contables u otros asesores para resolver cualquier duda o posible conflicto derivado de la interpretación de alguna norma.

Por último, el **Consejo de Administración** aprueba la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente.



Supervisión del funcionamiento del sistema

A lo largo del ejercicio 2021 se ha revisado **y se han introducido actualizaciones** en la documentación correspondiente a algunos procesos significativos. Asimismo, se han realizado trabajos de **verificación del funcionamiento de los controles**, entre otros, en los procesos de valoración de activos, gestión y registro de los honorarios del Gestor, en relación con el cumplimiento del régimen SOCIMI, con los procesos de tesorería de cuentas a pagar y a cobrar, seguimiento de inversiones y con el ciclo de ingresos por alquileres sin encontrar incidencias significativas. La Dirección y la Comisión de Auditoría y Control han recibido la información correspondiente al desarrollo de las actividades indicadas.

Adicionalmente, la Dirección Corporativa & Financiera y la Comisión de Auditoría y Control realizan un proceso de **revisión de la información financiera trimestral remitida a la CNMV** (de acuerdo con los calendarios establecidos).

Por último, cabe destacar que el Director Corporativo & CFO mantiene reuniones, de forma periódica, para comentar con la **Dirección de Auditoría Interna y con otros asesores** los criterios de elaboración de la información financiera, así como las actividades de revisión y actualización relativas al SCIIF. Se han realizado también todas las actuaciones precisas en relación a lo previsto en el Reglamento del Consejo de Administración en el que se establece que la Comisión de Auditoría y Control debe:

- Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría y, en su caso, adoptar las medidas oportunas para subsanarlas.
- Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas con el objetivo de recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia.

La **información del SCIIF** ha sido sometida a **revisión del auditor externo** sin ponerse de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

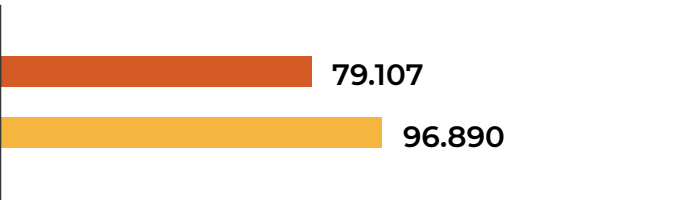
4.2
Información financiera

I. Principales Magnitudes

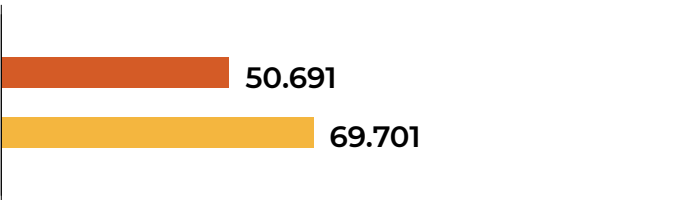
Durante el 2021 Lar España ha alcanzado una cifra de ingresos de **79.107 miles de euros** y un **EBITDA** de **50.691 miles de euros**, siendo las cifras más relevantes las siguientes:

● 2021 ● 2020

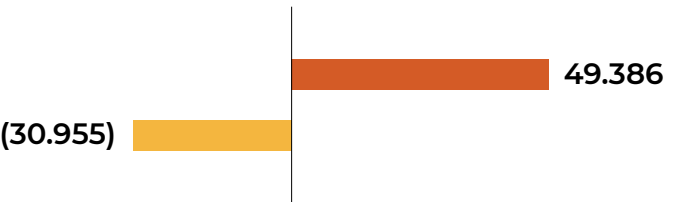
Ingresos (*)
(miles de euros)



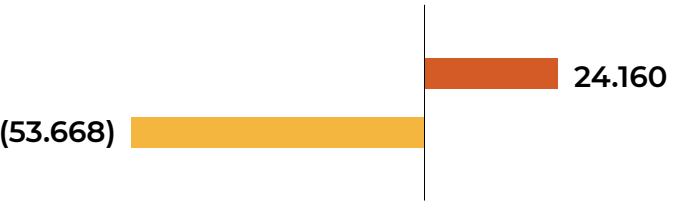
EBITDA
(miles de euros)



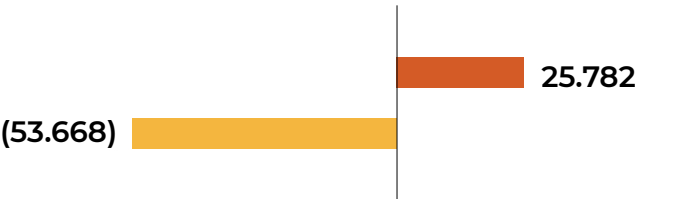
EBIT
(miles de euros)



BAI
(miles de euros)



Beneficio Neto
(miles de euros)



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

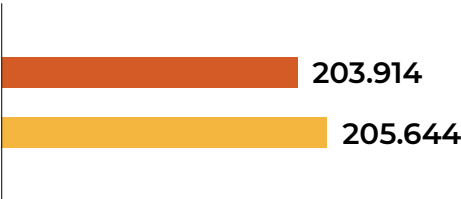
(*) Incluye Ingresos Ordinarios y Otros Ingresos.

Otras magnitudes financieras

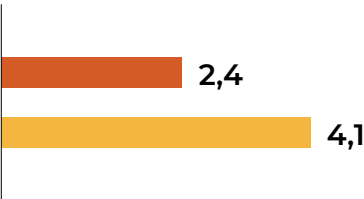
El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

31/12/2021 31/12/2020

Fondo de maniobra
(miles de euros)



Ratio de liquidez
(%)



Ratio de solvencia
(%)



LTV Neto
(%)



ROE
(%)



ROA
(%)



El Grupo presenta a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 2021, el **ROE** (“Return on Equity”), que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, se ha situado en **3,03%** (-5,92% a 31 de diciembre de 2020), 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 **1,51%** (-3,14% a 31 de diciembre de 2020).



II. Estados financieros consolidados 31.12.2021 (IFRS)

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
y Sociedades dependientes

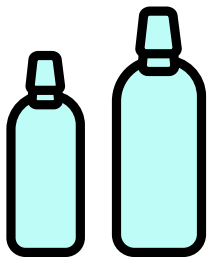
Estado de Situación Financiera Consolidado
a 31 de diciembre de 2021 (*)

Activo (miles de euros)	31/12/2021	31/12/2020
Activos intangibles	2	2
Inversiones inmobiliarias	1.423.848	1.373.480
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	1.477	1.082
Activos financieros no corrientes	14.422	13.618
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar de largo plazo	11.586	17.996
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.451.335	1.406.178
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	106.755
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	25.452	28.463
Otros activos financieros corrientes	3.944	369
Otros activos corrientes	3.752	3.038
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	313.199	134.028
ACTIVOS CORRIENTES	346.347	272.653
TOTAL ACTIVO	1.797.682	1.678.831

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.
Con fecha 25 de febrero de 2022, Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
y Sociedades dependientes

Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2021 (*)



Patrimonio Neto y Pasivo (miles de euros)	31/12/2021	31/12/2020
Capital	167.386	175.267
Prima de emisión	466.176	475.130
Otras reservas	196.903	281.005
Ganancias acumuladas	25.782	(53.668)
Acciones propias	(860)	(16.474)
Ajustes por cambio de valor	-	(1.610)
PATRIMONIO NETO	855.387	859.650
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	693.647	139.685
Pasivos financieros con entidades de crédito	69.921	570.608
Pasivos por impuestos diferidos	15.578	17.201
Derivados	-	4.685
Otros pasivos no corrientes	20.716	19.993
PASIVOS NO CORRIENTES	799.862	752.172
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-	1.576
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	129.702	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	185	40.593
Derivados	-	3.137
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.546	18.221
PASIVOS CORRIENTES	142.433	67.009
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.797.682	1.678.831

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.
Con fecha 25 de febrero de 2022, Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

25.782
miles de euros

Resultado del
ejercicio

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
y Sociedades dependientes

Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 (*)

TOTAL (miles de euros)	2021	2020
Ingresos ordinarios (**)	76.271	93.324
Otros ingresos	2.836	3.566
Gastos por retribuciones a los empleados	(592)	(474)
Otros gastos	(27.888)	(26.715)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(1.305)	(100.656)
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	64	-
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	49.386	(30.955)
Ingresos financieros	7	40
Gastos financieros	(25.628)	(23.010)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	395	257
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	24.160	(53.668)
Impuestos sobre beneficios	1.622	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	25.782	(53.668)

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021. Con fecha 25 de febrero de 2022, Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

(**) Para más detalle sobre los ingresos ordinarios obtenidos durante el año 2021 consultar las páginas 80 y 81 del Informe de Resultados FY 2021 disponible en el siguiente enlace: <https://www.larespana.com/wp-content/uploads/2018/09/Informe-Resultados-FY-2021-1.pdf>



LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
y Sociedades dependientes

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
a 31 de diciembre de 2021 (*)

(miles de euros)	2021	2020
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	32.069	8.538
Resultado del ejercicio antes de impuestos	24.160	(53.668)
Ajustes del resultado	27.909	123.369
Cambios en el capital corriente	693	(44.387)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(20.693)	(16.776)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	47.469	(24.582)
Pagos por inversiones (-)	(12.108)	(24.582)
Cobros por desinversiones (+)	59.577	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	97.007	(7.570)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(5.149)	(15.719)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	128.613	62.243
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(26.457)	(54.094)
D) EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	2.626	(2.885)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	179.171	(26.499)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	134.028	160.527
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	313.199	134.028

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.
Con fecha 25 de febrero de 2022, Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

III. Endeudamiento

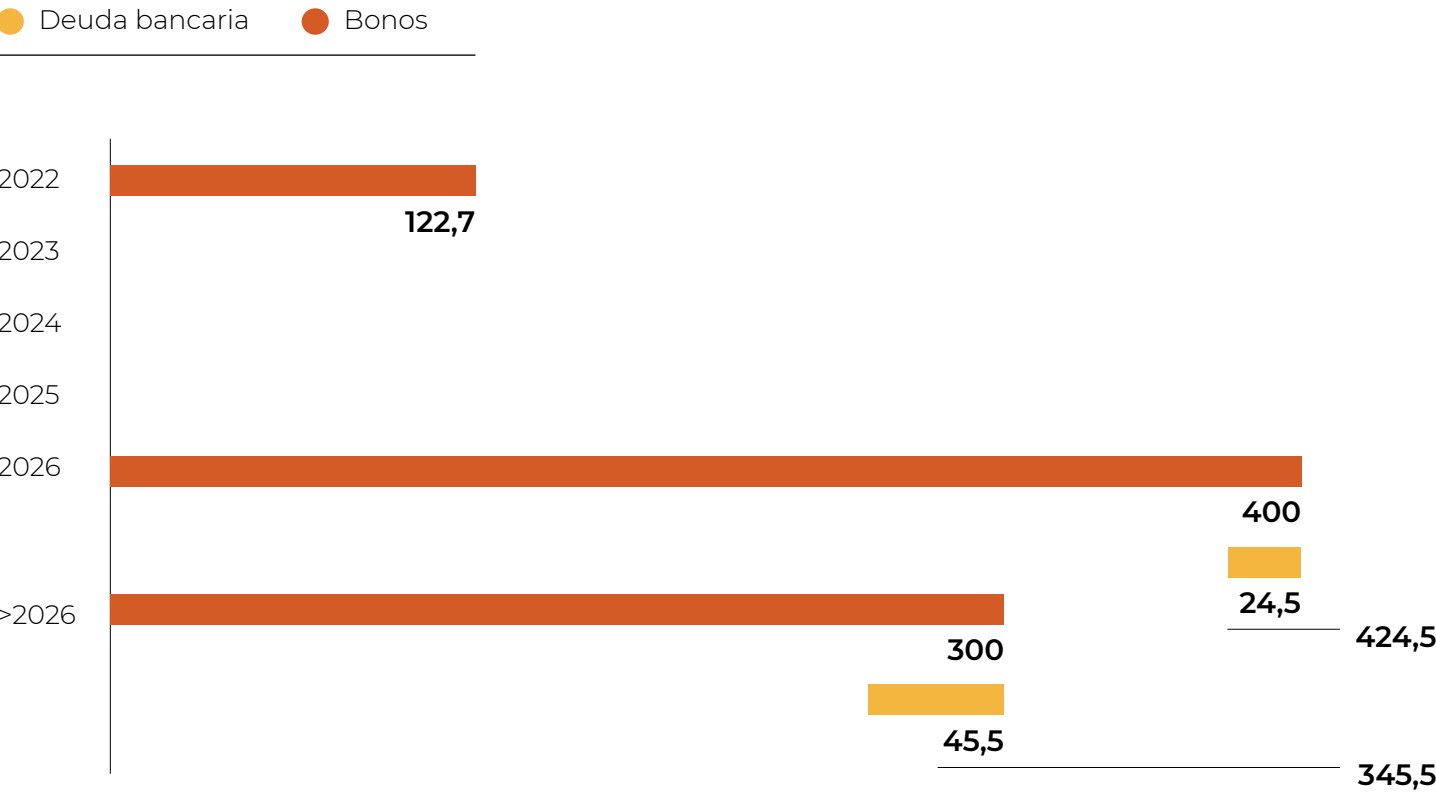
La deuda financiera de Lar España a 31 de diciembre de 2021 asciende a **892.700 miles de euros**, con un **coste medio de 1,9%** y un **ratio LTV neto del 40,7%**. El **periodo medio de vencimiento de la deuda es de 5 años**.

Los principales indicadores de deuda se muestran a continuación:

(miles de euros)	31/12/2021	31/12/2020
GAV	1.423.848	1.475.490
Deuda financiera bruta ⁽¹⁾	892.700	757.106
Caja ⁽²⁾	313.472	139.268
Deuda financiera neta ⁽¹⁾	579.228	617.838
LTV Neto ⁽¹⁾	40,7%	41,9%
Coste medio de la deuda	1,9% ⁽³⁾	2,2%
Periodo medio de vencimiento (años)	4,9 ⁽³⁾	3,0

(1) Incluyen cifras de las compañías consolidadas por integración global y por el método de la participación.
(2) Sólo se considera la caja disponible.
(3) En febrero de 2022 la compañía ha procedió a la devolución de la totalidad del importe que quedaba pendiente correspondiente a la primera emisión de bonos realizada, 122,7 millones.
De este modo, a fecha de publicación del presente informe, la deuda financiera de Lar España asciende a 770.000 miles de euros, con un coste medio de 1,8% y un periodo medio de vencimiento de 5,4 años.

Perfil de amortizacion de la deuda
(millones de euros)



A fecha de publicación del presente informe la deuda financiera asciende a **770 millones de euros** con un **coste medio de 1,8%** y un periodo medio de vencimiento de **5,4 años**.

LTV Neto

40,7%

En 2021 Lar España realizó con éxito la emisión de dos bonos verdes senior no garantizados por un importe conjunto total de 700 millones de euros.

Dentro del contexto de la emisión, la Compañía ISS-ESG realizó la revisión independiente sobre la estrategia de sostenibilidad de la Compañía sobre la base de los 2021 Green Bond Principles emitidos por el ICMA (*International Capital Markets Association*).

IV. Emisión Bonos Verdes

En el mes de julio de 2021, Lar España completó con éxito el proceso de colocación de una emisión de bonos verdes senior no garantizados con vencimiento en julio de 2026. El importe máximo prefijado fue de 400 millones, el cual fue sobresuscrito en casi cinco veces, con un cupón anual del 1,75% a tipo fijo.

Posteriormente, en el mes de noviembre de 2021 Lar España realizó exitosamente la colocación de una nueva emisión de bonos verdes senior no garantizados con vencimiento a 7 años. El importe máximo prefijado esta vez fue de 300 millones, recibiendo peticiones de suscripción por más de cuatro veces la cantidad ofertada. Esta emisión de bonos, junto con la anterior realizada, constituye la culminación del proceso de refinanciación de la deuda de la Compañía, con un total de 700 millones de euros en bonos verdes senior no garantizados.

La agencia de calificación Fitch asignó un *investment grade rating* o calificación BBB tanto a Lar España como a su emisión de bonos verdes, calificación que fue ratificada en la segunda emisión.

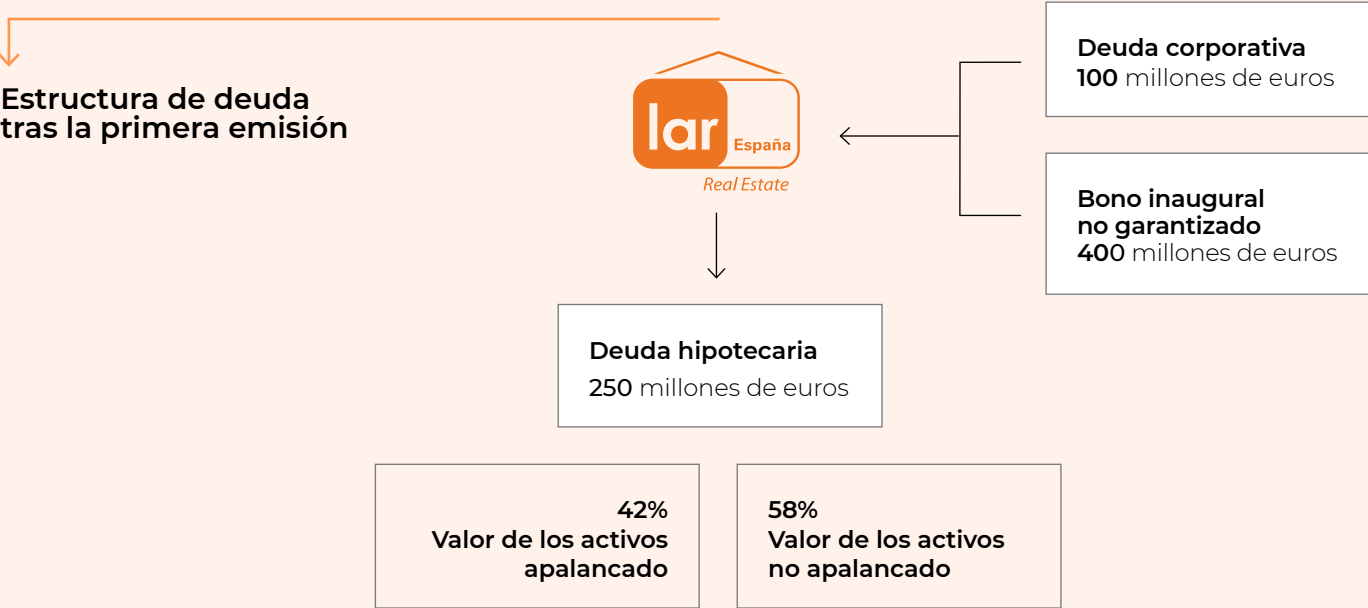
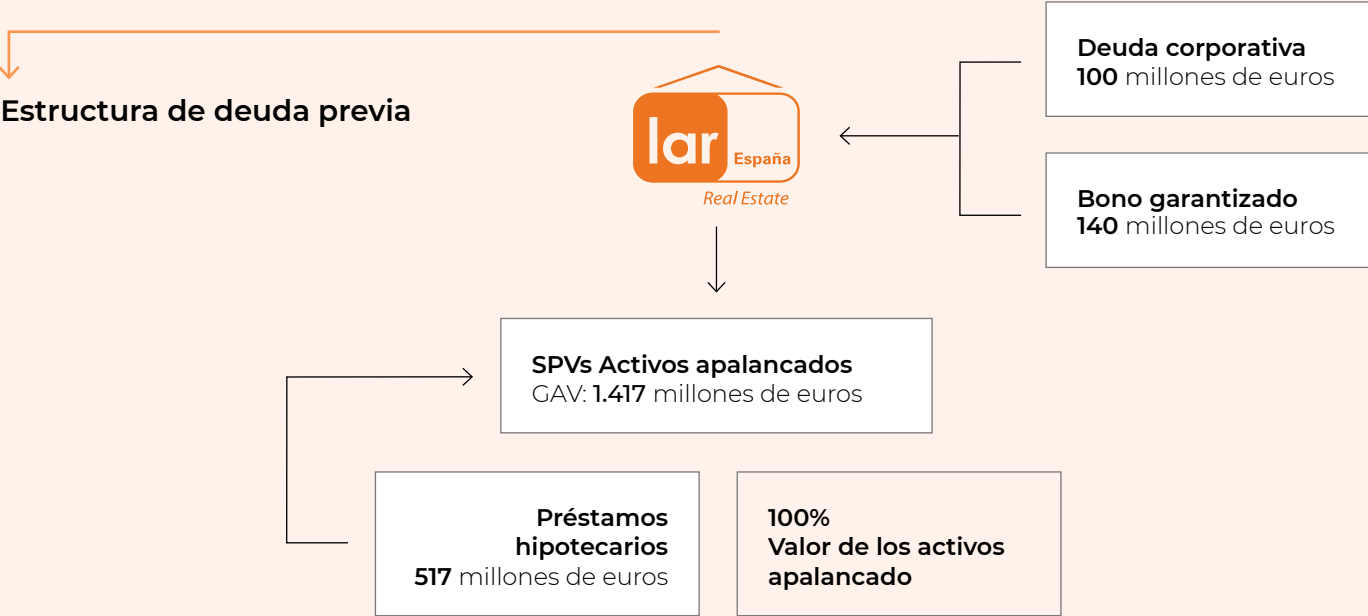
La segunda operación se cerró con un cupón anual de 1,843% a tipo fijo, 9 puntos básicos por encima del emitido en julio de 2021. Ambos precios suponen una notable disminución en comparación

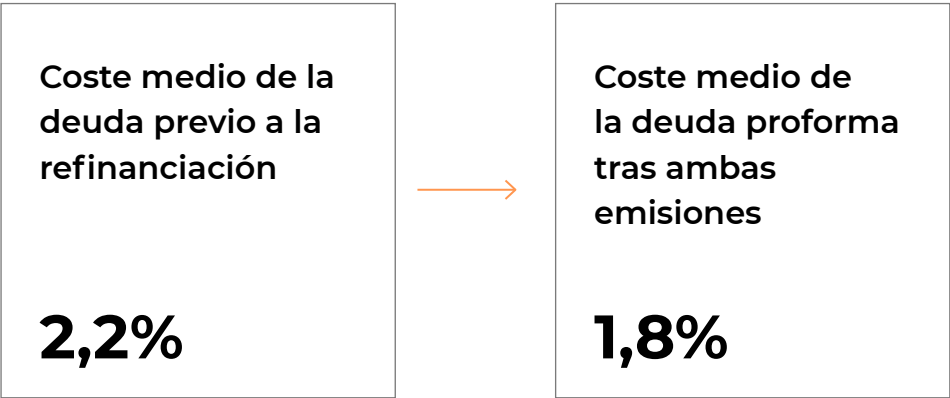
con el 2,9% de interés del bono emitido en 2015 y permiten reducir significativamente el coste medio de la deuda desde el 2,2% previo a las emisiones hasta el 1,8%.

Las emisiones han fortalecido la sólida posición de liquidez de la Compañía, de forma que la deuda extendida en el tiempo representa alrededor del 41% del valor de sus activos en cartera. Gracias a este proceso de refinanciación, la totalidad de la deuda de Lar España pasa a ser no garantizada, manteniendo las referencias de intereses a tipo totalmente fijo y ampliando el periodo medio de vencimiento de la deuda de 2,6 años a 6 años.

Ambas emisiones fueron dirigidas por Morgan Stanley Europe, que actuó como coordinador global y asesor de la estructura sostenible. Los títulos de deuda fueron colocados entre inversores cualificados y cotizan en el mercado Euro MTF de Luxemburgo. La finalidad de estas emisiones ha sido la refinanciación, total o parcial, de una selección de activos inmobiliarios de Lar España para reducir sus emisiones de carbono y hacerlos más sostenibles desde el punto de vista medioambiental, de forma que cumplan con los criterios de los 2021 Green Bond Principles emitidos por la ICMA (*International Capital Markets Association*).

	Rating	Perspectiva
FitchRatings	BBB	Estable





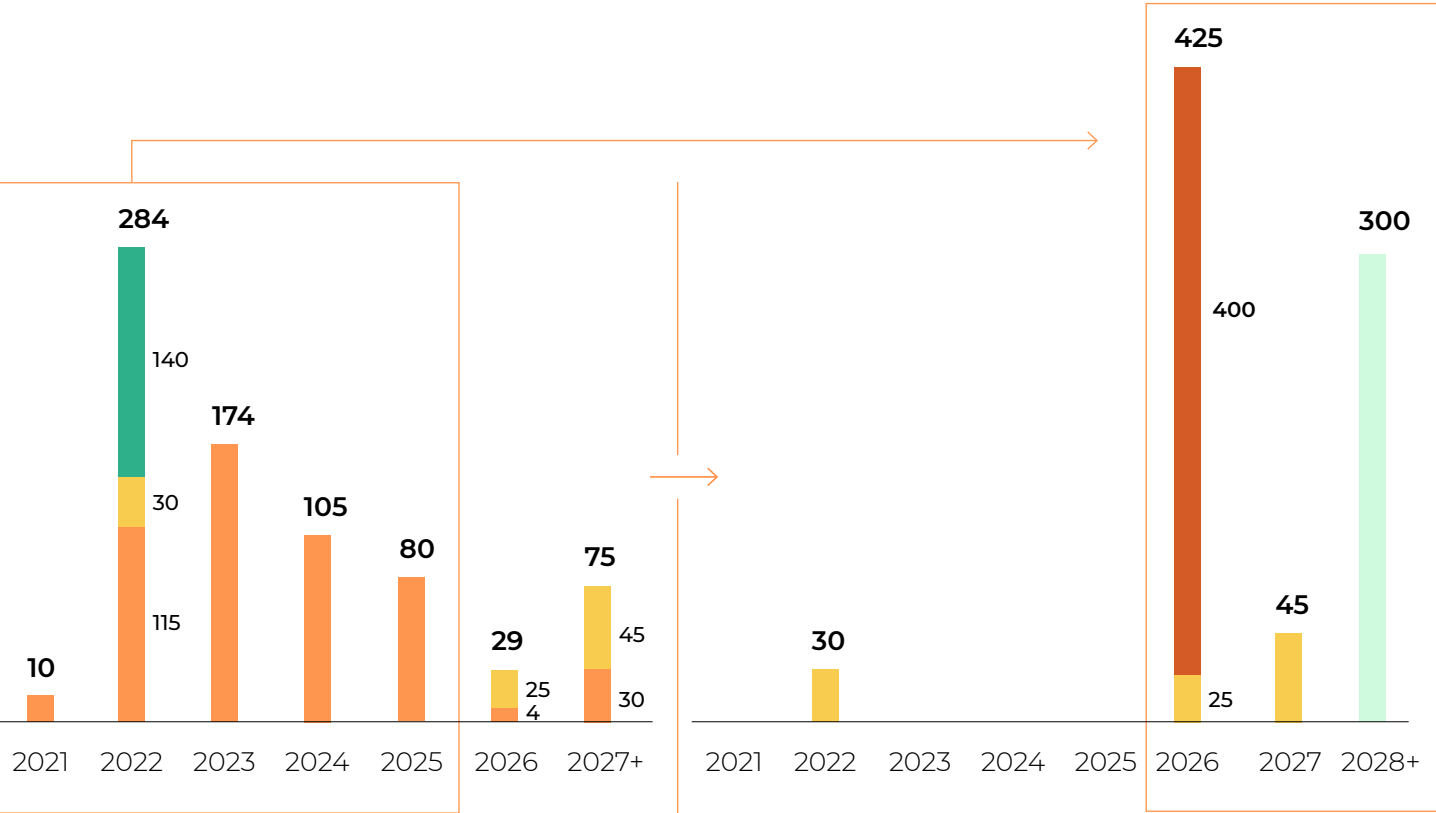
Gracias a las emisiones de bonos verdes, Lar España ha refinanciado la práctica totalidad de su deuda. La Compañía cuenta ahora únicamente con **financiación de tipo no garantizada**, y ha reducido significativamente el coste medio de la deuda, ampliando el **periodo medio de vencimiento de 2,6 años a 6 años**.



Perfil de amortización previo
Deuda (millones de euros)



Perfil de amortización tras ambas emisiones
Deuda (millones de euros)



- Deuda hipotecaria

● Deuda corporativa
- Bono inaugural no garantizado

● Segundo bono no garantizado

● Bono garantizado

V. Retorno del accionista

La **tasa de retorno generado al accionista** en el ejercicio 2021 se sitúa en **2,88%**. Para el cálculo de la misma, tomamos como base el crecimiento por acción experimentado en el ejercicio como suma de:

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

Tasa de retorno del accionista =

Crecimiento (NTA+Dividendo) por acción

EPRA NTA por acción 31.12.2020

Tasa de retorno del accionista

2,88%

Tasa de Retorno del accionista	€/acción
EPRA NTA 31.12.20	10,42
EPRA NTA 31.12.21	10,41
Crecimiento de NTA 2021	(0,01)
Dividendo 2020 repartido en 2021	0,31
Crecimiento (NTA + Dividendo)	0,30
RETORNO AL ACCIONISTA 2021	2,88%

VI. 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 estos últimos años, la Compañía ha confirmado que **seguirá manteniendo un política de dividendos atractiva**.

De cara al ejercicio 2021, y tomando como base la caja generada en dicho ejercicio, el dividendo a repartir ascendería a **30,0 millones de euros**.



De esta manera, la propuesta de distribución a los accionistas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 a presentar a la Junta General de Accionistas sería de **30,0 millones de euros**, suponiendo un reparto que ascendería a **0,36 euros por acción**.

Lar España sigue formando parte, un año más, de la composición del **Ibex Top Dividendo**. Se trata de un selectivo compuesto por los 25 valores del Ibex 35, Ibex Medium Cap o Ibex Small Cap que ofrecen a sus accionistas una mayor rentabilidad por dividendo. Esta noticia nos impulsa en nuestro objetivo de generar valor para nuestros inversores.

Dividendo

30,0 millones de euros

Dividendo por acción

0,36 €/acción

Dividend Yield sobre NAV^(*) por acción (31.12.21)

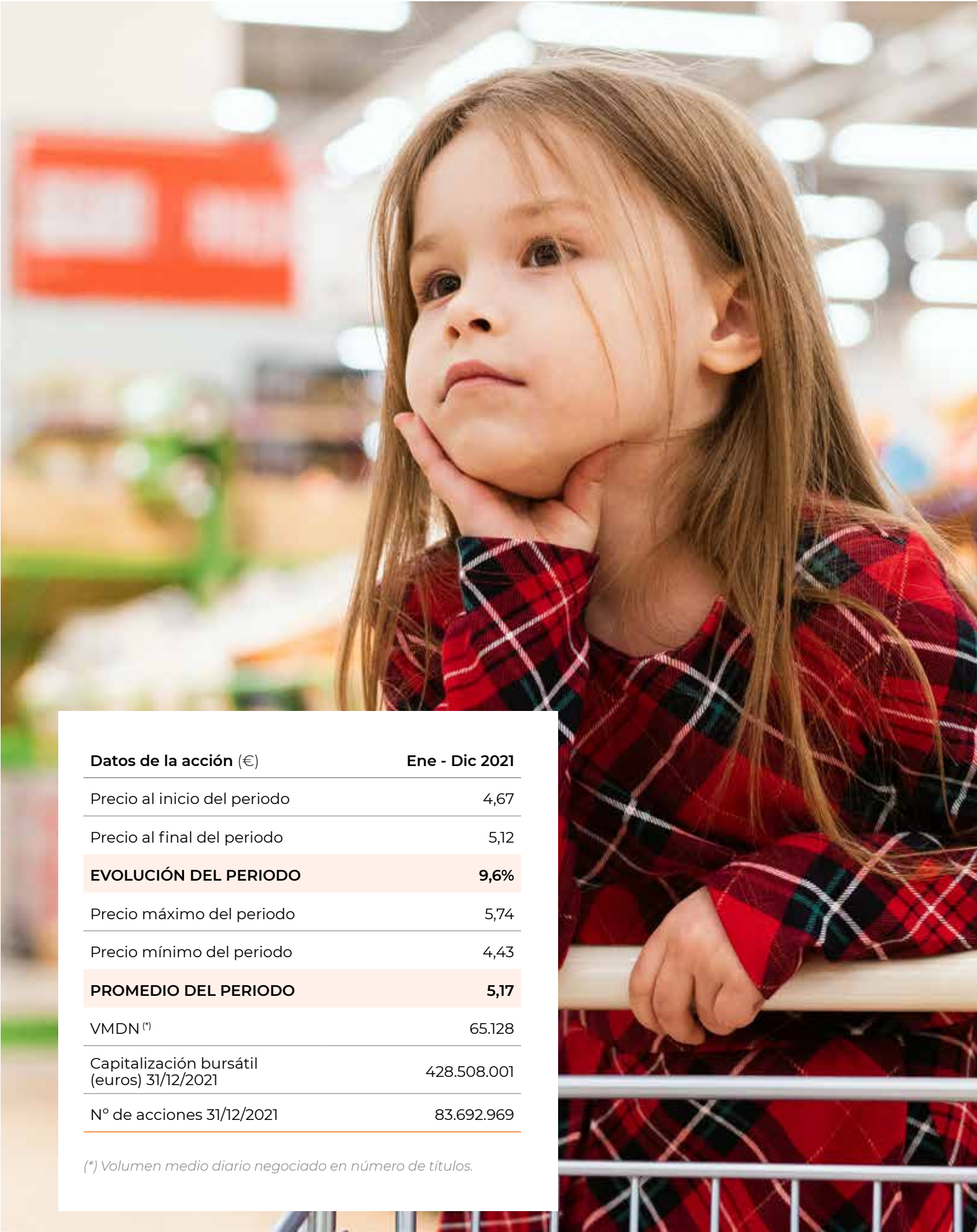
3,4%

Dividend Yield sobre capitalización (31.12.21)

7,0%

(*) EPRA NTA

VII. Evolución bursátil

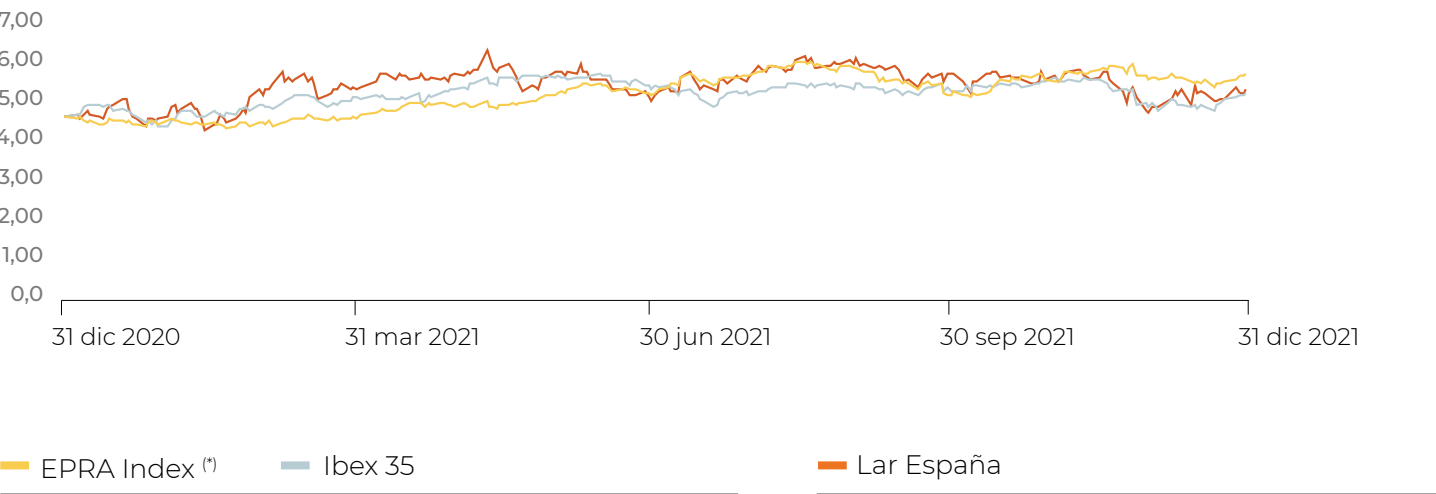


Datos de la acción (€)	Ene - Dic 2021
Precio al inicio del periodo	4,67
Precio al final del periodo	5,12
EVOLUCIÓN DEL PERIODO	9,6%
Precio máximo del periodo	5,74
Precio mínimo del periodo	4,43
PROMEDIO DEL PERIODO	5,17
VMDN (*)	65.128
Capitalización bursátil (euros) 31/12/2021	428.508.001
Nº de acciones 31/12/2021	83.692.969

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

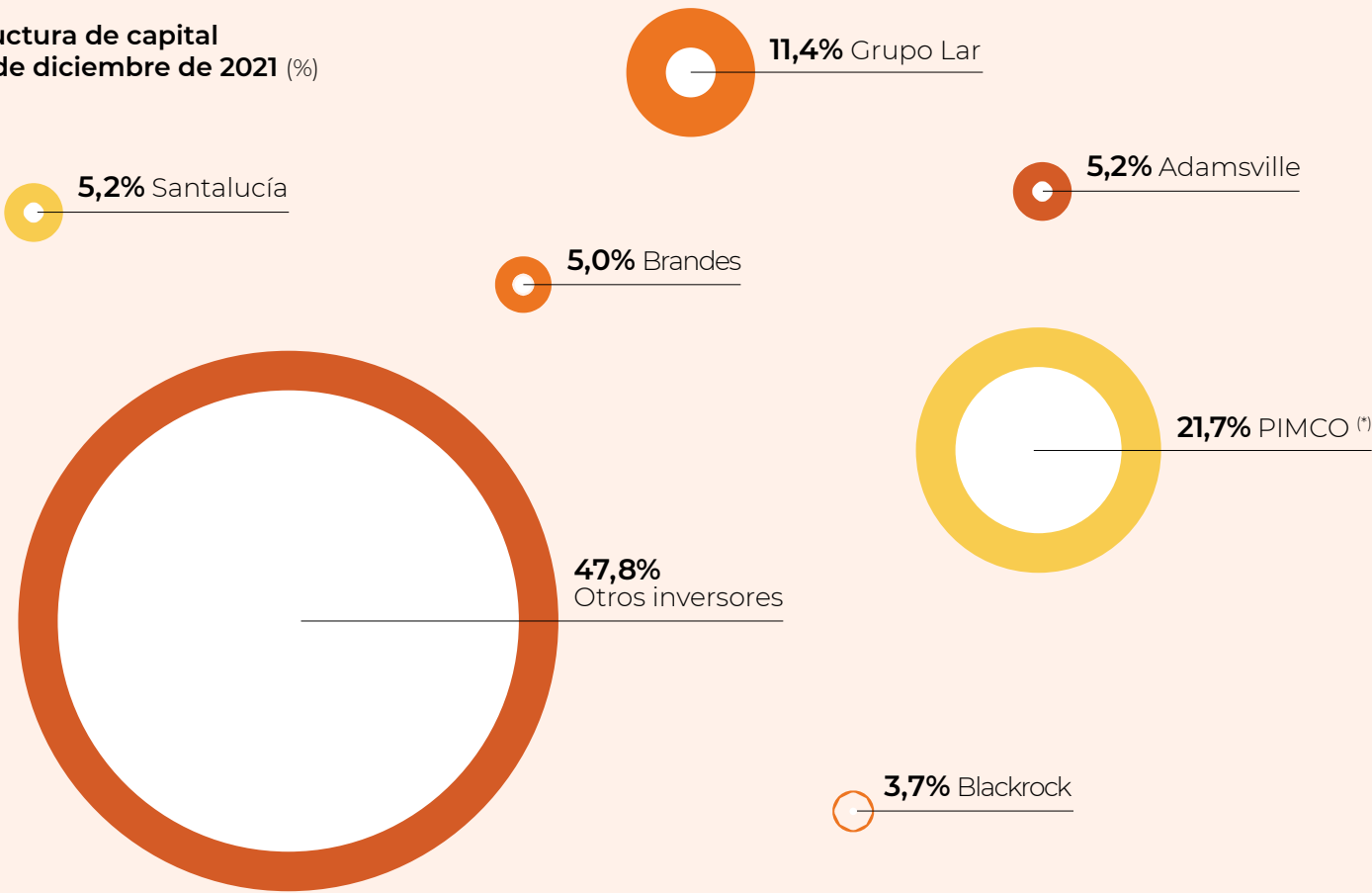
La **evolución de la cotización de la acción** durante el año y su comparación con el IBEX 35 y el EPRA Index se puede observar en el siguiente gráfico:

Evolución cotización de Lar España vs Ibex 35 y EPRA Index
(Enero-Diciembre 2021)



(*) Índice europeo sectorial de referencia.

**Estructura de capital
a 31 de diciembre de 2021 (%)**



(*) Con fecha 28 de enero de 2022, PIMCO Bravo II Fund L.P. procedió a la venta del total de su participación en Lar España a Castellana Properties SOCIMI, S.A.

Recomendaciones de los analistas

A fecha del presente informe anual, Lar España cuenta con la cobertura de 10 analistas, cuyo precio objetivo medio es de **7,13€**.

39,3%^(*)

Retorno potencial

60% | Comprar +

30% | Mantener =

10% | Vender -

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (€)
 Kempen	Mantener	14/01/2022	5,40
 GVC Gaesco	Comprar	21/12/2021	8,29
 BESTINVER acciones	Comprar	20/12/2021	7,70
renta4banco	Comprar	20/12/2021	7,30
 Sabadell	Comprar	20/12/2021	6,94
JBCapitalMarkets	Comprar	20/12/2021	7,40
 intermoney valores sv	Comprar	20/12/2021	8,00
bankinter.	Mantener	20/12/2021	5,38
 MIRABAUD	Vender	17/05/2021	6,00
 Santander	Mantener	15/05/2020	8,90

Fuente: Bloomberg

(*) Teniendo en cuenta la media de los precios objetivos y el precio de cierre a 31 de diciembre de 2021.

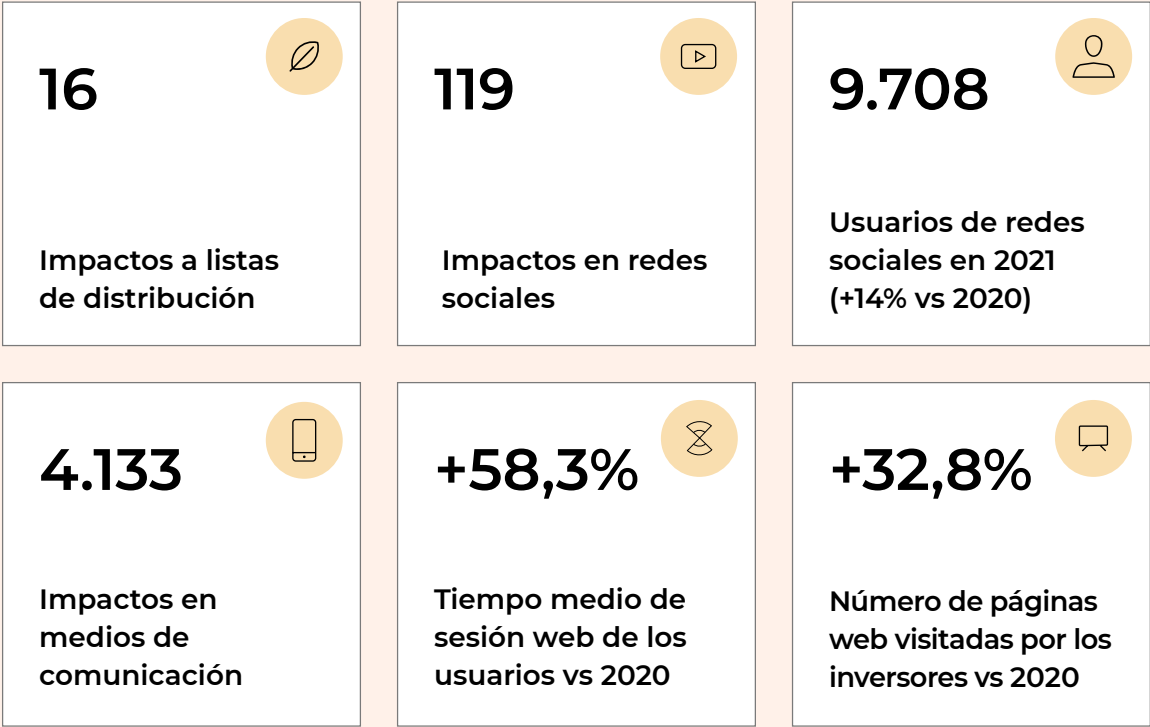


Centro Comercial
Txingudi (Guipúzcoa)

→ Actividad de relación con inversores 2021



→ Medios de comunicación



18,4 Mn €

Las apariciones en los medios de comunicación y RRSS han supuesto el equivalente a un valor estimado de 18,4 millones de euros en prensa escrita y digital



Centro Comercial
Las Huertas (Palencia)

En septiembre de 2021, **Lar España ha sido galardonada con el EPRA Gold Award por séptimo 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 cuarto año consecutivo en relación a la calidad de la **información publicada sobre ESG**.

4.3
Información EPRA

En **octubre** de 2019, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (European Public Real Estate Association ⁽¹⁾) publicó una versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones ⁽²⁾” en relación con la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.

Desde Lar España reconocemos la importancia de cumplir con un mecanismo de reporting estandarizado y generalmente aceptado sobre los principales indicadores económicos del negocio para poder proporcionar una información de calidad y directamente comparable en el sector, tanto para inversores como para diferentes usuarios de la información financiera. Por este motivo, hemos dedicado un apartado específico para presentar nuestros principales indicadores económicos siguiendo las indicaciones establecidas por EPRA.

Es importante destacar que todos los indicadores de EPRA relativos a ESG/Sostenibilidad incluidos en el presente informe han sido verificados por un externo independiente. En el Anexo 5.4 se encuentra incluido el Informe de revisión independiente al respecto.

En septiembre de 2021, por séptimo 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 igualmente la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por **cuarto 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:

			31/12/2021	31/12/2021
Indicador	Breve descripción	Referencia	(miles de euros) (%)	(€/acción)
EPRA Earnings	Resultado operativo	Pág. 238	23.936	0,28
EPRA NTA ^(*)	Net Tangible Assets, asume que la entidad compra y vende activos, cristalizando así ciertos niveles de impuestos diferidos inevitables.	Pág. 240	869.501	10,41
EPRA NRV ^(*)	Net Reinstatement Value, asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor requerido para reconstruir la entidad.	Pág. 240	895.774	10,72
EPRA NDV ^(*)	Net Disposal Value, representa el valor de los accionistas bajo un escenario de enajenación, donde los impuestos diferidos, instrumentos financieros y otros determinados ajustes se calculan en la totalidad de su pasivo, neto de cualquier impuesto resultante.	Pág. 240	855.387	10,24
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).	Pág. 242	5,7%	
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.).	Pág. 242	5,9%	
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).	Pág. 243	4,8%	
EPRA Cost Ratio	Porcentaje que refleja el importe que representan los costes operativos y administrativos con respecto al total de ingresos por rentas brutas (incluyendo gastos asociados a locales vacíos).	Pág. 244	30,2%	
EPRA Cost Ratio (Excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.	Pág. 244	27,3%	



(*) 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 EPRA Net Asset Value Ratios.

EPRA Earnings

(miles de euros)	2021	2020
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	25.782	(53.668)
Revalorización de las inversiones inmobiliarias y otras inversiones de interés	1.305	100.656
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)	2.914
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	23.936	49.902
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	84.189.058	85.605.283
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,28	0,58



EPRA Net Asset Value Ratios

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

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

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 NNNAV previos** calculados bajo la antigua metodología son los siguientes:

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 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 Disposal Value (NDV):

Este nuevo indicador de EPRA fue definido 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 vencimiento. De este modo, 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.

(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)	31/12/2021			31/12/2020		
	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	855.387	855.387	855.387	859.650	859.650	859.650
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-	-	-	-
NAV Diluido	855.387	855.387	855.387	859.650	859.650	859.650
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	855.387	855.387	855.387	859.650	859.650	859.650
Excluye						
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	15.578	15.578	n.a	17.201	17.201	n.a
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(1.465)	(1.465)	n.a	4.525	4.525	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	-	26.273	n.a	-	-	n.a
NAV	869.501	895.774	855.387	881.376	881.376	859.650
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	83.561.999	83.561.999	83.561.999	84.559.058	84.559.058	84.559.058
NAV por acción	10,41 (*)	10,72 (*)	10,24 (*)	10,42	10,42	10,17

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 de 2021 (0,31€/acción).



Centro Comercial
El Rosal (León)

EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY

(miles de euros)	Total Centros Comerciales	Total Parques Comerciales	Total Lar España
Cartera de inversión inmobiliaria	951.187	472.111	1.423.298
Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	20.460	8.240	28.700
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	971.647	480.351	1.451.998
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	60.232	30.447	90.679
Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	(5.545)	(3.089)	(8.633)
Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	54.687	27.359	82.046
Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	2.120	1.483	3.602
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	56.807	28.841	85.648
EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	5,6%	5,7%	5,7%
EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)	5,8%	6,0%	5,9%

Las cifras totales pueden no coincidir debido al redondeo.

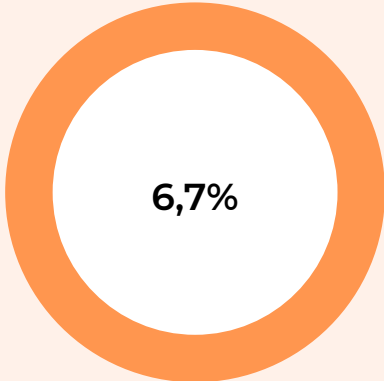
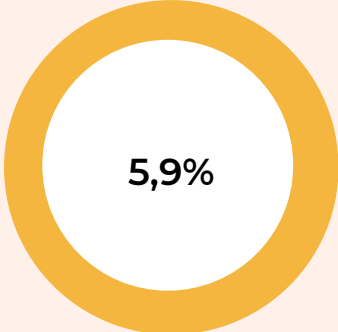
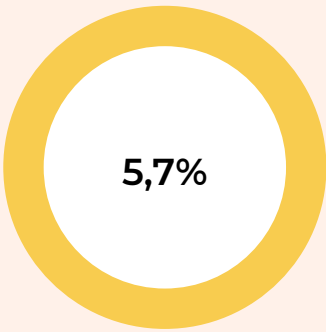
Yields (*)

EPRA
NIY

EPRA
Topped-up NIY

Reversionary
NIY

Potencial de crecimiento
→



(*) Los valores de EPRA NIY, EPRA Topped-up NIY y Reversionary Yield a 31/12/2020 se situaban en: 5,7%, 5,9% y 6,6%, respectivamente.

EPRA Vacancy Rate

EPRA Vacancy Rate

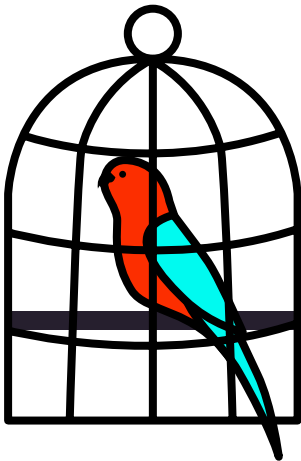
4,8% ^(*)



	ERV (miles de euros)	ERV Vacancy (miles de euros)	EPRA Vacancy Rate (%)
Centros Comerciales	63.575	3.509	5,5%
Parques Comerciales	32.947	1.095	3,3%
TOTAL LAR ESPAÑA	96.522	4.604	4,8%

(*) El valor de EPRA Vacancy a 31/12/2020 se situaba en: 4,5%.





EPRA Cost Ratios

(miles de euros)	2021	2020
Gastos administrativos	(592)	(474)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ^{(1) (3)}	(21.167) ⁽²⁾	(20.520)
Gastos procedentes de participación en empresas asociadas	-	-
EPRA Cost (incluyendo vacancy cost) (A)	(21.759)	(20.994)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(2.071)	(1.941)
EPRA Cost (excluyendo vacancy cost) (B)	(19.688)	(19.053)
Ingresos por alquileres bajo IFRS ⁽⁴⁾	78.739	95.476
Gastos netos asociados a los activos (net service charge) ⁽³⁾	(6.721)	(6.195)
Ingresos por alquileres total (C)	72.018	89.281
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	30,2%	23,5%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	27,3%	21,3%

Teniendo en cuenta únicamente los gastos recurrentes, en 2021 el **EPRA Cost Ratio incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos sería 24,3%** mientras que si se **excluyen dichos gastos, el ratio resultante sería 21,4%**.

Los valores respectivamente para el año 2020 serían **15,7% incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos y 13,5% si se excluyen dichos gastos**.

Nota: Según la política de Lar España la Compañía no capitaliza los overheads ni los gastos de explotación.

(1) Se incluyen gastos de mantenimiento.

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

(3) La suma de estos dos epígrafes se corresponde con la partida de "Otros gastos" del apartado Estado Resultado Global Consolidado (página 222).

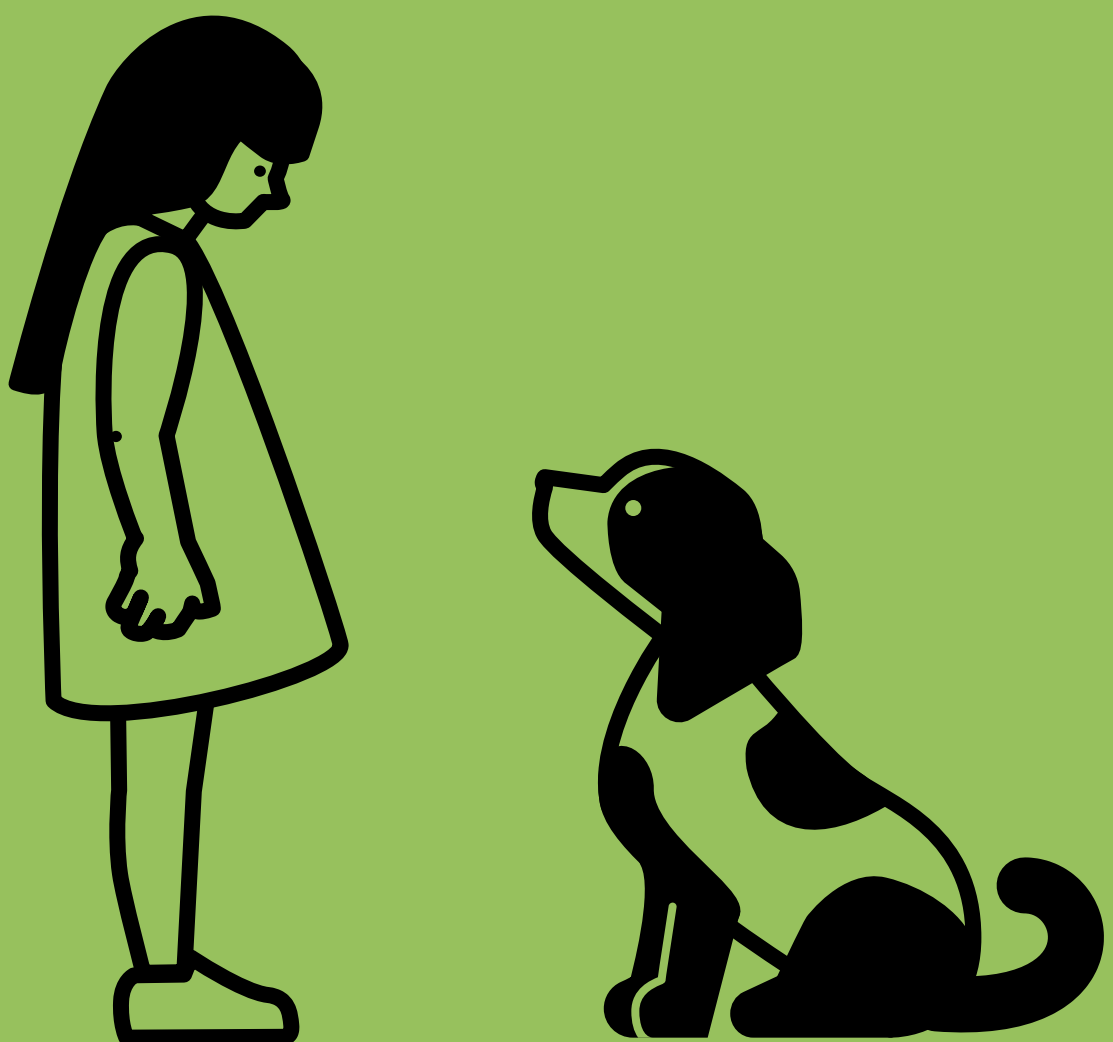
(4) Incluye la partida "Ingresos Ordinarios" y los ingresos por cesión de mall que se encuentran incluidos en la partida "Otros ingresos" del apartado Estado Resultado Global Consolidado (página 222).



Anexo

5.1 Acerca de este informe 248	5.2 Estudio de materialidad 250	5.3 Listado de proyectos e iniciativas sociales 253	5.4 Informe de revisión independiente 258
5.5 Índice de contenidos Ley 11/18-GRI y EPRA BPR 260	5.6 Glosario 270		

El Informe Anual 2021 de Lar España pretende hacer una identificación y una divulgación exhaustiva sobre todos aquellos asuntos que reflejen un **impacto económico, social o ambiental significativo** de la Compañía, y que permita alinear la estrategia corporativa con las expectativas de los grupos de interés.



5.1
Acerca de este informe

Alcance del presente informe

La información incluida en el **Informe Anual 2021** hace referencia a todas las actividades llevadas a cabo por **Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.**, y sus sociedades dependientes “el Grupo”, desde el 1 de enero de 2021 hasta el 31 de diciembre de ese mismo año.

La última memoria presentada por Lar España corresponde al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de ese mismo año. La organización no ha experimentado ningún cambio significativo en el perímetro de reporte que afecte a la información presentada en este informe.

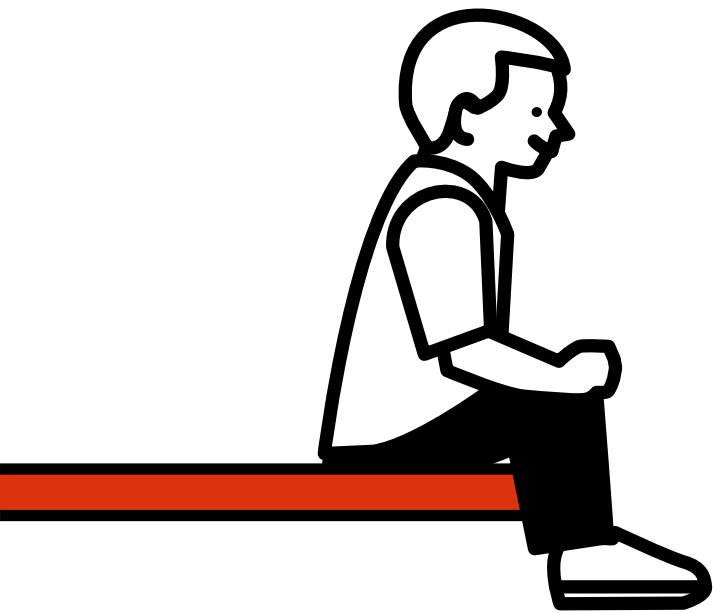
La información aquí presentada hace referencia tanto al **desempeño financiero como al no financiero más relevante del portfolio de Lar España.**

Además, el presente informe se apoya en otros informes para comunicar más específicamente determinados asuntos, como son las **Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo** correspondientes al ejercicio terminado a 31 diciembre de 2021, en este caso, con el fin de reforzar la información en el ámbito económico.

Referencias y Estándares Internacionales para su desarrollo

Los contenidos del presente informe responden a los asuntos relevantes identificados por Lar España en 2021 en base al **análisis de materialidad** realizado y se han elaborado conforme a los siguientes principios y estándares con un enfoque de transparencia y fiabilidad de la información que incluye:

EPRA (<i>European Public Real Estate Association</i>)	Las directrices establecidas en la versión más actualizada del documento sobre “Mejores prácticas y recomendaciones” para empresas del sector inmobiliario publicadas por el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA; y la guía de EPRA <i>Sustainability</i> publicada en 2017, para la inclusión de contenidos no financieros.
Global Reporting Initiative (GRI)	Las directrices de GRI Standards, opción esencial, y siguiendo los criterios y principios para la definición del contenido y calidad de la información del informe contemplados en esta guía, por quinta vez consecutiva.
Marco Internacional de Reporting Integrado (IIRC)	En su versión actualizada en 2021, con la integración del enfoque estratégico y orientación futura, conectividad de la información, capacidad de respuesta a los grupos de interés, materialidad, concisión, fiabilidad, exhaustividad, consistencia y comparabilidad.



El propósito ha sido dar cobertura a los aspectos materiales básicos que fueron determinados mediante el análisis de materialidad realizado por Lar España, en el que se tuvo en cuenta la relevancia por asunto y los principales grupos de interés, reportando al menos un indicador de los aspectos considerados relevantes para Lar España.

La presentación del desempeño de la organización en 2021 ha requerido de la aplicación de los siguientes principios, siguiendo las directrices marcadas por la versión *Standards* de GRI, para la elaboración de memorias de sostenibilidad:

- Principios para determinar el **contenido de la memoria**: participación de los grupos de interés, contexto de sostenibilidad y exhaustividad.
- Principios para determinar la **calidad de la memoria**: equilibrio, comparabilidad, precisión, periodicidad, claridad y fiabilidad.

Revisión independiente

La **información relativa a sostenibilidad** contenida en el presente Informe Anual ha sido revisada externamente por un tercero independiente con un alcance de revisión limitada y teniendo como referencia la guía *GRI Sustainability Reporting Standards* (*GRI Standards*). Esta guía incluye un conjunto de principios e indicadores, que se pueden encontrar en el anexo del presente informe.

Información de contacto

Las personas que deseen solicitar información adicional acerca de este Informe Anual 2021, así como sobre la información contenida en el mismo, pueden dirigir sus consultas a las siguientes direcciones de contacto:

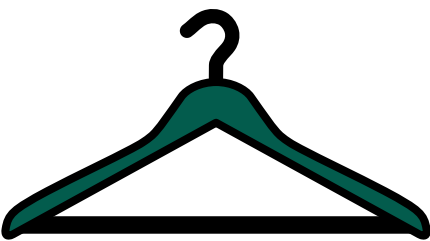
- **Cauces generales de Comunicación y Contacto**
Consulta, preguntas, comentarios o solicitud de información
info@larespana.com
+34 91 436 04 37
larespana.com/contacto/
- **Prensa**
Gabinete de prensa, información sobre noticias y actividades de Lar España
prensa@larespana.com
+34 91 436 04 37
larespana.com/prensa/
- **Información para Accionistas e Inversores**
info@larespana.com
+34 91 436 04 37

5.2

Análisis de materialidad

Desarrollo metodológico

El Informe Anual 2021 de Lar España pretende hacer una identificación y una divulgación exhaustiva sobre todos aquellos asuntos que reflejen **un impacto económico, social o ambiental significativo** de la Compañía, y que permita alinear la estrategia corporativa con las expectativas de los grupos de interés.



Para ello, en 2021 Lar España ha llevado a cabo un nuevo análisis de materialidad, tras el realizado en 2016, con el objetivo de identificar los asuntos más relevantes para la Compañía en materia ESG. La priorización se ha realizado teniendo en cuenta dos perspectivas:

- **Interna**, identificando el impacto de los asuntos en el desempeño sostenible de la Compañía. Para lo cual, se han realizado consultas internas a distintos empleados de la Compañía;
- **Externa**, que permite a Lar España conocer la relevancia de los asuntos en función de las expectativas de sus grupos de interés y del contexto, así como de las tendencias que pueden afectar a su actividad, las exigencias de reporte no financiero y los requerimientos de analistas ESG. Más concretamente, la Compañía ha analizado a:

Prescriptores de referencia

Riesgos ESG identificados por el <i>World Economic Forum</i> (WEF)	Macrotendencias y disrupciones del <i>World Business Council for Sustainable Development</i> (WBCSD)	Agenda 2030 de las Naciones Unidas		
--	--	------------------------------------	--	--

Marcos de reporting

<i>Global Reporting Initiative</i> (GRI)	Ley 11/2018 de información no financiera y diversidad	EPRA	SASB	Métricas y divulgación del WEF
--	---	------	------	--------------------------------

Compañías analistas de cuestiones ESG

S&P	MSCI	GRESB
-----	------	-------

Listado de asuntos relevantes

Como resultado del análisis, se han obtenido **20 asuntos relevantes** en materia ESG:

Asuntos ambientales (E)

- Eficiencia energética y emisiones de carbono.
- Gestión de riesgos y oportunidades del cambio climático.
- Gestión del agua.
- Uso sostenible de los recursos.
- Economía circular.
- Contaminación atmosférica y acústica.

Asuntos sociales (S)

- Gestión del talento.
- Derechos humanos.
- Seguridad y bienestar de los empleados.
- Modelo de relación con los *stakeholders*.
- Diversidad e igualdad de oportunidades.
- Experiencia del cliente/ usuario.
- Cadena de suministro sostenible.

Asuntos de gobierno corporativo y ética (G)

- Buen Gobierno Corporativo.
- Ética y cumplimiento.
- Inversión sostenible y responsable.
- Gestión de riesgos ESG.
- Innovación y nuevas tecnologías.
- Reporting ESG.
- Ciberseguridad y protección de la información.

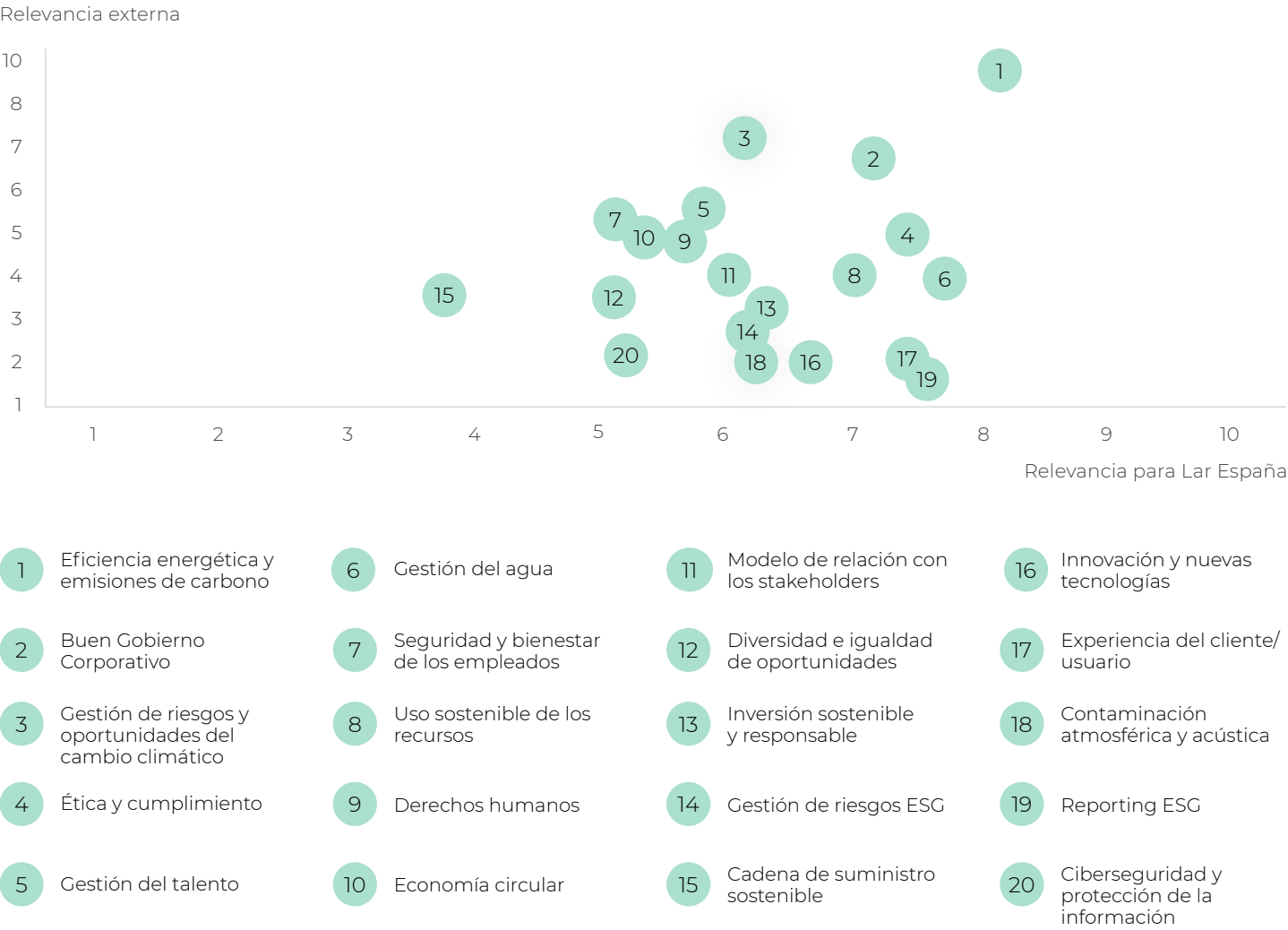


Matriz de materialidad

El análisis ha permitido priorizar estos 20 asuntos, otorgándoles una puntuación en una escala del 1 al 10 teniendo en cuenta las perspectivas interna y

externa. Esto permitirá a la Compañía **centrar sus esfuerzos y poner el foco en aquellos asuntos más relevantes** para Lar España y sus grupos de interés:

Matriz de materialidad



El punto de corte entre la media de la relevancia externa y la media de la relevancia interna nos permite priorizar los asuntos, situándose los materiales identificados a la derecha de la matriz, lo que indica la gran relevancia que tienen para el negocio de Lar España.

Conclusiones

Como puede apreciarse, cuestiones relacionadas con el **Buen Gobierno**, la Ética y Cumplimiento y la Gestión de Riesgos siguen siendo aspectos muy relevantes para la Compañía, aunque han cobrado especial relevancia los relacionados con

Gestión Ambiental como la Eficiencia Energética, el Cambio Climático, la Gestión del Agua y la Economía Circular. En relación a estas cuestiones, y como ha quedado reflejado en el presente informe, la Compañía se encuentra trabajando en diversas iniciativas, además de llevar a cabo una monitorización continua de los indicadores relacionados con la Gestión Ambiental.

Adicionalmente, los **temas sociales** cobran cada vez más importancia (3 de ellos entre los 10 más relevantes para Lar España). La taxonomía social está repercutiendo en la relevancia de estos asuntos para las compañías.

5.3

Listado de proyectos e iniciativas sociales



ALBACENTER
Centro Comercial

Administraciones y ciudadanía

- › Instalación de un stand tematizado con Disfrutones para celebrar día de la mujer trabajadora.
- › Concesión de un vale de 2€ para canjear en los establecimientos de Restauración y Flipa Jump.
- › Entrega de premios del Concurso de Dibujo Ecológico de COPE Albacete.
- › Cesión de la sala Activity para impartir cursos a grupos de familias para mejorar el bienestar familiar.
- › Colaboración con la asociación de Arca De Noé para realizar un mercadillo benéfico.
- › Creación del espacio de juego *Happy Center*.

ONGs y fundaciones

- › Realización de una campaña de concienciación contra el cáncer infantil en colaboración con Afanion.
- › Campaña de inmunización masivas contra la polio.
- › Recogida de Alimentos para Mascotas “Dejando Huella”.
- › Recogida de Alimentos junto con Mercadona.
- › Recogida de juguetes nuevos en colaboración con Cruz Roja.
- › Colaboración con Cruz Roja Juventud para promover el uso de juegos y juguetes como herramienta educativa.
- › Colaboración con Lassus para promover la salud mental de las personas que padecen trastornos depresivos, de ansiedad o estrés.
- › Campaña solidaria en colaboración con ACEPAIN para la recaudación de fondos destinados a favorecer la vida de los pacientes de cáncer.
- › Colaboración con WWF España para concienciar sobre la necesidad de adoptar medidas frente al cambio climático.
- › Almuerzo con los pacientes hospitalizados en La Unidad de Salud Mental Infanto-Juvenil de Albacete.



ÀNEC BLAU
Centro Comercial

Administraciones y ciudadanía

- › Regalos de pañuelos de color morado con motivo de la celebración del 8 de marzo.
- › Sorteo de lote de libros y una rosa con motivo de la diada de Sant Jordi en Cataluña.
- › Patrocinio del Canal Olímpic durante los meses de verano, donde más de 1.400 niños formaron parte.
- › Celebración del Día Internacional del Empleado.
- › Celebración del Calendario de Adviento digital.

ONGs y fundaciones

- › Colaboración con asociaciones como Salva una Huella.
- › Colaboraciones con diferentes ONG y entidades sociales para labores de difusión y captación: Cruz Roja, Fundación Josep Carreras, Fundación Enriqueta Villavechia, Fundación Aladina, Fundación Cris contra el cáncer y Asdent.
- › Campaña “Ningún niño sin juguete” en colaboración con Cruz Roja de Castelldefels, Torradeta y Vichy Catalán.



AS TERMAS
Centro Comercial

Administraciones y ciudadanía

- › Concurso de dibujo con más de 60 colegios de toda la provincia presentados y 1.205 dibujos con temática medioambiental.
- › Desarrollo de la Campaña “Hola Familia”.

ONGs y fundaciones

- › Concurso llamado “As Termas Suma” en el que cualquier ONG o asociación sin ánimo de lucro podía presentar su proyecto.
- › Acción solidaria de recogida de juguetes nuevos con la colaboración de Cruz Roja.



EL ROSAL
Centro Comercial

Administraciones y ciudadanía

- › Campañas de donación de sangre.
- › Celebración del Día internacional de las familias.
- › Realización de cribado voluntario y gratuito a todos los empleados.
- › Talleres sobre la concienciación de la salud de diversa índole.
- › Celebración de la semana de la Lactancia.
- › Colaboración con el Ayuntamiento de Ponferrada: concurso de fotografía “Contra la Soledad no Deseada”.
- › Instalación del Belén Artesano.
- › Cesión de espacios a artistas locales para exposiciones.

ONGs y fundaciones

- › Celebración del Día Internacional de la Lesión Medular junto con la asociación ASPAYM.
- › Colaboración con Cruz Roja en su campaña de recogida de juguetes.
- › Durante el año se ceden puntos solidarios de El Rosal a ONG para que realicen sus campañas de captación de socios, difusión de actividades, etc.





GRAN VÍA
Centro Comercial

Administraciones y ciudadanía

- › Acción familiar y solidario de concurso de caretas infantil.
- › Relanzamiento “mascarillas por sonrisas”.
- › Concursos de reciclaje artístico para niños.
- › Cribado de pruebas de antígenos al COVID-19 organizado por el SERGAS (Servicio Galego de Saúde).
- › Apoyo al sector de restauración afectado por las restricciones en la pandemia.
- › Celebración del encendido navideño con miembros de la Asociación Down Vigo.

ONGs y fundaciones

- › Mostrador solidario para tres protectoras de animales locales: Protectora de animales y plantas de Vigo, Protectora Aloia y Os Biosbardos.
- › Realización de un concurso solidario de Minichefs.
- › Iniciativa benéfica “Vuelta al Cole solidaria” en colaboración con la Fundación Solidaridad Carrefour y Cruz Roja Española.
- › Cesión de espacio solidario para que distintas ONG´s o Asociaciones.
- › Recogida solidaria de juguetes en colaboración con la Asociación Stop. Se recogieron 2.300 juguetes.



LAGOH
Centro Comercial

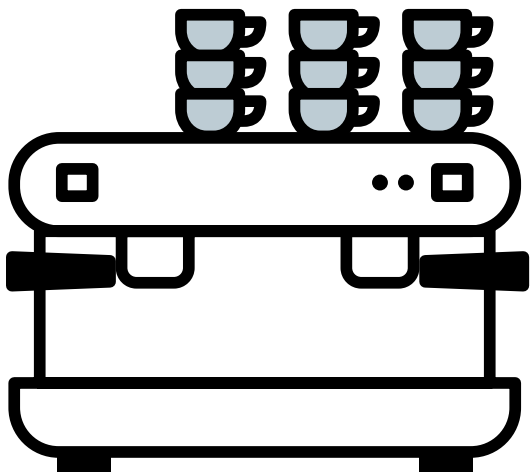
Administraciones y ciudadanía

- › Lanzamiento del servicio de nuevo canal de asesoramiento y venta vía WhatsApp.
- › Exposición de una muestra de *Playmobil* customizada en torno al mundo cofrade y un Sorteo en restauración.
- › Colaboración con Kampaoh para realizar actividades en torno a la Navidad.
- › Sorteo diario de calendario de adviento en redes sociales.
- › Campaña de comunicación para promocionar el nuevo parking.

ONGs y fundaciones

- › Algunas de las asociaciones con las que se ha colaborado: Cruz Roja, AMAMA, Ictus Comunica, Médicos del Mundo, Acnur, Plan Internacional, Médicos sin Fronteras, Acción contra el hambre.





PORTAL DE LA MARINA
Centro Comercial

Administraciones y ciudadanía

- › Exposiciones de obras de artistas de la zona, usando los escaparates de los locales vacíos.
- › Campaña “Ho tornarem a fer – Volveremos a hacerlo”, enfocada a generar vínculos con la sociedad.
- › Campaña de donación de sangre en el que se regaló entradas de cine a cada voluntario y diferentes premios.
- › Habilitación de eco-zona destinada al reciclaje.

ONGs y fundaciones

- › Campaña informativa del servicio gratuito que Portal de la Marina ofrece a todos las asociaciones y ONGs de la zona.
- › Colaboración con asociaciones y ONGs durante todo el año, cediéndoles de manera gratuita el espacio solidario: ACNUR, Cruz Roja, Aldea Felina, Help Denia, Tronquet 71, ACNUR, AECC Josep Carreras, Aprop.
- › Recogida de juegos solidaria de juegos de mesa y dibujos para los colegios de Marruecos.
- › *Pet Friendly* habilitando todos los servicios necesarios para que los animales puedan acceder en el centro comercial.



PARQUE ABADÍA
Parque Comercial

Administraciones y ciudadanía

- › Carrera solidaria en beneficio fundación “Niemann Pick”.
- › Patrocinio premios online.
- › Patrocinio de concierto benéfico en favor de AFANION.
- › Evento institucional 10º Aniversario de apertura.
- › Campaña Arbitraje de Consumo OMIC con el Ayuntamiento de Toledo.
- › Presentación del Equipo de Futbol de Toledo.

ONGs y fundaciones

- › Campaña “Mucho x vivir” con AECC con motivo del día contra el cáncer de mama.
- › Stand informativo campaña nacional de apadrinamientos con ACNUR.
- › Stand informativo campaña captación de socios de Cruz Roja.
- › Recogida solidaria de material infantil con REDMADRE.
- › Venta solidaria de calendarios de la asociación DOWN Toledo.
- › Exposición 50 años AECC.



VIDANOVA PARC
Parque Comercial

Administraciones y ciudadanía

- › Apoyo a Decathlon para el evento de uno de los equipos locales “Spartans Scooter Diverse”.
- › Colaboración con el Club Balonmano Morvedre.

ONGs y fundaciones

- › Apoyo a la Asociación Española Síndrome KGB.
- › Concienciación con la lucha contra el cáncer de mama a través de las redes sociales.



MEGAPARK
Parque Comercial

Administraciones y ciudadanía

- › Contratación del artista local Markel Urrutia (*Smoke Signals*) para trabajo en centro.
- › Patrocinio para celebración de regata juvenil.
- › Entrega de regalos para fiesta de Navidad de la planta pediátrica del Hospital de Cruces.

ONGs y fundaciones

- › Instalación de un contenedor de recogida de ropa y accesorios para su posterior gestión por la ONG.
- › Contenedor de recogida de juguetes y material escolar para Cáritas Bizkaia.



LAS HUERTAS
Centro Comercial

Administraciones y ciudadanía

- › Campañas de concienciación sobre el uso sostenible del agua y varios sorteos.
- › Campaña “Para reciclar, separa por colores” para impulsar un reciclado adecuado.



TXINGUDI
Centro Comercial

ONGs y fundaciones

- › Colaboración con Cruz Roja para la recaudación de dinero destinado al Banco de Alimentos.

5.4
Informe de revisión independiente



Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid
Tel: 915 727 200
Fax: 915 727 238
ey.com

INFORME DE REVISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD
INCLUIDOS EN EL INFORME ANUAL 2021 DE LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

A la Dirección de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.:

Alcance del trabajo

Hemos llevado a cabo, por encargo de la Dirección de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante Lar España), la revisión de los indicadores de sostenibilidad contenidos en el Anexo al Informe Anual Lar España 2021 "Índice de contenidos GRI & EPRA sBPR". Dichos indicadores han sido elaborados de acuerdo con lo señalado en la guía GRI Standards de Global Reporting Initiative, tal y como se detalla en el apartado "Referencias para su desarrollo" del Anexo "Acerca de este informe".

La preparación del informe adjunto, así como el contenido del mismo, es responsabilidad de la Dirección de Lar España, quien también es responsable de definir, adaptar y mantener los sistemas de gestión y control interno de los que se obtiene la información. Nuestra responsabilidad es emitir un informe independiente basado en los procedimientos aplicados en nuestra revisión.

Criterios

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de revisión de acuerdo con:

- La Guía de Actuación sobre trabajos de revisión de Informes de Responsabilidad Corporativa emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (ICJCE).
- La Norma ISAE 3000 (revised) Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information, emitida por el International Auditing and Assurance Standard Board (IAASB) de la International Federation of Accountants (IFAC), con un alcance de aseguramiento limitado.

Procedimientos realizados

Nuestro trabajo de revisión ha consistido en la formulación de preguntas a la Dirección, y a las diversas unidades de negocio que han participado en la elaboración del Informe adjunto, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que se describen a continuación:

- Entrevistas con los responsables de la elaboración de la información de sostenibilidad, con el propósito de obtener un conocimiento sobre cómo los objetivos y políticas de sostenibilidad son considerados, puestos en práctica e integrados en la estrategia de Lar España.
- Análisis de los procesos para recopilar y validar la información de sostenibilidad contenida en el Informe adjunto.
- Comprobación de los procesos de que dispone Lar España para determinar cuáles son los aspectos materiales, así como la participación de los grupos de interés en los mismos.
- Revisión de la adecuación de la estructura y contenidos de la información de sostenibilidad conforme a la Guía para la elaboración de Memorias de Sostenibilidad GRI Standards de Global Reporting Initiative.
- Comprobación, mediante pruebas de revisión en base a selecciones muestrales, de la información cuantitativa y cualitativa de los indicadores de sostenibilidad incluidos en el Anexo "Índice de contenidos GRI Standards & sBPR" y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información. Las pruebas de revisión se han definido a efectos de proporcionar el nivel de aseguramiento indicado.
- Contraste de que la información financiera reflejada en el informe ha sido auditada por terceros independientes.

Estos procedimientos han sido aplicados sobre los indicadores de sostenibilidad contenidos en el Anexo "Índice de contenidos GRI Standards & EPRA sBPR", con el perímetro y alcance indicados anteriormente.

El alcance de nuestra revisión es sustancialmente inferior al de un trabajo de seguridad razonable. Por tanto, la seguridad proporcionada es también menor. El presente informe en ningún caso puede entenderse como un informe de auditoría.

Independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (IESBA, por sus siglas en inglés).

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Control de Calidad 1 (NICC 1) y mantiene, en consecuencia, un sistema global de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Conclusiones

Como resultado de nuestra revisión, no se ha puesto de manifiesto ningún aspecto que nos haga creer que los indicadores de sostenibilidad contenidos en el Anexo al Informe Anual Lar España 2021 "Índice de contenidos GRI Standards & EPRA sBPR" no hayan sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la Guía para la elaboración de Memorias de Sostenibilidad GRI Standards, que incluye la fiabilidad de los datos, la adecuación de la información presentada y la ausencia de desviaciones y omisiones significativas.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en interés de Lar España, de acuerdo con los términos de nuestra carta de encargo.

ERNST & YOUNG, S.L.



Alberto Castilla Vida
Socio
Madrid, 26 de abril de 2022



Parque Comercial
Megapark (Bilbao)

5.5

Índice de contenidos Ley 11/18-GRI y EPRA BPR

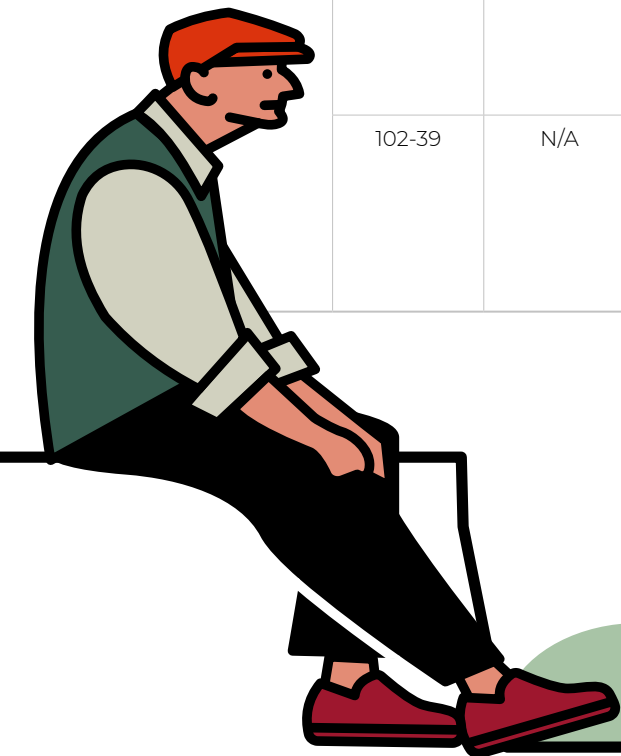
Es importante destacar que todos los indicadores de EPRA relativos a ESG/Sostenibilidad incluidos en el presente informe han sido verificados

por un externo independiente. En el Anexo 5.4 se encuentra incluido el Informe de revisión independiente al respecto.

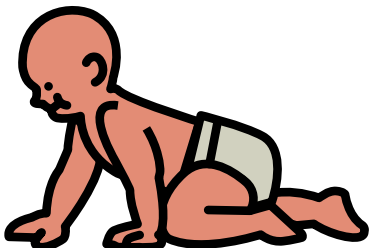
Categoría	GRI	EPRA sBPR	Indicador	Pág./ Comentario
Cotenidos básicos generales				
Perfil de la organización	102-1	N/A	Nombre de la organización	248
	102-2	N/A	Actividades, marcas, productos y servicios	36-37
	102-3	N/A	Ubicación de la sede principal de la organización	273
	102-4	N/A	Ubicación de las operaciones	164
	102-5	N/A	Propiedad y forma jurídica	20-21
	102-6	N/A	Mercados servidos	20, 54-56
	102-7	N/A	Tamaño de la organización	36-37; 87
	102-8	N/A	Información sobre empleados y otros trabajadores	22-26, 41, 90-96
	102-9	N/A	Describe la cadena de suministro de la organización	119
	102-10	N/A	Cambios significativos en la organización y su cadena de suministro	119
	102-11	N/A	Principio o enfoque de precaución	98-102
	102-12	N/A	Elabore una lista de las cartas, los principios u otras iniciativas externas de carácter económico, ambiental y social que la organización suscribe o ha adoptado	28-32, 76
	102-13	N/A	Afiliación a asociaciones	28-32, 253-257
Estrategia y análisis	102-14	N/A	Declaración de altos ejecutivos responsables de la toma de decisiones	4-7
	102-15	N/A	Principales impactos, riesgos y oportunidades	48, 98-102
Ética e integridad	102-16	N/A	Valores, principios, estándares y normas de conducta	103-105
	102-17	N/A	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas	104

Categoría	GRI	EPRA sBPR	Indicador	Pág./ Comentario
Cotenidos básicos generales				
Gobernanza	102-18	N/A	Describa la estructura de Gobernanza	80-96
	102-19	N/A	Describa el proceso mediante el cual el órgano superior de gobierno delega su autoridad en la alta dirección y en determinados empleados para cuestiones de índole económica, ambiental y social	81
	102-20	N/A	Indique si existen en la organización cargos ejecutivos o con responsabilidad en cuestiones económicas, ambientales y sociales, y si sus titulares rinden cuentas directamente ante el órgano superior de gobierno	81, 75
	102-21	N/A	Describa los procesos de consulta entre los grupos de interés y el órgano superior de gobierno con respecto a cuestiones económicas, ambientales y sociales	107-111
	102-22	Gov-Board	Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités	86, 90, 95-96
	102-23	N/A	Indique si la persona que preside el órgano superior de gobierno ocupa también un puesto ejecutivo. De ser así, describa sus funciones ejecutivas y las razones de esta disposición	El presidente del Consejo de Administración no ocupa un puesto ejecutivo
	102-24	Gov-Selecc	Describa los procesos de nombramiento y selección del órgano superior de gobierno y sus comités, así como los criterios en los que se basa el nombramiento y la selección de los miembros del primero	92, 93
	102-25	Gov-Col	Describa los procesos mediante los cuales el órgano superior de gobierno previene y gestiona posibles conflictos de intereses	103-105, 180-181
	102-26	N/A	Describa las funciones del órgano superior de gobierno y de la alta dirección en el desarrollo, la aprobación y la actualización del propósito, los valores o las declaraciones de misión, las estrategias, las políticas y los objetivos relativos a los impactos económico, ambiental y social de la organización	80, 86
	102-27	N/A	Señale qué medidas se han adoptado para desarrollar y mejorar el conocimiento colectivo del órgano superior de gobierno con relación a los asuntos económicos, ambientales y sociales	85, 92-94
	102-28	N/A	Describa los procesos de evaluación del desempeño del órgano superior de gobierno en relación con el gobierno de los asuntos económicos, ambientales y sociales. Indique si la evaluación es independiente y con qué frecuencia se lleva a cabo. Indique si se trata de una autoevaluación	94

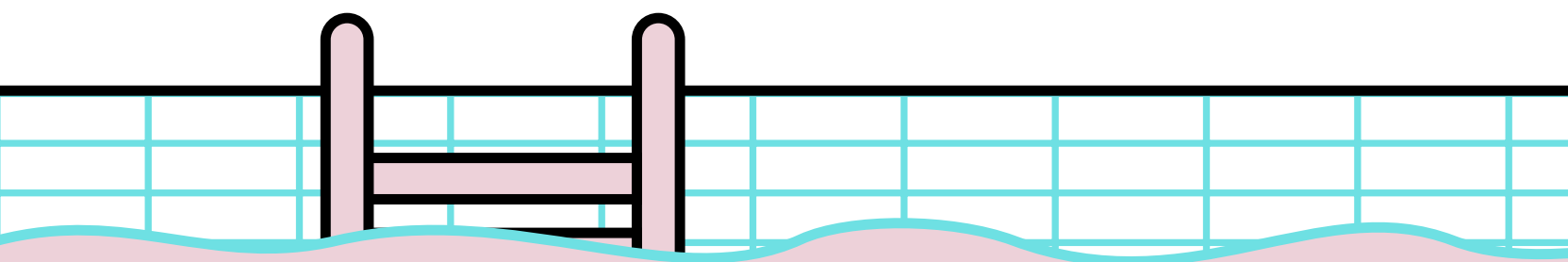
Categoría	GRI	EPRA sBPR	Indicador	Pág./ Comentario
Cotenidos básicos generales				
Gobernanza	102-29	N/A	Describa la función del órgano superior de gobierno en la identificación y gestión de los impactos, los riesgos y las oportunidades de carácter económico, ambiental y social. Señale también cuál es el papel del órgano superior de gobierno en la aplicación de los procesos de diligencia debida	80, 98-102
	102-30	N/A	Describa la función del órgano superior de gobierno en el análisis de la eficacia de los procesos de gestión del riesgo de la organización en lo referente a los asuntos económicos, ambientales y sociales	80, 82-84, 98-102
	102-31	N/A	Indique con qué frecuencia analiza y evalúa el órgano superior de gobierno los impactos, los riesgos y las oportunidades de índole económica, ambiental y social	Anual
	102-32	N/A	Indique cuál es el comité o el cargo de mayor importancia que revisa y aprueba la memoria de sostenibilidad de la organización y se asegura de que todos los Aspectos materiales queden reflejados	El Informe Anual es revisado por el Consejo de Administración
	102-33	N/A	Describa el proceso para transmitir las preocupaciones importantes al órgano superior de gobierno	103-104
	102-34	N/A	Señale la naturaleza y el número de preocupaciones importantes que se transmitieron al órgano superior de gobierno; describa asimismo los mecanismos que se emplearon para abordarlas y evaluarlas	Información disponible en el Informe Anual de Gobierno Corporativo en la web de Lar España
	102-35	N/A	Describa las políticas de remuneración para el órgano superior de gobierno y la alta dirección	84, 93
	102-36	N/A	Describa los procesos mediante los cuales se determina la remuneración. Indique si se recurre a consultores para determinar la remuneración y si estos son independientes de la dirección	93-94
	102-37	N/A	Explique cómo se solicita y se tiene en cuenta la opinión de los grupos de interés en lo que respecta a la retribución, incluyendo, si procede, los resultados de las votaciones sobre políticas y propuestas relacionadas con esta cuestión	122
	102-38	N/A	Ratio de compensación total anual e la persona mejor pagada de la organización en cada país donde se lleven a cabo operaciones significativas con la retribución total anual media de toda la plantilla (sin contar a la persona mejor pagada) del país correspondiente	N/A
	102-39	N/A	Ratio del incremento porcentual de la compensación total anual de la persona mejor pagada de la organización en cada país donde se lleven a cabo operaciones significativas con el incremento porcentual de la retribución total anual media de toda la plantilla (sin contar a la persona mejor pagada) del país correspondiente	N/A



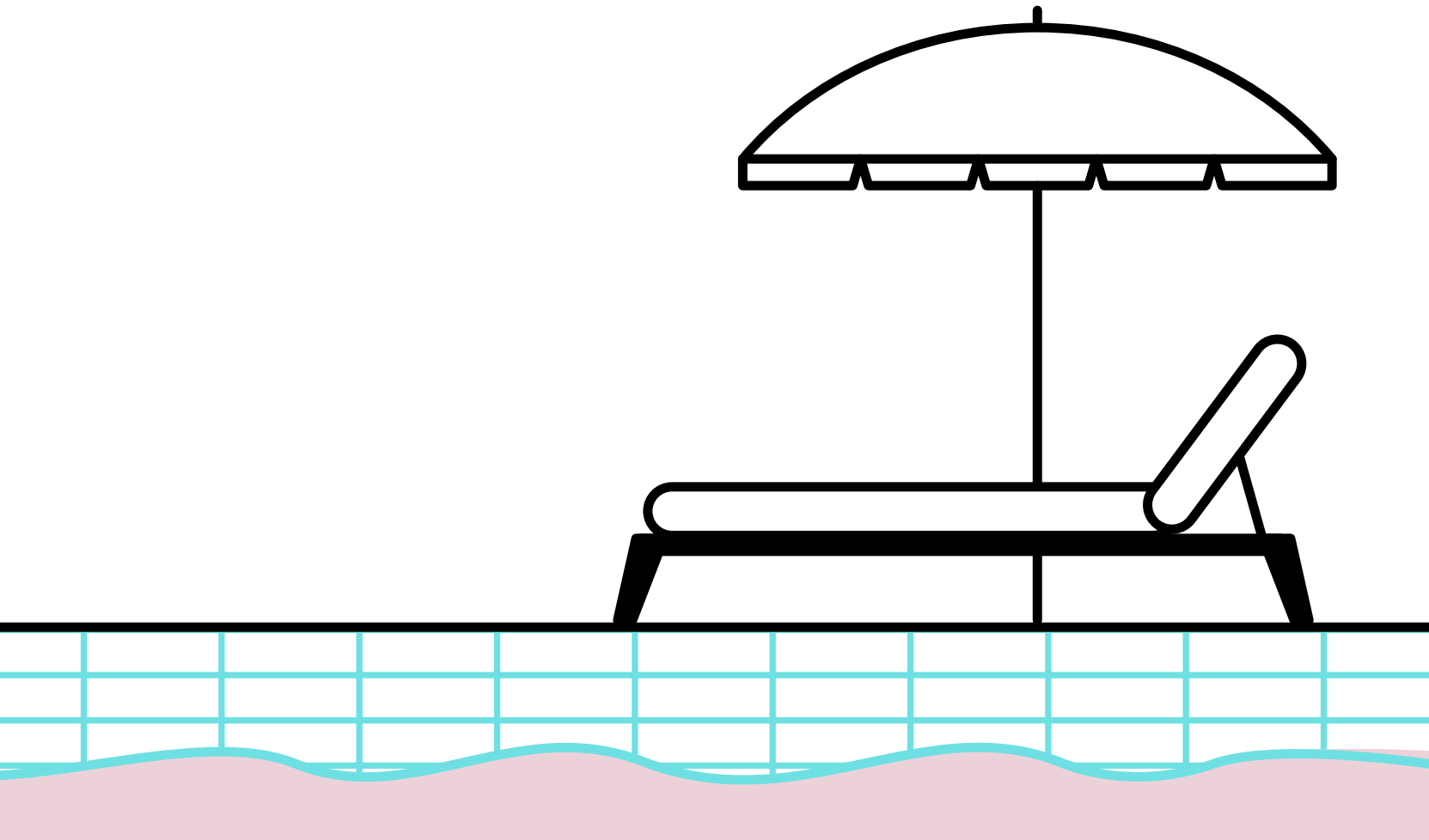
Categoría	GRI	EPRA sBPR	Indicador	Pág./ Comentario
Cotenidos básicos generales				
Participación de los grupos de interés	102-40	N/A	Elabore una lista de los grupos de interés vinculados a la organización	108
	102-41	N/A	Porcentaje de empleados cubiertos por convenios colectivos	100%
	102-42	N/A	Indique en qué se basa la elección de los grupos de interés con los que se trabaja	107-108
	102-43	N/A	Describa el enfoque de la organización sobre la participación de los grupos de interés, incluida la frecuencia con que se colabora con los distintos tipos y grupos de partes interesadas, o señale si la participación de un grupo se realizó específicamente en el proceso de elaboración de la memoria	108-111
	102-44	N/A	Señale qué cuestiones y problemas clave se han identificado a raíz de la Participación de los grupos de interés y describa la evaluación hecha por la organización, entre otros aspectos mediante su memoria. Especifique qué grupos de interés plantearon cada uno de los temas y problemas clave	108-111
Práctica de reporte	102-45	N/A	Entidades incluidas en los estados financieros consolidados.	36-37
	102-46	N/A	Definición de los contenidos de los informes y las coberturas del tema.	248
	102-47	N/A	Listado de temas materiales.	251
	102-48	N/A	Re-expresión de la información	248
	102-49	N/A	Cambios en la elaboración de informes.	No aplica
	102-50	N/A	Período objeto de la memoria (por ejemplo, año fiscal o año calendario)	248
	102-51	N/A	Fecha de la última memoria (si procede).	Abril de 2021
	102-52	N/A	Ciclo de presentación de memorias (anual, bienal, etc.).	Anual
	102-53	N/A	Facilite un punto de contacto para solventar las dudas que puedan surgir sobre el contenido de la memoria	249
	102-54	N/A	Declaración de elaboración del informe de conformidad con los estándares GRI	248
	102-55	N/A	Índice de contenidos GRI.	260-266
	102-56	N/A	Verificación externa.	258



Categoría		GRI	EPRA sBPR	Indicador	Pág./ Comentario
Contenidos específicos					
Desempeño económico	Desempeño económico	201-1	N/A	Valor económico directo generado y distribuido	119, 220-223
	Consecuencias económicas indirectas	203-1	N/A	Desarrollo e impacto de la inversión en infraestructuras y los tipos de servicios	218-226
Medio ambiente	Energía	301-1	N/A	Materiales utilizados por peso y volumen	156
		302-1	Elec-Abs	Consumo energético interno	138, 143, 144
		302-1	Elec- Abs	Consumo total de energía	138, 143, 144
		302-1	Elec-LfL	Like for Like del consumo de energía	139, 144
		302-1	DH&C-Abs	Total de consumo de calefacción y refrigeración	140, 144
		302-1	DH&C-LfL	Like for Like del consumo de calefacción y refrigeración	140, 144
		302-1	Fuels-Abs	Consumo total de combustible	143, 144
		302-1	Fuels-LfL	Like for like del consumo total de combustible	143, 144
		302-3	Energy-Int	Intensidad energética	143, 144
		302-5	N/A	Reducción de las necesidades energéticas de los productos y servicios	156
		303-2	N/A	Gestión de los impactos relacionados con los vertidos del agua	148
		303-4	N/A	Reducción del consumo energético	145
		303-5	N/A	Reducciones de los requisitos energéticos de los productos y servicios	145
		CRE1	Energy-Int	Intensidad Energética de los edificios	144
	Agua	303-1	Water-Abs	Extracción del agua por fuente de origen	148
		303-1	Water-LfL	Like for like del consumo de agua	148
		CRE2	Water-Int	Intensidad del agua de los edificios	148



Categoría		GRI	EPRA sBPR	Indicador	Pág./ Comentario
Contenidos específicos					
Medio ambiente	Emisiones	305-1	GHG-Dir-Abs	Emisiones directas de gases de efecto invernadero (Alcance 1)	146
			GHG-Dir-LfL	Like for Like de las emisiones directas de gases de efecto invernadero	146
		305-2	GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas de gases de efecto invernadero al generar energía (Alcance 2)	146
		CRE3	GHG-Indir-LfL/GHG-Int	Like for Like de las emisiones indirectas de gases de efecto invernadero	146
		305-4	GHG-Int	Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	146
		305-5	N/A	Reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero	145
	Efluentes y residuos	306-2	Waste-Abs	Peso total de residuos gestionados, según tipo y método de tratamiento	147
			Waste-LfL	Like for like de las distintas tipologías de residuos	147
	Cumplimiento regulatorio	307-1	N/A	Valor monetario de las multas significativas y número de sanciones no monetarias por incumplimiento de la legislación y la normativa ambiental	En 2021 no se han registrado multas significativas por incumplimiento de normativa ambiental



Categoría			GRI	EPRA sBPR	Indicador	Pág./ Comentario
Cotenidos básicos generales						
Desempeño social	Prácticas laborales y trabajo digno	Salud y seguridad en el trabajo	403-1	N/A	Representación de trabajadores en comités formales trabajador-empresa de salud y seguridad	23-26, 75
			403-2	H&S-Emp	Tipo de accidentes y tasas de frecuencia de accidentes, enfermedades profesionales, días perdidos, absentismo y número de muertes por accidente laboral o enfermedad profesional	26
			416-1	H&S-Asset	Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios	10, 26, 70, 115, 131
			416-2	H&S-Comp	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios	26
		Capacitación y educación	404-1	Emp-Training	Promedio de horas de capacitación anuales por empleado, desglosado por sexo y por categoría laboral	26
			404-2	N/A	Programas de gestión de habilidades y formación continua que fomentan la empleabilidad de los trabajadores y les ayudan a gestionar el final de sus carreras profesionales	92
			404-3	Emp-Dev	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones regulares del desempeño y de desarrollo profesional, desglosado por sexo y por categoría profesional	26
			401-1	Emp-Turnover	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	26

Categoría			GRI	EPRA sBPR	Indicador	Pág./ Comentario
Cotenidos básicos generales						
Desempeño social	Sociedad	Diversidad e igualdad de oportunidades	405-1	Diversity-Emp	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	26, 90
			405-2	Diversity-Pay	Ratio de remuneración de hombres frente a mujeres	26, 93
		Comunidades locales	413-1	Comty-Eng	Porcentaje de operaciones donde se han implantado programas de desarrollo, evaluaciones de impactos y participación de la comunidad local	126
		Lucha contra la corrupción	205-2	N/A	Políticas y procedimientos de comunicación y capacitación sobre la lucha contra la corrupción	103-105
			205-3	N/A	Casos confirmados de corrupción y medidas adoptadas	En 2021 no se han detectado casos de corrupción
		Cumplimiento regulatorio	419-1	N/A	Incumplimiento de leyes y normativas en los ámbitos social y económico	En 2021 no se han registrado incumplimientos de la legislación o normativa



Categoría			GRI	EPRA sBPR	Indicador	Pág./ Comentario
Contenidos sectoriales						
Medio ambiente	Energía		CRE1	Energy-Int	Intensidad energética de edificios	150
	Agua		CRE2	Water-Int	Intensidad en agua de edificios	150
	Emisiones		CRE3	GHG-Int	Intensidad de emisiones GEI de edificios existentes	150
			CRE4	N/A	Intensidad de emisiones GEI de nuevos activos y activos remodelados	150
	Degradación de terrenos, contaminación y remediación		CRE5	N/A	Terrenos remediados y necesidades de remediación en terrenos existes o en adquisición, de acuerdo a las necesidades legales	N/A
Desempeño social	Prácticas laborales y trabajo digno	Capacitación y educación	CRE6	N/A	Porcentaje de la organización que tiene certificada su operación bajo estándares internacionales de seguridad y salud.	N/A
	Sociedad	Comunidades locales	CRE7	N/A	Número de personas voluntaria o involuntariamente desplazadas o reubicadas por el desarrollo urbanístico, desagregadas por proyecto.	No ha habido personas desplazadas o reubicadas
	Responsabilidad sobre productos	Etiquetado de los productos/ servicios	CRE8	Cert-Tot	Tipo y número de certificaciones de sostenibilidad, calificación y etiquetado con algún esquema para nueva construcción, gestión, ocupación y rehabilitación	35, 135-137



5.6
Glosario

BAI Resultado operativo antes de impuestos.	EPRA Net Disposal Value Representa el valor de los accionistas bajo un escenario de enajenación, donde los impuestos diferidos, instrumentos financieros y otros determinados ajustes se calculan en la totalidad de su pasivo, neto de cualquier impuesto resultante.
EBIT Resultado operativo antes de intereses e impuestos.	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).
EBITDA Resultado operativo antes de amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.	EPRA Net Reinstatement Value Asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor requerido para reconstruir la entidad.
Beneficio neto Resultado del ejercicio después de impuestos.	EPRA Net Tangible Assets Asume que la entidad compra y vende activos, cristalizando así ciertos niveles de impuestos diferidos inevitables.
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.	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.).
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.	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).
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.	EPRA Cost Ratio Porcentaje que refleja el importe que representan los costes operativos y administrativos con respecto al total de ingresos por rentas brutas.
Ratio de solvencia Indica la capacidad financiera de la empresa para hacer frente a sus obligaciones de pago con todos los bienes y recursos disponibles. Se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente.	EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.
EPRA European Public Real Estate Association.	
EPRA Earnings Resultado operativo.	



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

SBA
Superficie Bruta Alquilable, medida en metros cuadrados.

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

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

Dividend Yield
La rentabilidad por dividendo, que muestra, en porcentaje, el rendimiento que obtiene el accionista por los dividendos.
Calculado como $Dividendo / EPRA\ NAV$ medio de los cuatro trimestres del año.

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

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

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

GRI (Gross Rental Income)
Ingresos brutos del periodo.

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

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

Tasa de retorno del accionista

Rendimiento generado para los accionistas como la suma de la variación anual EPRA NAV/NTA y los dividendos distribuidos divididos por el valor EPRA NAV/NTA de la empresa al final del año.

Rentas prime

Los alquileres básicos más altos en las mejores propiedades de varias zonas.

DH&C-Abs

Consumo total de calefacción y refrigeración urbana. .

DH&C-LfL

Consumo total de calefacción y refrigeración urbana en términos *Like for Like*.

Elec – Abs

Consumo total de electricidad.

Elec – LfL

Consumo total de electricidad en términos *Like for like*.

Fuels – Abs

Consumo total de combustible.

Fuels – LfL

Consumo total de combustible en términos *Like for like*.

Energy – Int

Intensidad de consumo de energía en los activos.

GHG – Dir – Abs

Emisiones totales directas de GEI.

GHG – Dir – LfL

Emisiones directas de GEI en términos *Like for like*.

GHG – Indir – Abs

Emisiones totales indirectas de GEI.

GHG – Indir – LfL

Emisiones totales indirectas de GEI en términos *Like for like*.

GHG – Int

Intensidad de emisiones de GEI derivadas del consumo de energía de los activos.

Waste – Abs

Total peso de residuos por rutas de tratamiento.

Waste – LfL

Total peso de residuos por rutas de tratamiento en términos *Like for like*.

Water-Abs

Total consumo de agua.

Water-LfL

Total consumo de agua en términos *Like for like*.

Water-Int

Intensidad de consumo de agua.

Cert-Tot

Número total de certificaciones.

Diversity-Emp

Criterios de diversidad en la plantilla.

Diversity-Pay

Ratio de remuneración de hombres frente a mujeres.

Emp-Training

Formación de empleados.

Emp-Dev

Desarrollo profesional de empleados.

Emp-Turnover

Rotación de empleados.

H&S-Emp

Seguridad y salud de empleados.

H&S-Asset

Seguridad y salud de los activos.

Comty-Eng

Acciones sociales desarrolladas en los activos.

Gov-Board

Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités.

Gov-Selec

Describe los procesos de nombramiento y selección del órgano superior de gobierno y sus comités, así como los criterios en los que se basa el nombramiento y la selección de los miembros del primero.

Gov-Col

Describe los procesos mediante los cuales el órgano superior de gobierno previene y gestiona posibles conflictos de intereses.

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

www.larespana.com
info@larespana.com

