

# Lar ingresa un 6% más y sus centros comerciales superan cifras pre-Covid

R.Arroyo. Madrid

Lar España, Socimi especializada en centros comerciales, cierra los nueve primeros meses del año con unos ingresos de 64,1 millones, lo que supone un 6,1% más, y gana cinco veces más, hasta 68,4 millones, por la subida de la valoración de activos efectuada en el mes de junio.

Los centros de la compañía lograron ya en este periodo superar los datos de afluencias y ventas pre-Covid. Entre enero y septiembre de este año los 14 centros y parques

comerciales de Lar España recibieron 58,6 millones de visitas, un 4,3% más que en el mismo periodo de 2019 y un 9,9% por encima de 2021. En los nueve primeros meses de 2022, las ventas finales ascendieron a 730 millones, un 10,1% más que en los nueve meses equivalentes de 2019 y un 16% más frente a 2021.

El incremento en la valoración de sus activos ha disparado también el beneficio neto de explotación (ebit) hasta los 84,6 millones, el triple respecto a los 28 millones obte-

nidos en los mismos nueve meses de 2021. La última valoración de los activos de la Socimi, realizada en junio de 2022 por JLL y C&W, alcanzó los 1.470 millones, un 4,1% más. Las Socimis actualizan el valor de su cartera semestrales y a cierre de año.

Para Jon Armentia, director corporativo y financiero de Lar España, la recurrencia de los ingresos obtenidos en estos nueve meses, junto a los incrementos en afluencias y ventas finales, "certifican la solidez" de los activos y del

modelo de gestión de Lar España. La ocupación de los activos se sitúa en el 95,4% a septiembre y más del 65% de sus contratos tienen vencimientos más allá de 2025. "Esas fortalezas nos hacen ser moderadamente optimistas ante los posibles escenarios macroeconómicos de 2023, y nos ratifican en el propósito de cumplir con el plan de inversiones y rotaciones no estratégicas hasta 2025".

Lar espera invertir 500 millones hasta 2025 y vender un 30% de sus activos.

# INVESTORS RECOGNIZE THAT CAPITAL MARKETS REMAIN ROBUST

In the final stretch of 2022 it is already possible to review how uncertainty affected activities in the Spanish real estate market, and investors make a positive assessment although they confess turbulence is still being "digested".

With the threat of recession looming, investors are looking to the real estate sector as a safe haven. The sector has been experiencing a historical compression of yields over the last two years, and during the last 6 months we have witnessed one of the fastest increases in interest rates observed in decades. Thus, investors believe that we are now living in a period of price adjustment, and they expect yields to move up and suffer an adjustment, reflecting lower prices due to higher finance costs caused by that interest rate increases.

Despite the positive sentiment that prevails, this doesn't mean that investors are unaware of the challenges; quite the contrary! Therefore, in this period, they intend to be extremely selective in their choice of assets as they must also revisit their underwriting assumptions. As a result, we should expect yields to increase until prices are rebalanced and reflect realistic expectations for both buyers and sellers.

These are some of the principal conclusions of the Investor Survey carried out by Iberian Property in this edition, which included the participation of major asset managers, investors, and consultants in the Spanish property market. Join us in the next pages and find out the answers from industry leaders to the following question:

**«How do you evaluate the evolution of yields in Real Estate considering a scenario of rising interest rates in Spain?»**

Find out their answers in the pages ahead!



High energy costs, inflation levels and the ongoing war in Ukraine are taking us through turbulence. However, the fundamentals of the logistics real estate industry remain robust in Spain, with unprecedented levels of take-up of space and vacancy rates of 2.3% in the Barcelona market and below 6.3% in the central zone. Logistics is undoubtedly one of the asset classes that every real estate fund wants to have in its portfolio.

It is important to take a quick snapshot of where we were before the recent increase in interest rates. Our sector has been experiencing a historical compression of yields over the last two years, reaching below 4% in Spain. This has led to an unprecedented increase in cap values and, above all, in the price of land.

At the same time, it is very important to note that, on the contrary, rents have remained stable during these two years and that in a situation of deceleration it is logical to expect that rents will not rise in the short to medium term, except, of course, in certain markets with low product availability and high demand for space.

The increase in financing costs and other factors have begun to cause a timid correction in yields in our industry, with ex-

perts forecasting an expansion of between 4.75% and 5% by the end of 2022. Let us not forget a relevant reference data regarding the spread, and that is that the Spanish 10-year bond was at 3.15% in October 2022.

With a new outlook of more limited income growth, more stable construction prices, although still high, the increase in financing costs and the expansion of yields will mean that the price of land will tend to fall significantly in order to make new developments viable.

We are therefore facing a situation of uncertainty that is causing investors to be in a wait and see mode because they are unable to determine where yields will be in the coming months and when they will stabilize, a situation that tends to be prolonged over time, especially in Spain, due to the resistance to accepting the new reality, unlike in Anglo-Saxon countries, which are much more pragmatic.

For the good of the industry, let us hope that the turbulence will pass as soon as possible and remain just that, turbulence, and that the necessary correction will be made quickly and swiftly in order to continue advancing in the generation and modernization of the logistics infrastructure so necessary for our country.



**Cristian Oller**  
**PROLOGIS SPAIN**  
Country Manager



# Castellana Properties aumenta su beneficio un 55,4%, hasta los 26,4 millones de euros

**M. G.** MADRID.

Castellana Properties ha logrado un beneficio neto de 26,4 millones en el primer semestre de su año fiscal, lo que supone un incremento del 55,4% respecto al mismo periodo del año anterior. Los ingresos brutos por alquileres han crecido un 7,6%, hasta los 31,2 millones.

La cartera de la compañía, compuesta por 16 centros y parques co-

merciales con una superficie bruta alquilable de 350.085 m<sup>2</sup>, tiene un valor total de 1.012 millones, lo que supone una revalorización del 1,1% desde marzo. Al incluir la participación en Lar España (25,7%), la cartera asciende a 1.105 millones.

En el primer semestre fiscal se han firmado 105 operaciones de alquiler, 49 nuevos contratos y 56 renovaciones, lo que ha implicado una superficie de 17.173 m<sup>2</sup>. Esto supo-

ne una nueva renta firmada por valor de 4,6 millones anuales. Por su parte, la ratio de ocupación continúa por encima del 98% y la ratio de cobro se afianza en el 99%.

El consejo de administración ha aprobado el reparto de un dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado en marzo de 0,07 euros por acción, así como la distribución con cargo a la reserva de prima de emisión de 0,04 euros por acción.



## TOP INVESTORS// SPECIAL ISSUE : TOP INVESTORS - SPAIN



**Antonio Simontalero**

**CBRE INVESTMENT MANAGEMENT**  
Country Manager  
Iberia | Fund Manager

During the last 6 months we have witnessed one of the fastest increases in interest rates observed in decades. Only one year ago, Euribor was still negative and continuing the trend of the previous seven years, in which reference rates remained at abnormally low levels. However, during the second half of 2022, Central Banks have been taking measures in an attempt to control the rapid increase in inflation, recording reference rates unseen since 2011.

This fast increase in rates is still being digested by the real estate market. When analysing the impact, we should make a distinction between the effects in the operational performance of the assets and the effect in capital markets. In relation to the operational performance, most of the sectors are still performing well. So far, operational KPIs remain solid and above pre-covid levels: occupancy rates remain high and tenant demand is still strong. This is specially the case in the best performing and more core assets. However, we are already observing a slowdown in economic activity, and we should expect a deterioration in KPIs if high inflation remains or if unemployment increases.

The picture is very different when we look at the capital markets. In this case, the effects have been much faster as financing costs have rapidly reflected the increase in interest rates. This had an immediate impact on transactions due to the need of investors to revisit their underwriting assumptions. As a result, we should expect yields to increase until prices are rebalanced and reflect realistic expectations for both buyers and sellers. The duration and depth of such price adjustments in Iberia is still to be determined and can differ by sector, as low yielding sectors will likely be more affected than those in which values had been already adjusted during the last years.

Retail has always demonstrated its capacity for adaptation and resilience to a complex and changing market. Today, we are facing very high inflation which, together with contractionary monetary policies and the risk of recession, will have an impact on the entire productive fabric. The real estate sector will be no exception to this outlook, although it will continue to demonstrate its strength as a "safe haven sector" in the context of rising interest rates.

Forecasts indicate that, over the coming months, the European Central Bank will maintain the upward trend in interest rates that it has been applying since July. It is expected that, as a consequence of the rise in rates and the increase in the risk of default, fixed income will experience an increase in its profitability compared to variable income. Thus, a few days ago the ECB indicated that the yield on the Spanish ten-year bond stood at 3,31%.

Nevertheless, with the threat of recession looming, investors are looking to the real estate sector as a safe haven. It is worth noting that, in the case of the retail sector, shopping centres maintain a yield of around 5,30%, two points above the Spanish bond. Retail parks, meanwhile, have shown their resilience during the pandemic and maintain a yield of around 5,45%, making them one of the most attractive assets in real estate.

In addition, the Spanish retail sector, unlike other segments, does not have a regulatory constraint that prevents it from compensating for inflation. In the case of Lar España, almost 100% of the contracts are indexed to the CPI and our effort rate is the lowest in the sector, which gives us an additional margin for negotiation when considering rental agreements. Even in situations of adverse context, the dominant centres and parks (and ours are) are able to maintain their attractiveness, even in the case of hypothetical declines in consumption.



**Jon Armentia**

**LAR ESPAÑA**  
Corporate Director  
& CFO

## TOP INVESTORS// SPECIAL ISSUE : TOP INVESTORS - SPAIN



**Javier Martin**  
**NUVEEN REAL ESTATE**  
 Senior Portfolio Manager

Yields must move up and suffer an adjustment, reflecting lower prices due to higher finance costs caused by interest rate increases. It is not possible to maintain the same yield levels as we had some months ago. The higher interest rates and also the uncertain macro-economic environment must reflect the risk and affect yields.

We are now living in a period of price adjustment, it will not happen overnight, it will take some time for sellers and buyers [to match on price?] and will be reflected gradually in yields and pricing. In this period of uncertainty it is more difficult to assess from an investor perspective which could be the entry price and the underwriting behind each investment. We have to remain cautious and disciplined, more selective and analyse each opportunity on a case by case basis. But I am sure that there will be opportunities to invest in the following year.

We come from years of low interest rates, low inflation and lower than expected prospects for potential GDP growth. This has limited the capacity of property yields to increase, providing some protection to the asset on a portfolio allocation basis.

It is often believed that increases in interest rates negatively impact real estate assets and their performance, pushing yields up and troubling existing business plans. This has been the case but, historically, the impact of increases in either interest rates or bonds has sometimes been mitigated through inflation or economic growth, both of which can push the top line of operating real estate assets.

Focusing on Spain, the rapid increase in rates – reflected in Spain's Sovereign Bonds, which have broken the 3.5% barrier vs their 0.4% level only a year ago – has naturally put pressure on property yields, which already started expanding before the summer. Again, inflation is playing an important role in alleviating such impact, as real estate can be inflation-linked (contrary to bonds), allowing top lines to fluctuate accordingly, which provides stability to returns.

Overall, we believe that despite the rise in yields, Spain remains an attractive destination for foreign investment, with a total of €12.7bn invested in real estate in Q3 2022, c.60% of which is overseas origin. Fundamentals in most asset classes remain strong, with positive metrics such as rental prospects supported by a structural lack of supply in the living and logistics sectors, strong hotel trading performance and a systemic lack of investment in alternatives. As such, Spain should remain a solid contender for international funds looking at allocating part of their portfolios to real estate both on a European but also global basis.



**Ariadna Nijssen**  
**STONEWEG**  
 Head of Acquisitions Southern Europe

|             |                              |
|-------------|------------------------------|
| Publicación | Iberian Property General, 46 |
| Soporte     | Prensa Escrita               |
| Circulación |                              |
| Difusión    | ND                           |
| Audiencia   | ND                           |

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Fecha           | 22/11/2022                     |
| País            | España                         |
| V. Comunicación | ND                             |
| Tamaño          | 419,04 cm <sup>2</sup> (67,2%) |
| V.Publicitario  | --- EUR (ND USD)               |



## TOP INVESTORS// SPECIAL ISSUE : TOP INVESTORS - SPAIN



**Thibault Coatanea**  
**FREY**  
Head of Iberia

The rise of interest rates will not impact all the asset types with the same pace. FREY is a pure player of the investment of open-air retail and owns a portfolio of well-let and performing retail parks generating strong cash flow returns. The premium offered by our asset class over Spanish bond yields imply a very attractive risk return profile, thanks to the secured and recurring cash flows and low OCR of our tenants.

We can say that FREY has an extremely sound balance sheet in support of the deployment of its growth strategy – a strategy that is based on the development of assets perfectly in line with the aspirations of a more sustainable society. With the ambition to become the European leader for sustainable retail, FREY has strengthened its position in Iberia this year through acquisitions in Spain.

After a solid start to the year, retail investment activity is slowing. Various transactions have been halted or pushed into next year. The increasing cost of debt and inflation are impacting underwriting, yields and returns around the world, although consumer spending and higher relative yields continue to prop up investor sentiment in the retail sector. Consumers have become more cautious in their spending habits, as inflation has started to squeeze real disposable incomes. While the volume of retail trade is edging lower, it remains above pre-pandemic levels.

During this new phase of price discovery, buyer pools are shrinking in the transaction market, and bidding intensity is moderating.

We can expect outward yield shifts for prime retail assets because of rising financing costs and higher risk to cash flow. Furthermore, the outlook for 2023 has become more uncertain. It will partly depend on how retail sales volumes develop between the autumn and Christmas trading period. Affordability of rents has become key.

Retail real estate, supported by affordable defensive income, linked to inflation, will likely continue to benefit from solid investor demand. For retail assets, with a larger proportion of income coming from retailers with a discretionary product offer, investor demand is expected to vary by quality of assets.



**Augusto Lobo**  
**JLL SPAIN**  
Director de Capital  
Markets Retail



## TOP INVESTORS// SPECIAL ISSUE : TOP INVESTORS - SPAIN



**Alberto Larrazabal**  
**CBRE SPAIN**  
Director Industrial & Logistics

In the Industrial and Logistics sector, the increase of 25 basis points in prime yields in this third quarter (35 bps since January) stands out, both in the Central Zone and in Catalonia. Thus, and despite the positive performance of the occupational rental market, prime yields continue their upward trend, driven especially by the increase in financing costs. In addition to Madrid and Barcelona, we see how the market has gained a lot of importance in other cities such as Valencia, Bilbao, Malaga and Seville, which are becoming more interesting for institutional investors who focus on operations in the first crowns and last mile assets, where the yields are higher.



**Paul Santos Robson**  
**CBRE SPAIN**  
Senior Director IP Retail

For its part, in the Retail sector, prime yields have increased to 35 basis points in shopping centers and 50 in the High Street during the third quarter since the beginning of the year. And during the month of October it has already been observed that the expansive trend is maintained in all the subsegments of the sector, due to the macroeconomic context and despite the increase in foot traffic and sales in the different establishments.

The onset of the war in Ukraine and subsequent global supply-side shocks have accelerated and exaggerated the inflationary shift. Monetary policy decisions to raise interest rates during Q3 2022 have now come to bear on global real estate activity, which slowed in Q3 2022.

Considering a scenario of rising interest rates in Spain our vision is different depending on the assets. Speaking about Core product yields are predicted to move out between 50 and 75 basis points, which converts to a 10% to 15% reduction in capital values, according to the asset class and its location. For the non-core product discounts could be higher as yields and prices readjust. The assets that would hardly be "for sale" under other financial and market conditions will come now onto the real estate market and this will arise the interest of investors to access these properties. Finally, we believe that there will be another type of assets that will not find a buyer, even at heavily discounted prices.

It should be noted that the strong appreciation of the dollar is favoring investors who traditionally operated in other markets, such as Mexican capital, now put their focus on the Spanish market. Contracyclical investment, such as sale and leaseback opportunities will also arise for investors, which will allow companies to obtain liquidity at a lower cost than corporate bonds or bank financing.

Investors will need to look at their planned investment approach and revise their strategies to reflect current market dynamics. Many opportunities will arise for savvy investors who are willing to diversify their approach and take action. Now is time of opportunity. Cash is king and equity-driven investors, notably private buyers can bid for assets in an environment with limited buy-side competition.



**Alberto Díaz**  
**COLLIERS**  
Managing Director | Capital Markets



## TOP INVESTORS// SPECIAL ISSUE : TOP INVESTORS - SPAIN



**James Cowper-Coles**

**KNIGHT FRANK**  
Director of Logistics  
Capital Markets



**Simón Palazon**

**KNIGHT FRANK**  
Capital Markets  
Senior Consultant

Although Russia's invasion of Ukraine in March 2022 has created further upward pressure on inflation, due to the "explosion" of natural gas and oil prices, inflationary pressures have already existed since 2021, mainly due to the increase in global demand for raw materials and commodities as well as the transportation and supply chain problems and collapses originated by the Covid-19 pandemic.

These factors have caused the cumulative CPI in Spain in 2021 to be 6.5%, and 7.3% so far in 2022. In this context, the European Central Bank has raised interest rates up to 3 times since the beginning of 2022, with the latest increase bringing the rate to 2%, with the aim of reducing CPI growth and ensuring the timely return of inflation to its 2% target in the medium term.

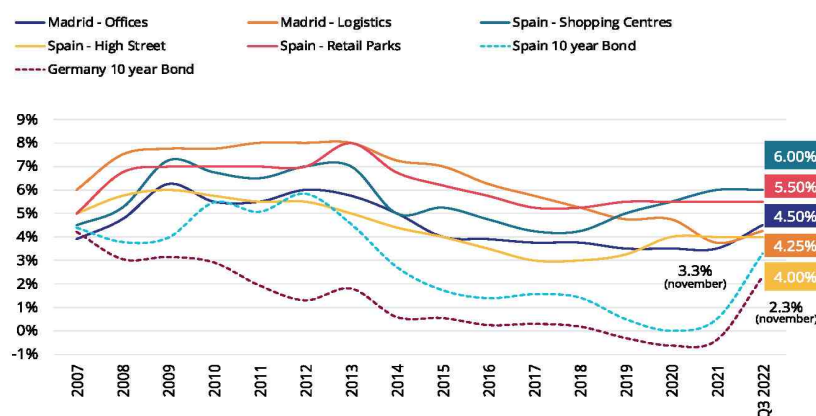
For the first time since 2009, borrowing costs in the euro area real estate sector are now higher than the return that

investing in many prime assets offer. The average cost of debt currently stands at 4.5-5.5% (Euribor + Margin), while the yield on prime office buildings in cities such as Madrid was around 3% at the end of 2021.

Historically, prime yields have been between 200-250 basis points above the yields offered on Spanish government bonds, as can be seen in the graph.

Nevertheless, in times of economic uncertainty, this spread may be reduced, and therefore we expect this difference to stand between 150-200 basis points. As of today, prime yields in major real estate markets, such as the Industrial-Logistics sector, have been adjusted upwards from 3.75% to 4.50%. Indicators from other European countries, such as UK and Germany, suggest that this correction has not yet fully materialised in Spain, which is likely to imply a price adjustment of between 10-20% versus Q4 2021 pricing levels.

**YIELDS EVOLUTION**  
Prime real estate assets vs. Spanish / German bonds



SOURCE: Knight Frank Research | Eurostat | Bank of Spain | Investing.com

## Lar España: Interesante potencial alcista

**Lar España** ha publicado unos resultados correspondientes a 3T22/9M22 con cifras muy en línea con nuestras estimaciones, en un trimestre sin sorpresas en el que la Compañía continúa registrando una positiva evolución operativa. En este sentido, **Lar España** registra un crecimiento de rentas like for like del +7,2% (vs +6,8% a 1S22 y vs aprox. +6% R4e) y una ocupación estable en el 95,4%.

original

 src="http://img6.s3wfg.com/web/img/images\_uploaded/c/a/larespanacentrocomercial.gif">

Lar España ha publicado unos resultados correspondientes a 3T22/9M22 con cifras muy en línea con nuestras estimaciones, en un trimestre sin sorpresas en el que la Compañía continúa registrando una positiva evolución operativa. En este sentido, **Lar España** registra un crecimiento de rentas like for like del +7,2% (vs +6,8% a 1S22 y vs aprox. +6% R4e) y una ocupación estable en el 95,4%.

Por su parte, las afluencias quedan ya un -6,7% por debajo de los niveles de 2019 (recordemos que además de ser la referencia pre-pandemia, 2019 se trató de un año récord para el retail en España), mientras que las ventas de los retailers crecen un +10,1% frente el mismo periodo en 2019 (moderándose ligeramente frente al +11,2% a 1S22). **Lar España** continúa reportando una tasa de esfuerzo para los retailers muy competitiva (9,3% a cierre de 9M22), que permite a la Compañía continuar manteniendo una tasa de cobro de rentas del 97%.

Sin sorpresas por el lado de apalancamiento y balance, manteniendo el LTV en el 38,9% (vs 40,7% a cierre de 2021) y el coste financiero en el 1,8% tras la reducción de -0,4p.p. lograda en 2021 con la refinanciación (emisión de bonos verdes por importe de 700 mln eur).

Con todo ello, consideramos que los resultados deberían tener un impacto ligeramente positivo en cotización. Reiteramos nuestra recomendación de SOBREPONDERAR con P.O. de 7,3 eur/acc.

# METROS<sup>2</sup>.com

La mejor información del mercado inmobiliario español

22, Noviembre 2022

Suscripción

Login

Search...



| INICIO | OPERACIONES | REVISTA | JORNADAS | EMPRESAS | INDICADORES | EDIFICIOS | TIENDA | BLOG | VIDEOS |  
INFORMES |

By Redacción | 22 November, 2022 | Socimis - Noticias

## Lar España multiplica por cinco su beneficio

Lar España obtuvo un beneficio neto de 68,4 millones de euros en los nueve primeros meses del año, lo que supone multiplicar por cinco el resultado del mismo periodo del año pasado, gracias a una mayor actividad y a la mayor valoración de sus activos.

Los ingresos de la socimi crecieron un 6,1%, hasta los 64,1 millones de euros, y el valor de sus activos se impulsó otro 4,1%, según ha informado en su cuenta de resultados remitida a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

La última valoración independiente de los 14 centros y parques comerciales de la socimi, realizada en junio de 2022 por las consultoras JLL y Cushman & Wakefield, reflejó un valor de 1.470 millones de euros, que representa un incremento del 53,6% respecto al precio de adquisición.

Entre enero y septiembre de este año hubo 58,6 millones de visitas a sus centros y parques, un 4,3% más que en el mismo periodo de 2019, antes del estallido de la pandemia de coronavirus, y un 9,9% por encima de 2021.

Asimismo, en los nueve primeros meses de 2022, las ventas finales en sus activos ascendieron a 730,2 millones de euros, respectivamente un 16% y un 10,1% más que en los nueve meses equivalentes de 2021 y de 2019. Respecto a la ocupación, la compañía la mantuvo en el 95,4%, hasta septiembre, y más del 65% de sus contratos tienen vencimientos posteriores a 2025.



Proyecto de Lar en Málaga.

< Previous Next >

## Los ingresos de **Lar España** crecen más de lo estimado, un 6% hasta los 64 M en los primeros nueve meses del año

Intermoney | **Lar España** (Comprar, PO 8,0) publicó ayer sus resultados a los 9 meses con el mercado abierto. En unas cifras que consideramos positivas, y que se muestran junto a nuestras estimaciones en el cuadro adjunto, la socimi reportó un incremento tanto en ingresos (+6%), como, especialmente, en EBITDA (+23%, superando claramente nuestras estimaciones del +14%).

original



Intermoney | **Lar España** (Comprar, PO 8,0) publicó ayer sus resultados a los 9 meses con el mercado abierto. En unas cifras que consideramos positivas, y que se muestran junto a nuestras estimaciones en el cuadro adjunto, la socimi reportó un incremento tanto en ingresos (+6%), como, especialmente, en EBITDA (+23%, superando claramente nuestras estimaciones del +14%). **El efecto de la inflación tuvo más incidencia en los ingresos al repercutirse en los inquilinos, pero bastante menor a nivel de costes**, como ya vimos en los trimestres anteriores.

Otros datos operativos, tales como **la afluencia a los centros, volvieron a reportar mejoras respecto a los niveles prepandemia, en especial los de las ventas de los inquilinos**. El beneficio neto, no afectado por revalorizaciones durante el 3T, fue de 68Mn a los 9 meses, frente a 14 M en 9M21, estando también por encima de nuestras estimaciones.



**LRE - Resultados a los 9m 22, comparados con nuestras previsiones**

| Mn€, %                | 9m 21       | 2021        | 1S 22      | 9m 22      | IMV 9m 22e | 3T 22      |
|-----------------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Ingresos</b>       | <b>60</b>   | <b>79</b>   | <b>42</b>  | <b>64</b>  | <b>62</b>  | <b>22</b>  |
| <i>Inc. anual (%)</i> | <i>-17</i>  | <i>-18</i>  | <i>5</i>   | <i>6</i>   | <i>3</i>   | <i>8</i>   |
| C. Comerciales        | 58          | 77          | 40         | 62         | 60         | 22         |
| <i>Inc. anual</i>     | <i>-17</i>  | <i>-17</i>  | <i>3</i>   | <i>6</i>   | <i>3</i>   | <i>13</i>  |
| <b>EBITDA</b>         | <b>35</b>   | <b>50</b>   | <b>27</b>  | <b>43</b>  | <b>40</b>  | <b>16</b>  |
| <i>Inc. anual (%)</i> | <i>-35</i>  | <i>-30</i>  | <i>17</i>  | <i>23</i>  | <i>14</i>  | <i>33</i>  |
| Revalorizaciones      | -8          | -1          | 41         | 41         | 41         | 0          |
| G. Financieros        | -15         | -25         | -9         | -12        | -13        | -3         |
| Participadas          | 0           | 0           | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>B. Neto</b>        | <b>14</b>   | <b>26</b>   | <b>55</b>  | <b>68</b>  | <b>64</b>  | <b>13</b>  |
| <i>Inc. anual (%)</i> | <i>-181</i> | <i>-150</i> | <i>555</i> | <i>396</i> | <i>367</i> | <i>145</i> |

Fuente: Intermoney Valores, Lar España

**Valoración:** Confirmamos nuestra **recomendación de Comprar en Lar España**, así como nuestro **precio objetivo de 8,0 a diciembre de 23e**. Pensamos que, pese a las actuales incertidumbres, los motivos de compra del valor siguen vigentes también tras estos resultados: además del potencial de revalorización superior al 90%, **Lar** ha mostrado una recuperación ya total post Covid de los niveles de afluencia (footfall).

Otros datos positivos son:

- 1) mayor **crecimiento de visitas e ingresos de clientes** respecto a la media nacional en los últimos 4-5 años;
- 2) control de costes coincidiendo con el fin de la pandemia;
- 3) **ratio LtV razonable e inferior en el 3T al 40%**, en el que los próximos vencimientos relevantes de deuda se sitúan en 2026e; y
- 4) recuperación actual del dividendo hasta un rendimiento de más del 7%.

Pensamos además que **el Investor Day del mes pasado añadió puntos positivos para el valor**, tales como: 1) los objetivos de ingresos, +7% TACC hasta 2025e, superan nuestras previsiones claramente; mientras que 2) la **guía del apalancamiento constante en el 40-45%** pensamos que implica importantes crecimientos de dividendo los próximos años; finalmente, 3) consideramos importante la confirmación de las líneas conocidas de las políticas de ESG, a la que **Lar** dio un protagonismo muy relevante durante el CMD del pasado mes de junio.

## Lar España multiplica por cinco su beneficio y alcanza 68,4 millones hasta septiembre

Aumentó los ingresos totales un 7,2%, hasta 64,1 millones de euros Las ventas finales fueron de 730,2 millones de euros, un 16% más

original



Centro Comercial **Lagoh, Lar España**

<https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/11855507/07/22/Jose-Luis-del-Valle-Lar-Espana-preve-invertir-mas-de-500-millones-en-los-proximos-tres-anos.html>>Lar España ha cerrado los nueve primeros meses del año con un beneficio neto de 68,4 millones de euros, lo que supone **multiplicar por cinco el resultado del mismo periodo del año pasado. El resultado está impulsado por** una mejora de la actividad y la mayor valoración de sus activos. En concreto, los ingresos de la socimi crecieron un 6,1%, hasta los 64,1 millones de euros, y el valor de sus activos se impulsó otro 4,1%.

La última valoración independiente de los 14 centros y parques comerciales de la socimi, realizada en junio de 2022 por las consultoras JLL y Cushman & Wakefield, **reflejó un valor de 1.470 millones de euros**, que representa un incremento del 53,6% respecto al precio de adquisición.

Entre enero y septiembre de este año **hubo 58,6 millones de visitas a sus centros y parques**, un 4,3% más que en el mismo periodo de 2019, antes del estallido de la pandemia de coronavirus, y un 9,9% por encima de 2021.



Asimismo, en los nueve primeros meses de 2022, las ventas finales en sus activos ascendieron a 730,2 millones de euros, respectivamente un 16% y un 10,1% más que en los nueve meses equivalentes de 2021 y de 2019. Respecto a la ocupación, **la compañía la mantuvo en el 95,4%, hasta septiembre**, y más del 65% de sus contratos tienen vencimientos posteriores a 2025.

"Esas fortalezas nos hacen ser moderadamente optimistas ante los posibles escenarios macroeconómicos de 2023, y nos ratifican en el propósito de **cumplir con el plan de inversiones y rotaciones no estratégicas previsto hasta 2025**", destaca el director corporativo y financiero, Jon Armentia.

Lar España ha rotado más de 42.000 metros cuadrados de superficie comercial entre enero y septiembre, lo que representa un porcentaje anualizado del 10%. Además, la firma explica que **ha completado su política de mejora y desarrollo de activos con la inversión de cinco millones de euros**, con los centros Megapark, en Baracaldo, y Gran Vía, en Vigo, como principales destinatarios de las mejoras.

Lar España recuerda que **ha activado un nuevo plan de negocio que contempla inversiones por valor de más de 500 millones de euros hasta 2025**, para adquirir centros o parques comerciales con fuerte potencial de crecimiento y, además, desarrollar nuevos proyectos en el medio plazo.

Además, permitirá acelerar su política de rotación de activos no estratégicos, por unos ingresos adicionales de más de 400 millones de euros. Esta política combinada permitirá a la socimi mejorar su cartera y elevar hasta dos dígitos el retorno total anual para los accionistas, al sumar a los dividendos sobre resultados los extraordinarios obtenidos por desinversiones.



# Lar España multiplica por cinco su beneficio a septiembre, hasta 68,4 millones, por una mayor actividad



Archivo - Centro comercial 'Lagoh' de Sevilla, de la socimi Lar España - LAR ESPAÑA - Archivo

Las ventas de sus centros comerciales superan en un 10% las anteriores de la pandemia

MADRID, 21 Nov. (EUROPA PRESS) -

La socimi Lar España obtuvo un beneficio neto de 68,4 millones de euros en los nueve primeros meses del año, lo que supone multiplicar por cinco el resultado del mismo periodo del año pasado, gracias a una mayor actividad y a la mayor valoración de sus activos.

En concreto, los ingresos crecieron un 6,1%, hasta los 64,1 millones de euros, y el valor de sus activos se impulsó otro 4,1%, según ha informado en su cuenta de resultados remitida a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

La última valoración independiente de los 14 centros y parques comerciales de la socimi, realizada en junio de 2022 por las consultoras JLL y Cushman & Wakefield, reflejó un valor de 1.470 millones de euros, que representa un incremento del 53,6% respecto al precio de adquisición.

Entre enero y septiembre de este año hubo 58,6 millones de visitas a sus centros y parques, un 4,3% más que en el mismo periodo de 2019, antes del estallido de la pandemia de coronavirus, y un 9,9% por encima de 2021.

Asimismo, en los nueve primeros meses de 2022, las ventas finales en sus activos ascendieron a 730,2 millones de euros, respectivamente un 16% y un 10,1% más que en los nueve meses equivalentes de 2021 y de 2019. Respecto a la ocupación, la compañía la mantuvo en el 95,4%, hasta septiembre, y más del 65% de sus contratos tienen vencimientos posteriores a 2025.

## ROTACIÓN DE ACTIVOS

idealista  
consigue tu hipoteca antes  
de que suban más los tipos





"Esas fortalezas nos hacen ser moderadamente optimistas ante los posibles escenarios macroeconómicos de 2023, y nos ratifican en el propósito de cumplir con el plan de inversiones y rotaciones no estratégicas previsto hasta 2025", ha señalado el director corporativo y financiero, Jon Armentia.

En los nueve primeros meses del año, Lar España ha rotado más de 42.000 metros cuadrados de superficie comercial, lo que representa un porcentaje anualizado del 10%. Además, ha completado su política de mejora y desarrollo de activos con la inversión de cinco millones de euros, con los centros Megapark, en Baracaldo, y Gran Vía, en Vigo, como principales destinatarios de las mejoras.

Lar España ha recordado que ha activado un nuevo plan de negocio que contempla inversiones por valor de más de 500 millones de euros hasta 2025, para adquirir centros o parques comerciales con fuerte potencial de crecimiento y, además, desarrollar nuevos proyectos en el medio plazo.

Además, permitirá acelerar su política de rotación de activos no estratégicos, por unos ingresos adicionales de más de 400 millones de euros. Esta política combinada permitirá a la socimi mejorar su cartera y elevar hasta dos dígitos el retorno total anual para los accionistas, al sumar a los dividendos sobre resultados los extraordinarios obtenidos por desinversiones.

#### Más información

Lar

Socimi

Taboola Feed

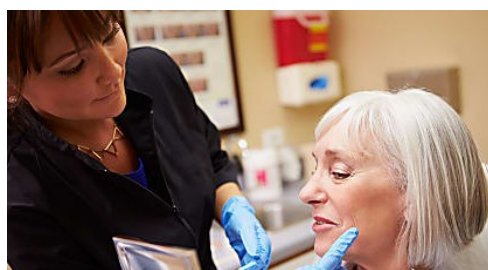
**SÍ ERES AUTÓNOMO O EMPRESA**

**DESCUBRE CÓMO PAGAR  
MENOS IMPUESTOS  
[LEGALMENTE]**

#### Paga menos impuestos si eres autónomo

Descubre cómo pagar menos impuestos siendo autónomo o empresa de forma ...

[menos-impuestos.com](https://menos-impuestos.com) | Patrocinado



*No todos  
los transportes  
son como el tren*

## No podemos creer que esta sea la última foto de Anna Nicole Smith

Game Of Glam | Patrocinado

## Relleno facial con ácido hialurónico: los precios en 2022 podrían...

Cirugía de Botox | Enlaces Publicitarios | Patrocinado



## Ayudas del gobierno: los paneles solares casi se regalan en el otoño de 2022

Paneles Solares | Ayudas del gobierno | Patrocinado



## Chabeli Iglesias cumple 51 años, aguanta el corazón antes de verla

Witty Reporter | Patrocinado



## Trata de no impresionarte cuando conozcas cuanto gana José Antonio...

Sunday Digest | Patrocinado



## ¿Cuánto vale tu coche? ¡Descúbrelo en 30 segundos!

Cotuco.es | Patrocinado





## Mahou San Miguel analiza los retos de la digitalización y la sostenibilidad en una jornada con el sector

Europa Press



## La digitalización y la sostenibilidad, palancas para la transformación de la hostelería, según Mahou San Miguel

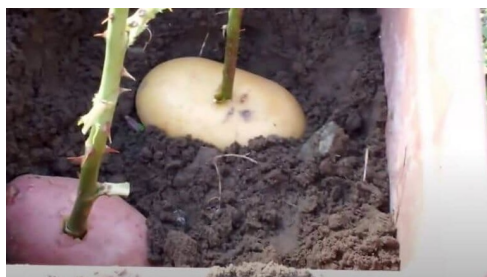
Europa Press



## Bitcoin en 2022: Descubra las últimas noticias sobre bitcoin y cómo invertir

2021 fue un año de gran crecimiento para los cripto activos, aprenda todo sobre los cripto activos más populares en eToro

eToro | Patrocinado



## Ella pone un tallo de rosas en una patata y mira lo que sucede una...

HechosFizzle | Patrocinado



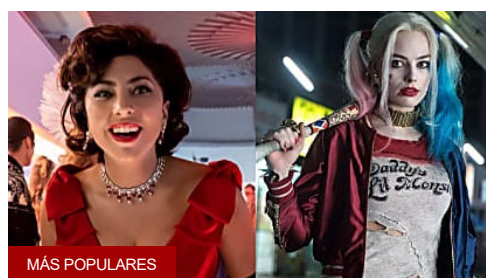
## Tiendas Online de Sofás y Sillones baratos para el Hogar - Mira aquí

Sofás Reducidos | Patrocinado



## Un estudio apunta que la soledad de los mayores puede deberse a un cambio de expectativas sobre las...

Europa Press



## Así luce Lady Gaga como Harley Quinn en Joker 2

Europa Press



## Nuevo Jeep Avenger 1st Edition

El primer Jeep completamente eléctrico

Jeep | Patrocinado



## Nuevo BMW iX1. 100% eléctrico.

Si siempre soñaste con eléctricos, es tu momento.



BMW | Patrocinado



## Cargar con todo es fácil

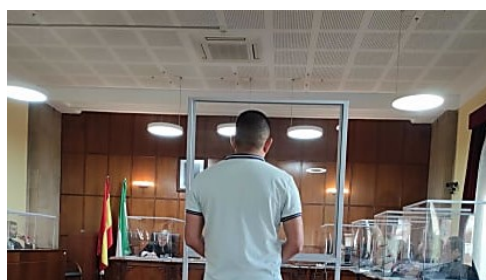
Con el Transporter y nuestra oferta podrás llegar tan lejos como quieras con toda tu carga

Volkswagen | Patrocinado



**La tarjeta SIM de la acusada de decapitar a su novio estuvo en el teléfono que enviaba mensajes tras...**

Europa Press



**Absuelto en Jaén un militar acusado de violar durante siete años a su prima desde que tenía nueve años**

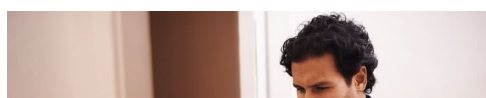
Europa Press



## Vuelven los Opel Anniversary Days

Celebra con nosotros 40 años de innovación del Opel Corsa con condiciones excepcionales y ¡entrega inmediata!

Opel | Patrocinado

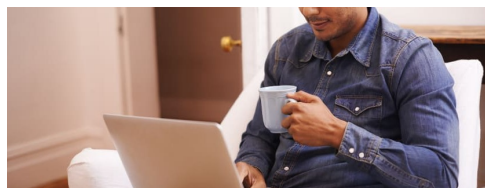




## Un Tiguan te espera

Presume de etiqueta 0 con el nuevo Tiguan e-Hybrid.

Volkswagen | Patrocinado



## Escanee su PC para mantenerlo aun más rápido

Con PC Cleaner, es muy fácil restaurar su ordenador al estado en que estaba cuando...

PC HelpSoft | Patrocinado

## La actualidad más visitada en europa press

INTERNACIONAL

CINE

MEDIO AMBIENTE

## Dónde invertir en bolsa hoy: Indra, Lar España, BBVA y Nextil

Eduardo Bolinches • original

El **selectivo español** debe demostrar que **puede mantenerse por encima de los 8.100 puntos** tras el vencimiento de futuros y opción es de este pasado viernes.

**Debemos seguir atentos por si se pierden los 8.020 puntos** como medida de protección del soporte realmente importante que tenemos en los 7.770 puntos ya que perder este nivel implicaría aumentar el riesgo de acabar viendo un testeo a mínimos anuales.

En cualquier caso, pase lo que pase, siempre tenemos un conjunto de valores que lo están haciendo formidablemente bien y varios de ellos son dignos de estar en **mi panel de control**. Se encuentran en un **momento técnico muy importante**, además de tener a muchos inversores atentos a ellos.

**1) Indra:** Seguimos **atentos para ver si el valor logra romper la resistencia de los 9,58 euros** y entrar colocando una orden de protección ante la pérdida de los 9,35 euros.

**2) Lar España Real Estate:** Vamos a estar **atentos para entrar en el valor** si vemos que rompe al alza la resistencia de los 4,365 euros colocando una orden de protección en los 4,19 euros.

*[Consulte aquí las claves operativas del Ibex 35, según el analista Eduardo Bolinches]*

**3) BBVA:** Si volvemos a ver **otro cierre por encima de los 5,448 euros** entraremos en el valor colocando una orden de protección en los 5,197 euros.

**4) Nextil:** Entramos ante la **ruptura tan contundente que tuvo el valor el pasado jueves** de los 0,412 euros y ahora modificamos la orden de protección hasta los 0,402 euros.

Evolución de los valores bajo seguimiento Eduardo Bolinches VisualChart



Oportunidades de trading



## Las socimis se enfrentan a un ajuste a la baja en el valor de sus activos por la subida de los tipos de interés

Valentín Bustos • [original](#)

La [subida de los tipos de interés](#) y la previsible recesión hacen que las socimis se enfrenten "a un más que previsible ajuste a la baja en el valor de sus activos". Son palabras de Juan Moreno, analista de Bankinter, sobre la situación de uno de los sectores que más está 'pagando' las consecuencias de dicha subida de tipos. ¿La razón? El acceso a la financiación es más elevado para su tipo de negocio.

"A medida que el BCE aumenta los tipos de interés, a su vez aumenta la rentabilidad de los bonos soberanos. Eso provoca que **los inversores a los activos inmobiliarios les exijan mayor rentabilidad**", explica Mariano Capellino, CEO de Inmsa Real Estate Investments Management.

Además, según relata Diego Morín, analista de IG, "esta rebaja de sus activos viene desencadenada por su [gran exposición a las oficinas](#) y a los centros comerciales, **con ciertos descuentos [entre el 50% y el 65%] si tomamos de referencia su valor neto de activos**". Se trata de descuentos históricos y muy parecidos a los del inicio de la pandemia del coronavirus.

Durante este año, los activos inmobiliarios han demostrado ser los que mejor se han comportado ante la inflación. "Además, en los últimos meses [lo que más está subiendo es el alquiler](#), ya que **las subidas de tipos están aplazando la compra de inmuebles** por el incremento en los costes de financiación", matiza Joaquín Robles, sales y pr manager de XTB.

Lo que sí tendrá este recorte en la valoración de sus carteras es un impacto en el beneficio contable y en su apalancamiento. "Podría reflejarse ya a cierre de año en algunos casos", apunta Juan Moreno.

*[\[El Consejo del BCE discute ralentizar la subida de tipos en diciembre a pesar de que los precios se mantienen al alza\]](#)*

¿Impacto notable? No. Conviene recordar que más del 90% de la deuda se encuentra a tipo fijo. Además, **cuentan con una tasa de ocupación superior al 95%**, la mayor parte de sus activos se encuentran en núcleos urbanos de grandes ciudades y la mayor parte de sus contratos están ligados a la inflación.

"Esto les permitirá seguir manteniendo una estabilidad en los ingresos con lo que podrán seguir amortizando deuda y repartiendo dividendo. **El mayor problema lo podrán encontrar a la hora de comprar nuevos inmuebles**, ya que lo harán con un coste de financiación mayor, lo que estrechara los márgenes de beneficio", advierte Joaquín Robles.

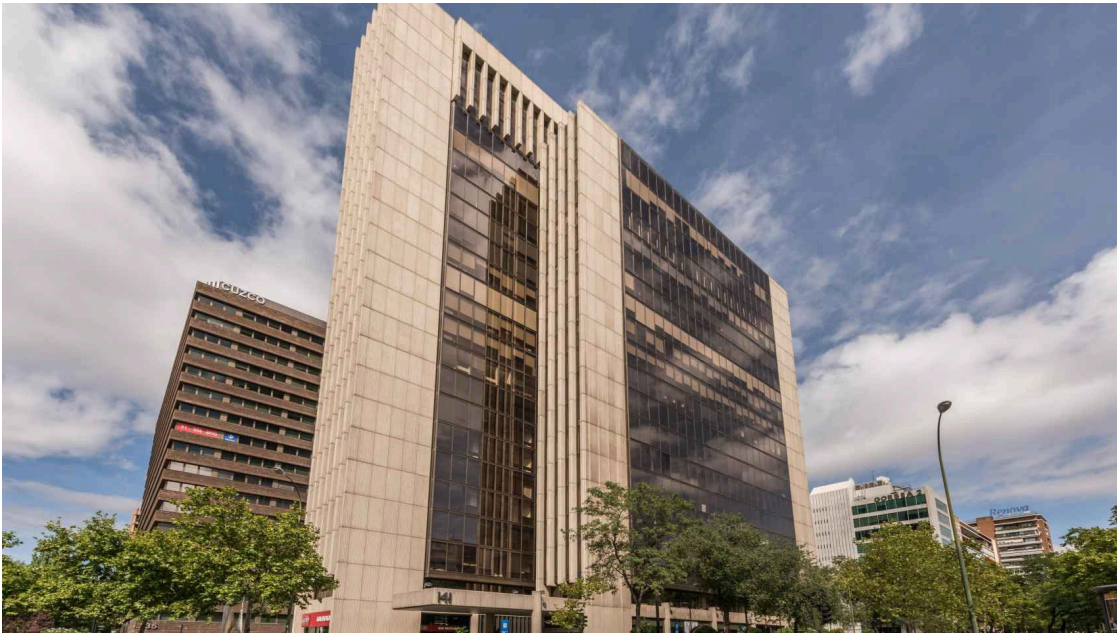
Con este panorama, la pregunta es si continuará la rebaja de sus valoraciones en bolsa. "No es descartable esta situación ya que el momento que atraviesa la economía no es positivo, y más con la estanflación en la que se encuentra la zona euro", responde Diego Morín.

Por su parte, Joaquín Robles señala que es complicado de predecir, ya que **dependerá de la inflación y las perspectivas de subidas de tipos**: "Durante los próximos meses el escenario de tipos altos e inflación podría llevar a la economía a una nueva recesión, lo que inevitablemente podría provocar una rebaja en las valoraciones de estas compañías. Aun así, seguimos pensando que muchas de ellas tienen un modelo de negocio sólido que ha demostrado comportarse bien ante periodos de volatilidad".

En concreto, el analista de XTB piensa que **Merlin Properties, Colonial o LAR** son buenas opciones para incorporar en cartera porque tienen un modelo de negocio que puede soportar bien un proceso de desaceleración económica. Algo que demostraron durante la pandemia y el auge del teletrabajo.

"La mayor parte de los clientes de estas socimis son grandes empresas con contratos a largo plazo. A pesar de que exista un cierto temor a que las valoraciones de sus activos puedan

caer, el margen respecto al valor de sus activos todavía es muy alto, por lo que a largo plazo debería ajustarse a un nivel superior de lo que cotiza actualmente", concluye Joaquín Robles.



Edificio de oficinas en Madrid. E.E.

## Climbat abre un centro de escalada en interior de 1.200 m2 en Fashion Outlet Barakaldo

La empresa Climbat abrió ayer sus puertas en Fashion Outlet, situado en el parque comercial **Megapark Barakaldo**. Se trata del primer centro de escalada de la empresa ubicado en el País Vasco, que cuenta con un local de 1.200 m2, de los cuales más de 800 son escalables. Con el de Barakaldo son ocho los locales de la cadena especializada en rocódromos abiertos en España y Francia, incluidos Avilés, Barcelona, Madrid, París, Sant Joan Despí, Terville y Zaragoza.

Redacción • original



Climbat 02

La empresa Climbat abrió ayer sus puertas en Fashion Outlet, situado en el parque comercial **Megapark Barakaldo**. Se trata del primer centro de escalada de la empresa ubicado en el País Vasco, que cuenta con un local de 1.200 m<sup>2</sup>, de los cuales más de 800 son escalables. Con el de Barakaldo son ocho los locales de la cadena especializada en rocódromos abiertos en España y Francia, incluidos Avilés, Barcelona, Madrid, París, Sant Joan Despí, Terville y Zaragoza.

El nuevo centro Climbat Barakaldo, con la pared de escalada indoor más alta de toda Vizcaya, tiene más de 800 m<sup>2</sup> escalables divididos en tres zonas; **un muro de dificultad de 15 metros de altura con desplome, una zona de autoseguradores y 25 metros lineales de boulder** que seguro harán que los escaladores y escaladoras disfruten de la experiencia al máximo, según sus responsables.

### Cursos de formación

El nuevo espacio cuenta, además, con una **oferta muy enfocada en la formación de pequeños y mayores**. Se ofrecerán cursos de iniciación, base, que refuerza y amplía todos aquellos



conocimientos adquiridos durante el curso de iniciación, de escalada de cuerda, grupo de entrenamiento que combina las modalidades de escalada en bloque y la escalada deportiva y de escalada en bloque y personalizados.

Esta esperadísima apertura en el parque comercial propiedad de **Lar** España **viene a completar la clara apuesta por una oferta de ocio deportivo y diferencial** que se inició en 2020 con las aperturas de Ongravity centro deportivo de tecnificación *indoor* y Zero Latency centro de juego realidad virtual, y a las que muy pronto se les sumará también el gimnasio Fitness Park.

## Climbat abre un centro de escalada en **Megapark Barakaldo**

La empresa Climbat acaba de abrir sus puertas en Fashion Outlet, situado en el parque comercial **Megapark Barakaldo**. Se trata del primer centro de escalada de la empresa ubicado en Euskadi, que cuenta con un espectacular local de 1.200 m2, de los cuales más de 800 son escalables. Con el de Barakaldo son ocho los locales de la cadena especializada en rocódromos abiertos en España y Francia, incluidos Avilés, Barcelona, Madrid, París, Sant Joan Despí, Terville y Zaragoza.

original

La empresa **Climbat** acaba de abrir sus puertas en **Fashion Outlet**, situado en el **parque comercial Megapark Barakaldo**. Se trata del primer centro de escalada de la empresa ubicado en **Euskadi**, que cuenta con un espectacular **local de 1.200 m2**, de los cuales más de 800 son escalables. Con el de **Barakaldo** son ocho los locales de la cadena especializada en rocódromos abiertos en **España y Francia**, incluidos **Avilés, Barcelona, Madrid, París, Sant Joan Despí, Terville y Zaragoza**.

El nuevo centro **Climbat Barakaldo**, con la **pared de escalada indoor más alta de todo Vizcaya**, tiene más de 800m2 escalables divididos en tres zonas; un muro de dificultad de 15 metros de altura con desplome, una zona de autoseguradores y **25 metros lineales de Boulder** que seguro harán que los escaladores y escaladoras disfruten de la experiencia al máximo.

### Cursos de formación

El nuevo espacio cuenta, además, con una oferta muy enfocada en la formación de pequeños y mayores. Se ofrecerán **cursos de Iniciación**, Base, que refuerza y amplía todos aquellos conocimientos adquiridos durante el curso de iniciación, Curso escalada de cuerda, grupo de entrenamiento que combina **las modalidades de escalada en bloque y la escalada deportiva** y Curso escalada bloque y personalizados.

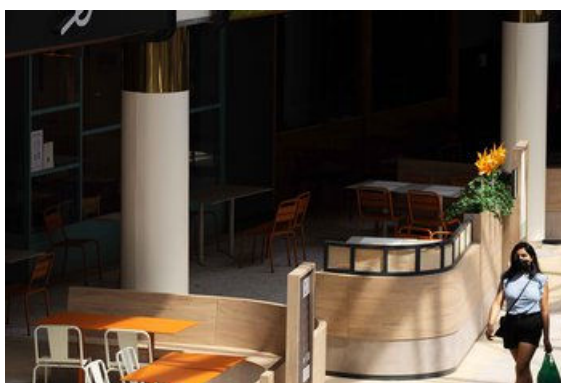


Esta esperadísima apertura en el **parque comercial propiedad de Lar España** viene a completar la clara apuesta por una oferta de ocio deportivo y diferencial que se inició en 2020 con las aperturas de **Ongravity** -Centro deportivo de tecnificación indoor- y **Zero Latency** -centro de juego realidad virtual-, y a las que muy pronto se les sumará también el gimnasio

## Fitness Park.

Asimismo, el centro comercial barakaldés reforzará este **aluvión de nuevas incorporaciones** en las próximas semanas con nuevas ofertas de shopping y restauración gracias al gigante de la perfumería **Primor** a comienzos de diciembre y del restaurante **Reyna Istambul** a finales de año. De este modo, el parque comercial más grande del Norte lleva meses reforzando su oferta comercial gracias a las últimas aperturas en Fashion Outlet de **Munich**, y recientemente **Sushisom**, en la **renovada zona de restauración**.

De esta forma, el centro continúa reforzando su compromiso por ofrecer un mix comercial exclusivo y la mejor experiencia de compra, posicionándose como un destino de referencia en el norte de España. Esta apertura se engloba dentro las nuevas aperturas previstas en **MegaPark** antes de que finalice el año. **6.700 m2 de superficie comercial** que cuenta con un Gimnasio (**Fitness Park**), **Milbby**, un espacio para los amantes de las manualidades con diferentes secciones como papelería, repostería, bellas artes, labores tecnología o decoración y **Futbol Emotion**, el comercio multimarca, especializado en equipamiento deportivo para fútbol.





EMPRESAS

# Los grandes del sector se reúnen en The District, la nueva cumbre internacional sobre inversión inmobiliaria

**The District, el nuevo evento internacional del sector inmobiliario congregó en Barcelona, y a lo largo de tres jornadas, a grandes empresas e inversores internacionales. Este congreso, que ha supuesto un impacto económico de 12 millones para la Ciudad Condal, quiere convertir la capital catalana en un referente para los inversores en real estate por lo que la organización ya ha anunciado que repetirá en 2023.**

**E**l salón inmobiliario The District ha cerrado su primera edición con buenas cifras: una participación de 7.198 visitantes, 380 expertos y profesionales del sector y 250 firmas expositoras. Los fondos de inversión, fondos soberanos, bancos comerciales, fuentes alternativas de financiación, los grandes tenedores de suelo, administraciones, operadores, promotores, *brokers*, agencias comercializadoras, consultoras o gestores de propiedades han sido los principales asistentes al evento, celebrado del 19 al 21 de octubre.

**José Luis Miró, presidente de Almar Consulting**, una de las empresas participantes, hace un balance positivo del evento: "Ha sido sin duda un punto de encuentro y de intercambio de buenas prácticas con las empresas más relevantes del sector. Y todos los asistentes coincidieron en el alto nivel de los ponentes que durante tres días expusieron los temas más relevantes en relación a la financiación, la sostenibilidad o todo lo relacionado con la digitalización del sector".

## PRUDENCIA PARA SORTEAR LA RECESIÓN

En la primera jornada del congreso, participaron, entre otros, **Filippo Taddai, Global Investment Research en Goldman Sachs International**, **Pere Viñolas, presidente de Colonial**, **Ismael Clemente, CEO de Merlin Properties**, y **Miguel Pereda, presidente de Grupo Lar y vicepresidente de la socimi Lar España**, que analizaron cómo la subida de tipos de interés, la inflación y la crisis energética van a impactar en el mercado inmobiliario.



De izquierda a derecha, Pere Viñolas, CEO de Colonial; Ismael Clemente, CEO de Merlin Properties; Enrique Laguna, director ejecutivo de CBRE, y Miguel Pereda, presidente de Grupo Lar, durante la primera jornada de The District.

Estos expertos coincidieron en alertar de una posible recesión en Europa y un comienzo de 2023 complicado, aunque manifestaron su confianza en que la crisis sea limitada en el tiempo y que España pueda sufrir menos que otras economías europeas.

Viñolas reconoció que "son tiempos duros para todo el mundo. Si conseguimos reducir la inflación de forma rápida, la salida de la recesión que se prevé para 2023 será más fácil y también será más corta", también subrayó que "la prudencia tiene que ser una prioridad para todas las empresas en este contexto de incertidumbre. Es tiempo de ser más pasivos que agresivos".

En el mismo sentido, el CEO de Merlin aseguró que "nos encaramos a una recesión, en un entorno operativo negativo para los próximos tres años. El acceso al capital y a la deuda será difícil. Por tanto, las empresas se deberán

**Los expertos congregados en The District confían en que la recesión que se prevé para 2023 sea limitada en el tiempo y que España sufra menos que otras economías europeas**

preparar para no depender de recursos externos en financiación, y reforzar los recursos propios", apuntando que "la normalización de la inflación tiene que ayudar a bajar también los tipos de interés". En cuanto al problema actual de la energía destacó que "España es uno de los países europeos que podrá capear mejor el problema energético. Aun así, no debemos olvidar que la economía europea está interconectada y si las grandes economías europeas sufren, también lo hará la española". También puso de manifiesto que "mientras los activos inmobiliarios como los de las oficinas o el *retail* están sufriendo, los activos de nicho, como