

MERCADOS

Mas alla del Ibex

HERNÁN SAN PEDRO

DIRECTOR DE RELACIONES CON INVERSORES Y DE COMUNICACIÓN CORPORATIVA DE LAR ESPAÑA

«La excesiva penalización y el descuento exagerado al que cotiza el mundo retail ya nos ha convertido en una excelente oportunidad»

En medio de este clima de recuperación, la SOCIMI Lar España ha presentado unos resultados más que notables para la primera parte del año y pone ya la vista en el tercer trimestre, donde estima aún mejores cifras. Sin embargo, el mercado se mantiene precavido y mira al sector retail desde cotas inferiores a las habituales en el sector. Por su parte, Hernán San Pedro, director de Relaciones con Inversores y de Comunicación Corporativa de Lar España advierte de la gran oportunidad que presenta la compañía.

POR ESTHER CHAPA / REDACCIÓN

Después de haber obtenido un beneficio neto de 7,7 millones de euros, ¿qué balance hace del primer semestre del año? Ha habido tres factores favorables especialmente significativos. En primer lugar, nuestros centros comerciales se han mantenido cerca de la plena ocupación técnica, con niveles de afluencias y compras similares a los anteriores a la pandemia. Todo ello a pesar de las severas restricciones que se sucedieron en el primer trimestre y parte del segundo. Evidentemente, esa vuelta a la normalidad está dinamizando aún más rápido todas esas variables. De entrada, esas mejores perspectivas han influido positivamente en la valoración corporativa, que se mantuvo prácticamente estable en el primer semestre, con un descenso inapreciable de apenas cuatro décimas.

En tercer lugar, en el primer semestre cerramos la venta a Blackbrook por 59 millones de euros de 22 locales comerciales no estratégicos alquilados a Eroski. Además, hemos abonado este año un dividendo por valor de 27,5 millones de euros y una rentabilidad por acción del 6,7%. Hemos completado también con éxito la emisión de un bono verde sénior por valor de 400 millones de euros, sobresuscrito más de cuatro veces con un cupón del 1,75%. Gracias a él hemos ampliado el vencimiento medio de la deuda hasta cinco años y

situado su promedio de interés en solo el 1,9%. Mantenemos una posición de caja de 167 millones de euros, suficiente para cubrir todos los gastos de los próximos cuatro años, y un endeudamiento neto de solo el 41% del valor de los activos.

¿Cuáles son las previsiones financieras de aquí a final de año?

Presentaremos resultados del tercer trimestre a finales de noviembre. Sin entrar en los detalles concretos de esa ronda de resultados, la recuperación sectorial se consolida día a día, las perspectivas son muy buenas y los centros comerciales dominantes salen reforzados y con un evidente recorrido. El retail 4.0 ha exhibido su valor como actividad refugio. La fortaleza financiera de Lar España es grande, con un apalancamiento bajo, de apenas el 39% del valor de los activos, a un coste medio ahora del 1,9%, casi todo a tipo fijo, y sin vencimientos relevantes hasta 2026. Hemos conseguido renegociar la deuda de forma muy exitosa, como haría cualquier compañía en un entorno de tipos de interés tan favorable, lo que supone un signo claro de fortaleza.

Actualmente el valor de las acciones de Lar España está por debajo de las cifras pre-pandemia, ¿cuándo estiman que recuperará su valor en bolsa?

El grado de descuento al que cotiza el sector inmobiliario en general, y el retail en particular, está siendo tan desproporcionado y constante en el tiempo que, lejos de ser una amenaza, empieza a ser considerado una significativa oportunidad. Parece llegado el momento de aquellas empresas infravaloradas desde el punto de vista de los fundamentales y que además ofrecen payouts elevados. En definitiva, la excesiva penalización y el descuento exagerado al que cotiza el mundo del retail ya nos ha convertido en una excelente oportunidad, como reconocen la inmensa mayoría de analistas que siguen nuestra cotización.

Lar España ha finalizado su tercera emisión de recompra de acciones. ¿Cuál es la estrategia que sigue la compañía?

Nuestra propia sociedad ha adquirido 3.940.761 acciones en total para su posterior amortización. De esta forma, la rentabilidad y el beneficio por acción de los títulos restantes se incrementará de forma relevante. Ha sido nuestro tercer programa de recompra de acciones, que en ningún caso entraña devolución de aportaciones a los accionistas. Con cargo a reservas de libre disposición, Lar España ha sido la única adquirente de las acciones que serán amortizadas. Por tanto, en próximas fechas se producirá la



exclusión de negociación de los casi cuatro millones de acciones amortizadas en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del sistema de interconexión bursátil del Mercado Continuo.

Este verano Lar España ha completado con éxito la emisión de un bono verde senior, ¿cuáles son los siguientes pasos de la compañía en materia de sostenibilidad?

Hemos completado con éxito el proceso de colocación de una emisión de bonos verdes senior no garantizados con vencimiento en julio de 2026. Alcanzó el importe máximo de 400 millones de euros prefijado para la emisión, y fue sobresuscrita más de cuatro veces. Se ha colocado entre inversores cualificados y cotizará en el mercado Euro MTF de la Bolsa de Luxemburgo. El cupón anual se ha 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.

En paralelo, lanzamos 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. Utilizamos una cantidad equivalente a los fondos obtenidos por la emisión del bono verde para refinanciar, total o parcialmente, una selección de 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 International Capital Markets Association.

Más recientemente, hemos obtenido una calificación de 86 en el índice internacional ESG GRESB, en el que la compañía ha participado por cuarto año consecutivo. Aumentamos un 25% nuestra calificación, lo que viene a certificar nuestro compromiso sostenible. Para nosotros es prioritario generar un impacto positivo para la sociedad y también para el medio ambiente, a la vez que generamos un retorno financiero recurrente para nuestros inversores.

¿Cuál es el portfolio y el nivel de ocupación actual de Lar España?

El mutuo interés entre propietarios e inquilinos en nuestros catorce centros comerciales explica que hayamos es-

tablecido acuerdos de alquiler sobre la práctica totalidad de superficie bruta alquilable de nuestros 14 centros. Hemos incrementado en proporción a las bonificaciones la extensión de los contratos, aplicando rentas variables en algunos casos y manteniendo excelentes relaciones con nuestros comerciantes. Gracias a eso hemos recuperado niveles de ocupación en el entorno del 95% con rapidez después de cada ola. Mantenemos además tasas de esfuerzo totales para los inquilinos muy por debajo de la media sectorial.

A pesar del impacto del covid-19, seguimos contando con sólidos fundamentos operativos y financieros. Continúan generando ingresos recurrentes, que mantienen tasas significativas de rentas. Además, hemos sabido preservar tasas de ocupación altas en los centros comerciales, entre las que incluyen la recuperación en desescalada de más del 90% de las afluencias medias habituales antes del confinamiento. Todo ello certifica que la calidad de los activos, la gestión operativa y financiera y la calidad del servicio siempre conducen al éxito.

Teniendo en cuenta que la inestabilidad con la que comenzó el año se está reduciendo en estos últimos meses, ¿cuál es la evolución del sector inmobiliario?

Todas las crisis conllevan también oportunidades y tras la pandemia, cada sector inmobiliario deberá encontrar las suyas. Cuando la normalidad sanitaria sea total, los centros van a convertirse en referentes de la recuperación de la vida en sociedad. Son el punto de encuentro idóneo del nuevo modelo de ocio y tiempo libre familiar que llegará tras la pandemia y seguirán siendo decisivos para la recuperación del consumo privado y del conjunto de la economía.

La recuperación implicará la creación de entornos más saludables, distribuciones más funcionales y exteriores en residencial. Oficinas con espacios más abiertos y flexibles. Edificios logísticos cada vez más inteligentes. O centros y parques comerciales con dominancia en sus zonas geográficas y con la mejor combinación de ocio, actividades comerciales y marcas. ■