

*Creando valor desde la innovación,
la experiencia y la sostenibilidad*



1	Lar España en 2019 <i>p.4</i>	1.1 Carta del Presidente <i>p.6</i>
		1.2 Cifras Clave <i>p.10</i>
		1.3 Evolución de los principales indicadores <i>p.12</i>
		1.4 Quick View <i>p.16</i>
2	Nuestro negocio <i>p.18</i>	2.1 Entorno y tendencias <i>p.20</i>
		2.2 Modelo de negocio <i>p.34</i>
		2.3 Estrategia corporativa y posicionamiento <i>p.36</i>
		2.4 Chart Societario 31.12.2019 <i>p.44</i>
		2.5 Principales hitos <i>p.46</i>
		2.6 Grupo Lar como Gestor de Lar España <i>p.50</i>
		2.7 Innovación y tecnología <i>p.60</i>
3	Buen Gobierno <i>p.84</i>	3.1 Lar España y el Gobierno Corporativo <i>p.86</i>
		3.2 Órganos de Gobierno <i>p.90</i>
		3.3 Marco ético <i>p.110</i>
		3.4 Gestión y control integral de riesgos <i>p.112</i>

4

RSC
p.118

4.1 Relación con los grupos de interés
p.126

4.2 Gestión de las acciones sociales
p.140

4.3 Acciones medioambientales
p.156

4.4 Accesibilidad
p.186

4.5 Perspectivas de futuro
p.188

5

Portfolio
p.194

5.1 Descripción de activos
p.196

5.2 Valoración de activos
p.214

5.3 Información adicional
p.226

6

**Información Financiera
y EPRA**
p.250

6.1 SCIIF
p.252

6.2 Información financiera
p.260

6.3 Información EPRA
p.274

7

Anexo
p.284

7.1 Acerca de este informe
p.286

7.2 Informe de revisión independiente
p.290

7.3 Índice de contenidos GRI & EPRA sBPR
p.292

7.4 Glosario
p.298

1

Lar España en 2019

p.4

1.1 Carta del Presidente

p.6

1.2 Cifras Clave

p.10

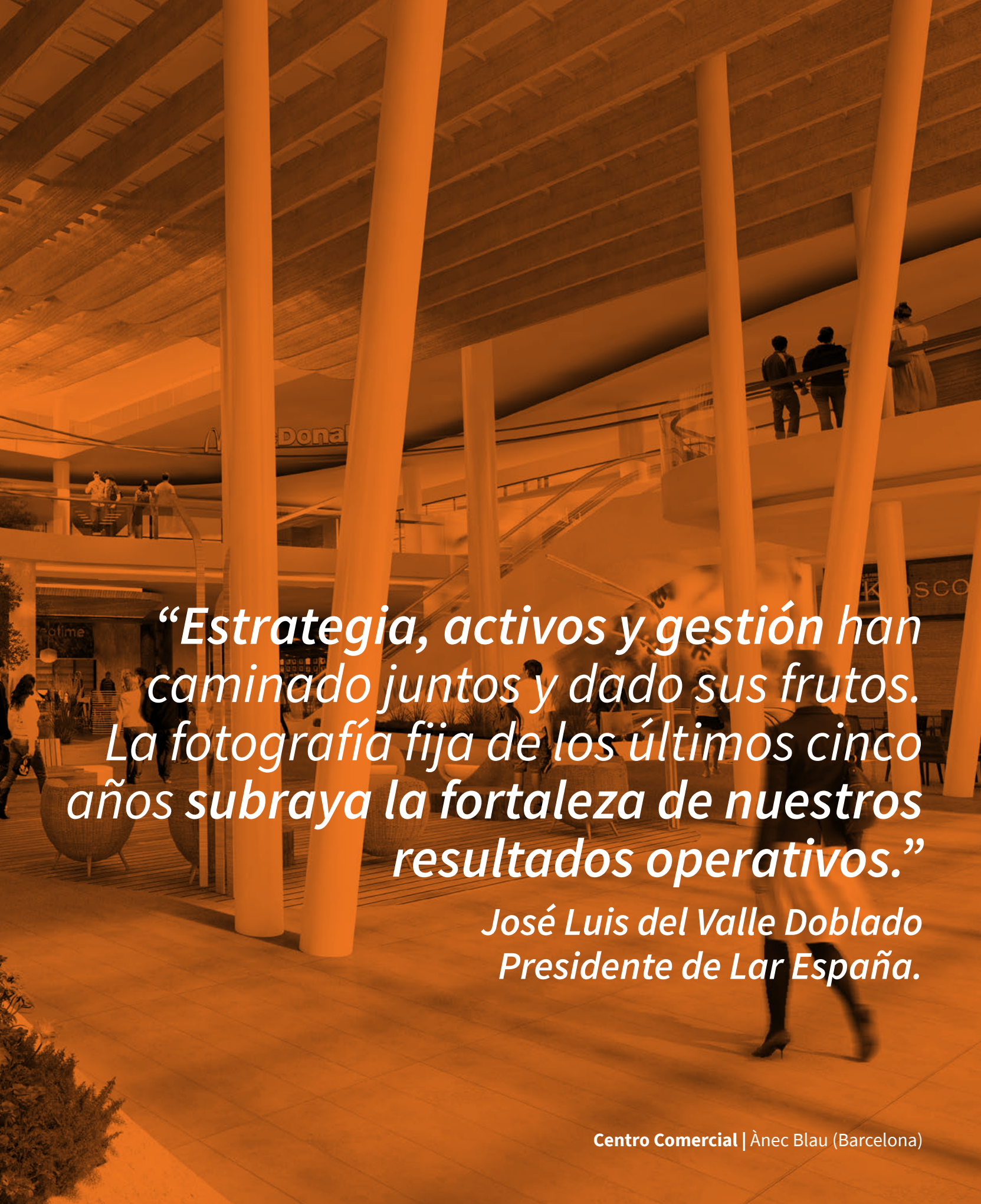
1.3 Evolución de los principales indicadores

p.12

1.4 Quick View

p.16



The background image shows the interior of a modern shopping mall. It features several large, white, cylindrical columns that support a high ceiling with a complex, layered structure. People are seen walking on different levels, some on a mezzanine and others on the ground floor. There are escalators and stairs visible, and some storefronts like 'Donat' and 'KOSCO' are partially visible in the background. The overall lighting is warm and orange-toned.

“Estrategia, activos y gestión han caminado juntos y dado sus frutos. La fotografía fija de los últimos cinco años subraya la fortaleza de nuestros resultados operativos.”

*José Luis del Valle Doblado
Presidente de Lar España.*

1.1

Carta del Presidente



6

Estimados accionistas,

Un año más, me complace poder compartir con todos ustedes los principales acontecimientos que se han producido durante el pasado ejercicio, así como algunas reflexiones sobre los mismos.

El 5 de marzo de 2019 cumplimos cinco años desde nuestro debut en Bolsa. Fuimos la **primera SOCIMI que cotizó en el Mercado Continuo**. Fuimos también pioneros al especializarnos en **retail**, un sector donde la capacidad de gestionar de forma profesional y eficiente cobra especial relevancia.

Desde el primer día fuimos conformando la **mejor cartera de centros y parques comerciales**. Uno a uno, cumpliendo en cada caso con los requisitos previamente establecidos en términos de calidad, precio, potencial y dominio de su zona de influencia.

Estrategia, activos y gestión han caminado juntos y dado sus frutos. Hemos completado de forma excelente el proceso de desinversión de los activos no estratégicos y con nuestros activos **core hemos batido al mercado de forma relevante y consistente**, posicionándonos a la vez entre las empresas que más han retribuido al accionista.

Además, hemos evolucionado hacia una empresa prestigiosa, fácilmente reconocible, innovadora, sostenible y comprometida con **los más altos estándares de gobierno corporativo, transparencia en la información y políticas de comunicación**. Han sido años intensos, de los que nos sentimos orgullosos y que nos sitúan en disposición de afrontar nuevos retos.

La fotografía fija de los últimos cinco años subraya la **fortaleza de nuestros resultados operativos**. Hemos más que duplicado la valoración bruta de nuestros activos de **retail**, desde 614 millones al finalizar 2014 hasta 1.552 millones de euros al cierre de 2019, con una **revalorización anual del 13%**.

Hemos completado el **plan de desinversión de activos con una revalorización del 87,5%** respecto al precio de adquisición. Cerramos 2019 con unos ingresos totales de 81,1 millones de euros y un EBITDA de 59,3 millones de euros, **con un incremento del 9%**. Las rentas brutas anualizadas se sitúan en **96,2 millones de euros**.

Hitos del año

La estrategia de focalización en el negocio *retail* culminó con las dos últimas desinversiones en activos no comerciales. La compañía obtuvo 37 millones de euros por la venta del edificio de oficinas de Marcelo Espínola, con una revalorización del **94,7% respecto al precio de adquisición**. Además, cerró en 40 millones de euros la venta del edificio de oficinas de Eloy Gonzalo, con una revalorización del **214,2% respecto al precio de adquisición**.

Completamos también la venta de las viviendas de lujo del complejo de Lagasca99, un nuevo concepto residencial de vanguardia que ha potenciado al máximo luminosidad, privacidad, grandes espacios, detalles representativos, novedosas tecnologías y excelencia en los acabados. **Un edificio emblemático y sostenible** cuyo precio de venta promedio fue de 11.300 euros por metro cuadrado.

Si hablamos de 2019, está claro que el principal hito fue la **inauguración de Lagoh en Sevilla el pasado 26 de septiembre**. Hablamos del complejo comercial y de entretenimiento familiar que se ha convertido en la referencia de un nuevo modelo de *retail*. Con la credencial añadida de ser el único

centro comercial de esta categoría en Andalucía. Un polo de atracción donde las marcas más prestigiosas han querido acompañarnos. Un espacio donde se vive y se convive, donde se quiere estar y donde se disfruta de una experiencia única.

Lagoh no sólo es una oferta comercial y de entretenimiento y ocio familiar excelente. Ha sido diseñado pensando también en el desarrollo y la integración en el área donde se ubica. De ese modo, a la vez, **impulsa el crecimiento, un medio ambiente sostenible y la economía de la zona**. El complejo sitúa a Sevilla entre las ciudades del mundo que cuentan con una oferta comercial, de restauración y de ocio más competitiva y cualificada.

El complejo resume y simboliza el **modelo retail 4.0** en el que Lar España se ha posicionado. Estamos convencidos de que la digitalización y el auge del comercio electrónico van a diferenciar y cualificar las opciones de venta física o digital de los comerciantes. **Excelencia en la gestión, omnicanalidad, desarrollo tecnológico, conocimiento del cliente** y, finalmente, experiencia global son vectores imprescindibles en el retail del siglo XXI.



Estrategia consolidada

Nuestros centros cumplen al milímetro con esos requisitos. Somos propietarios al 100% de la gran mayoría de nuestros activos premium, de gran calidad y muy dominantes en su área de influencia. No hemos comprado ninguna cartera; cada activo ha sido elegido, desarrollado y puesto en valor de forma individual.

En 2019 hemos realizado la mayor parte del **programa de modernización y actualización de distintas superficies comerciales**, en el que hemos invertido 24,5 millones de euros y que se ha desarrollado en ocho de nuestros quince centros. Ya a pleno rendimiento, y todavía más competitivos, acrecientan de forma sustancial su capacidad de generar más rentas a corto y largo plazo.

Sólo nos concentramos en lo que puede mejorar nuestra cartera. Ello, junto con la capacidad de desarrollo de nuevos activos, da como resultado un conjunto de centros y parques comerciales **que lideran el mercado español tanto en términos cuantitativos como cualitativos. 16 trimestres mejorando las principales cifras** de actividad son la mejor prueba de ello.

En suma, hemos implantado e interiorizado algunos criterios diferenciales de gran calado. **Priorizamos la calidad del management y la rentabilidad en la gestión de los activos** como fórmulas que aportan valor añadido. Con ese sólido historial, vamos a seguir impulsando la capacidad de generar ingresos, optimizando así la rentabilidad para nuestros accionistas.

En este sentido, **hemos completado exitosamente el segundo programa de recompra de acciones**, con la amortización del 5% de las acciones de la compañía, y ya en 2020 hemos puesto en marcha un tercer plan de recompra, por un importe máximo de 45 millones de euros y un 5% del capital.

Un dividendo de 0,63 euros por acción nos coloca entre las compañías españolas punteras por retribución directa al accionista. Ya lo fuimos también el año pasado. Conviene re-



cordar que, desde el primer año de nuestra historia, la retribución por dividendo **ha reportado grandes satisfacciones a nuestros accionistas**, como corresponde a una compañía con una relevante ejecución en términos operativos, y que tiene a sus inversores como eje y centro de su actuación.

Por último en este apartado, un balance sólido nos mantiene en el terreno de la necesaria prudencia financiera con **un apalancamiento moderado del 34%, junto con un coste financiero del 2,1%, son garantía de estabilidad.**

En cuanto a financiación y deuda, hemos firmado un nuevo préstamo para Rivas Futura, con un importe de 34,5 millones de euros, que amplía en 7 millones de euros la anterior. Ampliamos también la financiación de VidaNova Parc, con 11 millones más hasta un total de 28 millones de euros. Ambas operaciones **han permitido mejorar tanto el coste medio de la deuda como su vencimiento.**

Calidad y buen gobierno

Esta apretada síntesis de resultados certifica que Lar España ha mantenido como rasgo corporativo diferencial la **calidad de la gestión y los criterios más exigentes en términos de gobernanza y transparencia**.

En cada uno de estos años hemos sido reconocidos con el **EPRA Gold Award** relativo a la calidad de nuestra información financiera. Somos la primera SOCIMI que ha alcanzado esta distinción **cinco años consecutivos**. En cuanto a Responsabilidad Social Corporativa, hemos obtenido el **EPRA Gold Award** de sostenibilidad por segundo año consecutivo.

Nos hemos anticipado a las exigencias del Código de Buen Gobierno para Sociedades Cotizadas que está promoviendo la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Contamos con los **criterios medioambientales, sociales y de gobierno corporativo más exigentes**. Nuestros consejeros, tanto los independientes como los dominicales, y nuestros equipos profesionales cuentan con una trayectoria y una profesionalidad comprobable, acreditada y de primer nivel. Y además hemos **consolidado nuestros criterios de accesibilidad, sostenibilidad, respeto medioambiental y eficiencia energética**. De hecho, en 2019 Lar España continuó trabajando con foco en su contribución en la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible y se reforzó el compromiso con la implantación de iniciativas y medidas relativas a la lucha contra el cambio climático.

En definitiva, han bastado sólo cinco años para hacer de Lar España una SOCIMI bien conocida y apreciada. Somos reconocidos y valorados por el conjunto del sector y nuestros grupos de interés. Casi **65 millones de visitantes** a nuestros centros comerciales el año pasado, y **más de 1.000 contratos** con nuestros operadores, son dos cifras que nos obligan a dar cada día lo mejor de nosotros mismos.

Expertos, gestores, autoridades, competidores, accionistas, inversores, retailers, profesionales y clientes conocen perfectamente cuál es la **calidad de nuestros activos**, cuál es

el valor añadido de nuestra gestión y cuál es nuestro compromiso con la rentabilidad y el retorno para todos ellos.

Tenemos un modelo de negocio diferente y único. Una oferta de activos *premium* y una propuesta de alto valor añadido y rentabilidad recurrente. Esa es nuestra filosofía.

Hemos conseguido mucho y estoy convencido de que, con su apoyo, **estamos en condiciones de lograr mucho más.**

D. José Luis del Valle Doblado

Presidente

Marzo, 2020

1.2

Cifras clave

Información Cartera

GAV

1.552

millones de euros

Renta Neta Anualizada

88,1

millones de euros

WAULT

3,5

años

Activos

15

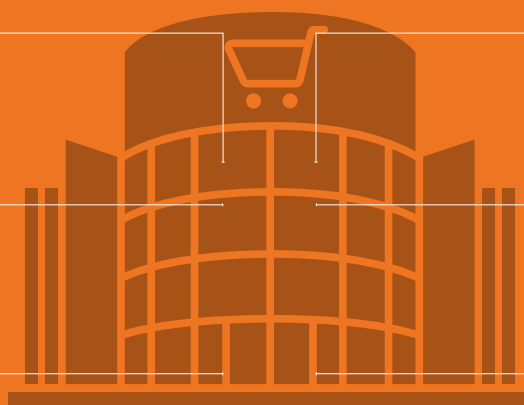
SBA

579.286m²

Desinversiones en 2019

77,0

millones de euros



10

Información Financiera

EPRA NAV

1.003,8millones de euros
(11,47 €/acción)⁽¹⁾

Ingresos por Rentas

81,1

millones de euros

LTV Neto

34%

EBITDA

59,3

millones de euros

Deuda Financiera

697,9

millones de euros

Beneficio Neto

80,7

millones de euros

Coste Medio de la Deuda

2,1%

Dividendo

55 millones de euros
(0,63€/acción)

Retorno del Accionista

10,14%

(1) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre de 2019 (0,80€/acción).

NEGOCIO RETAIL

Resultados Operativos

Renta Bruta Anualizada
96,2
millones de euros

% Ocupación
96,5%⁽¹⁾

Ventas
815,2⁽²⁾
millones de euros

Visitas
64,5
millones de visitas

+4,4%⁽³⁾⁽⁴⁾ / +2,1%⁽³⁾⁽⁵⁾ vs 2018

+1,9%⁽³⁾ vs 2018

LfL GRI
+1,2%⁽³⁾

LfL NOI
+1,6%⁽³⁾

Reversionary Yield
6,2%

EPRA topped-up NIY
5,9%

GAV (%)

INGRESOS POR RENTAS (%)



Centros Comerciales. Parques Comerciales. Otros Retail.

Actividad Comercial

Renta negociada
9,5
millones de euros

Operaciones firmadas
135

Superficie rotada
52.961
m²

Incremento de rentas
+9%



Certificaciones

100% de los centros comerciales certificados en **BREEAM®**

Intensidad de consumos

38,1 kWh/m² de consumo de energía
(-6% vs 2018 LfL)

Emisiones

1,3 kg CO₂ eq/m²/año de emisiones de alcance 1 y 2
(-46% vs 2018 LfL)

Accesibilidad

Auditorías de accesibilidad realizadas en el **100%** de nuestros activos

2 activos certificados en **AENOR Accesibilidad Universal**

Sociedad

+ 21.600 puestos de trabajo directos generados
+ 25 ONGs y Fundaciones con las que hemos colaborado

(1) Ratio calculado bajo estándares EPRA / (2) Ventas declaradas / (3) Excluyendo el centro comercial Ànec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral y el centro comercial Albacenter debido a la segregación del hipermercado en cuatro unidades. / (4) Ventas totales / (5) Ventas Comparables

1.3

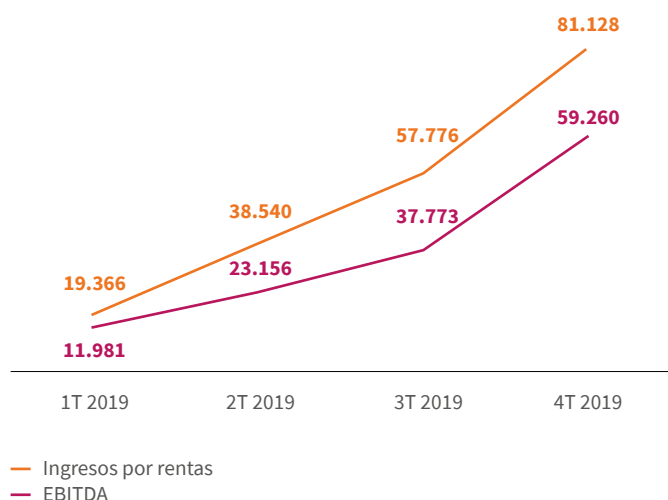
Evolución de los principales indicadores

A.

Evolución principales resultados económico-financieros

Los **ingresos por rentas** obtenidos a cierre del año han sido de **81.128 miles de euros**, mientras que el **EBITDA** ha alcanzado la cifra de **59.260 miles de euros** y el **beneficio neto** ha ascendido a **80.730 miles de euros**.

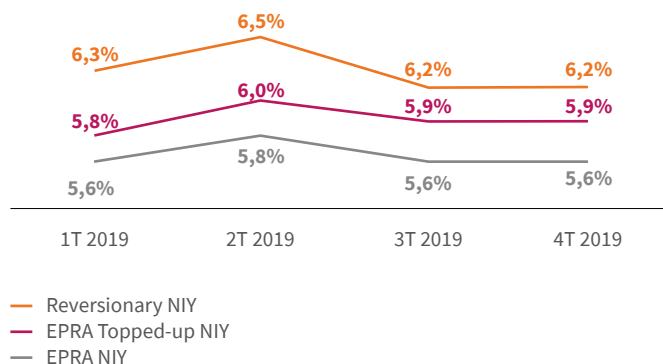
Dicha evolución puede apreciarse en la siguiente gráfica (cifras en miles de euros):



B.

Evolución de los principales indicadores EPRA

A continuación se presenta la evolución de los **EPRA Yields^(*)** durante el año 2019 y su comparativa versus la Reversionary NIY. Podemos observar la alta rentabilidad de la cartera de Lar España y el potencial de crecimiento que aún puede experimentar gracias a la gestión activa del portfolio:



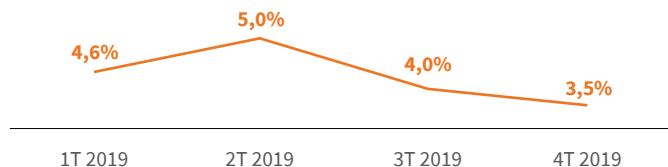
59.260
miles de euros
EBITDA
+9% vs 2018



5,9%
EPRA Topped-up NIY
31.12.19

(*) El centro comercial Ànec Blau ha sido excluido en el cálculo al encontrarse bajo reforma integral.

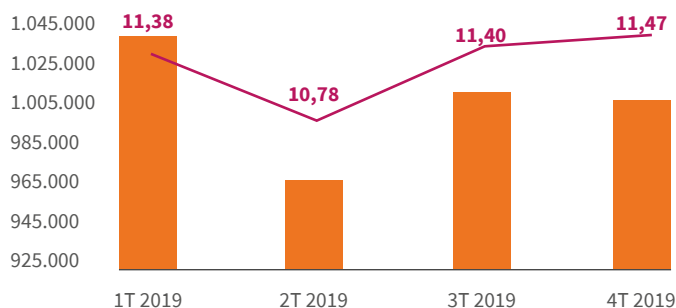
El ratio **EPRA Vacancy**^(*) durante el año se ha visto afectado por las reformas que se están llevando a cabo en diversos activos del portfolio. Sin embargo, el ratio ha disminuido considerablemente durante el año 2019 hasta alcanzar un **3,5%**.



 **3,5%**
EPRA Vacancy
31.12.19

En el siguiente gráfico se muestra la evolución del **EPRA NAV** de la compañía, que pone de manifiesto la creación de valor experimentada a lo largo del año 2019. A 31 de diciembre de 2019 el EPRA NAV asciende a **1.003.760 miles de euros (11,47€/acción)**^(**), suponiendo un incremento del **10,1%** respecto al cierre del año anterior.

Miles de Euros



■ EPRA NAV
— EPRA NAV/acción

 **EPRA NAV**
por acción 31.12.19
11,47€/acción^(**)
+10,1% vs 31.12.18

(*) El centro comercial Ànec Blau ha sido excluido en el cálculo al encontrarse bajo reforma integral.

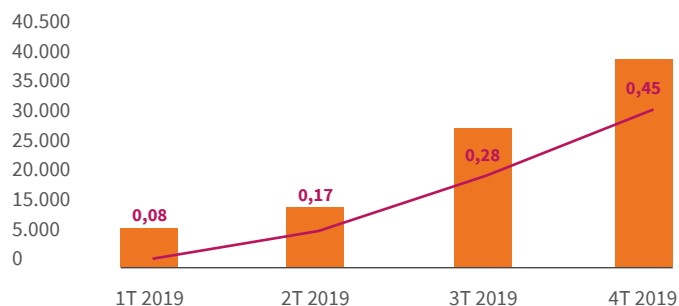
(**) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre de 2019 (0,80€/acción).

A continuación se presenta la variación del resultado operativo (**EPRA Earnings**), situándose a cierre del año 2019 en **40.419 miles de euros**, lo que supone un **incremento del 38%** respecto al cierre del año anterior. Esto es debido principalmente a la gestión eficaz de los activos del portfolio así como a una excelente labor comercial.

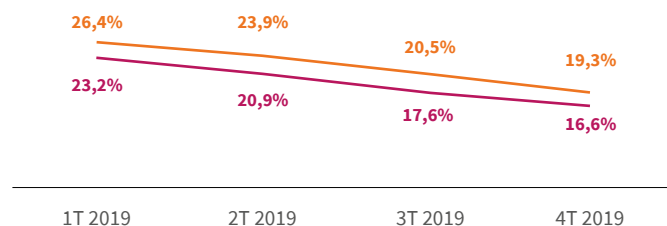
La evolución del **EPRA Cost Ratio** a lo largo del año muestra la eficiencia de Lar España en la reducción de costes asociados a la gestión operativa:

14

Miles de Euros



■ Earnings ajustado
— Earnings ajustado por acción



— EPRA Cost Ratio recurrente (Incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos y excluyendo gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo)
— EPRA Cost Ratio recurrente (Excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos y gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo)



**EPRA Earnings
ajustado por acción +45%
vs 2018**

C. Evolución de los principales indicadores comerciales

A continuación se muestra la evolución de los **principales indicadores del negocio de retail** a lo largo del año 2019. Lar España ha alcanzado unas ventas en sus centros comerciales por un total de **815,2 millones de euros**, apoyadas por el incremento del número de visitas a nuestros centros comerciales (**64,5 millones de visitas**). Se han llegado a rotar un total de **52.961 m²**.

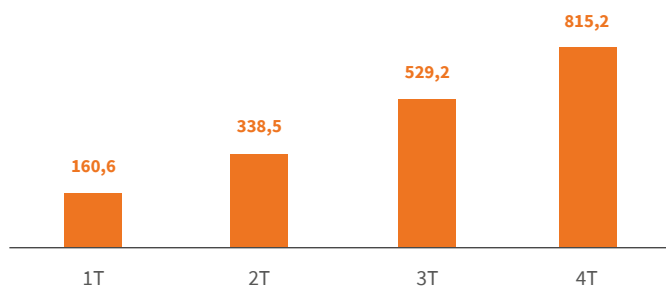


+1,9%^(*) visitas
vs 2018

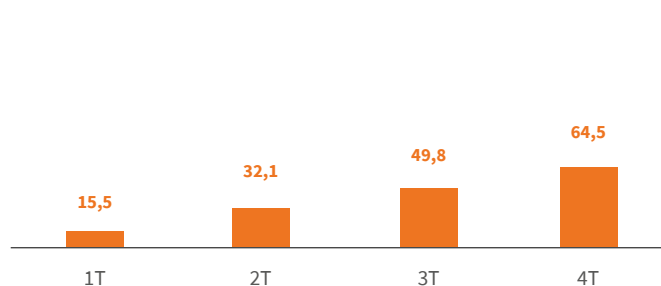


+4,4%^(*) ventas totales declaradas
vs 2018

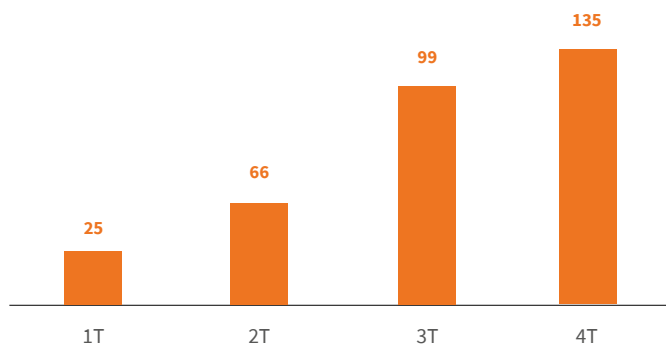
YTD Ventas declaradas (millones de euros)



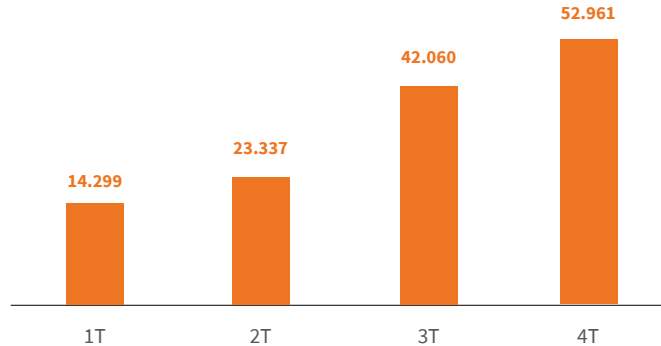
YTD Visitas (millones de visitas)



YTD Número de operaciones



YTD SBA rotada (m²)



(*) El centro comercial Ànec Blau ha sido excluido en el cálculo al encontrarse bajo reforma integral y el centro comercial Albacenter debido a la segregación del hipermercado en cuatro unidades..

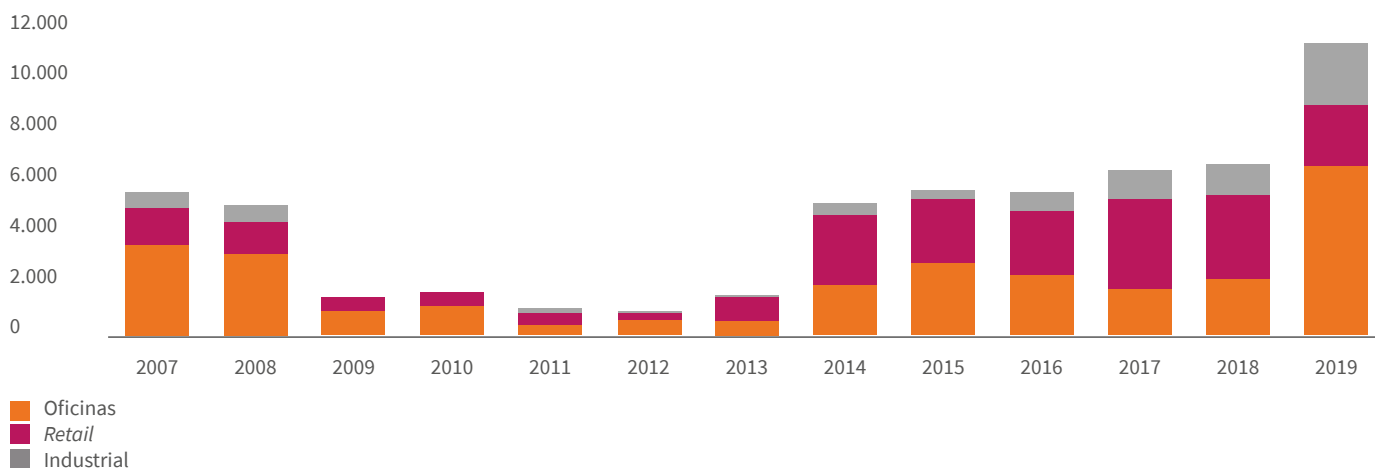
1.4

Quick View

11.275 M€
de inversión en el sector
terciario en 2019

Entorno

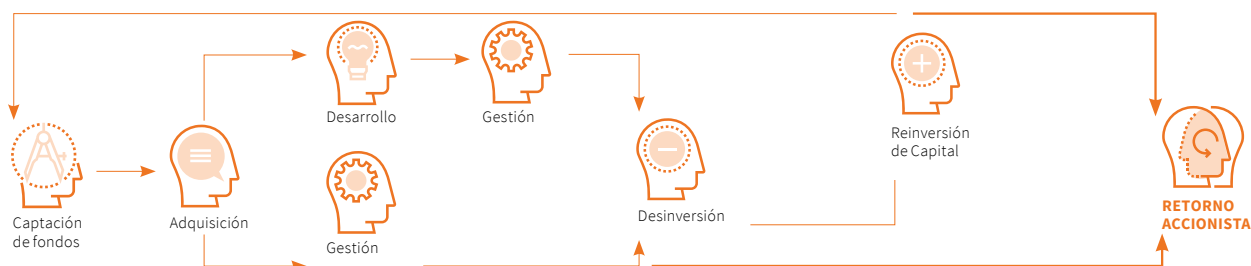
Volumen de inversión terciaria (millones de euros)



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

- Actualización del Reglamento del Consejo y de la Comisión de Auditoría y Control y aprobación del Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones conforme a la Guía 1/2019 de la CNMV
- Elaboración de una matriz de competencias del Consejo de Administración
- Evaluación externa de desempeño del Consejo

ÉTICA Y CUMPLIMIENTO

- Seguimiento del cumplimiento del Código de Conducta y Reglamento interno
- 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)

RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

- Implementación de su Plan Director de Responsabilidad Social Corporativa 2018-2020
- 923.000€ de valoración económica destinados a colaboraciones, patrocinios e iniciativas sociales
- Más de 25 ONG y Fundaciones con las que se ha colaborado en 2019
- Implantación de sistemas digitales para el control de consumos en los activos

Control de Riesgos y Oportunidades

- Política de Control y Gestión de Riesgos como marco dinámico
- Implementación del Sistema Integrado de Gestión de Riesgos (SIGR) a nivel corporativo
- Actualización del Mapa de Riesgos, Monitorización y Plan de Acción

Los principales riesgos a los que se enfrenta Lar España son los siguientes:

- Cumplimiento de los requerimientos del régimen de SOCIMI
- Compraventa de activos inmobiliarios, planificación, información y ejecución
- Pérdida de valor de los inmuebles como consecuencia de cambios en el ciclo económico
- Coyuntura política y factores socioeconómicos
- Dependencia del Investment/Asset Manager
- Ciberseguridad
- Retención del talento
- Aumento de la competencia
- Situación de mercado que pueda afectar negativamente a la materialización de oportunidades de inversión/desinversión
- Normativa y cambios regulatorios
- Confidencialidad
- Infraestructura tecnológica

Innovación y Tecnología

Lar España está liderando la transformación digital en el sector, creando valor mediante el proyecto **“TES” (Technology, Engagement & Sustainability)**, con dos objetivos principales:

- Posicionar a Lar España como el líder en transformación digital en *retail*
- Crear valor compartido para liderar el progreso económico y social

RESULTADOS 2019 PROYECTO “TES”

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

- Gestión de activos (Advertima, Mallcomm, Dotgis y GAPS), para evaluar y medir la experiencia del visitante, optimizar la gestión de los centros, y la relación con el cliente
- Herramienta web en la que se muestra cuál es la visión de Lar España para los centros comerciales (Lar Experience)
- 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

- SOCIMI especializada en **inmuebles comerciales** gestionada en exclusiva por Grupo Lar
- **Adquisiciones de mercado** cuidadosamente seleccionadas
- Generación de altos rendimientos para accionistas: **Renta neta anualizada de 88,1 millones de euros**
- Política de distribución de beneficios competitiva. **Dividendo de 0,63 €/acción**
- Gestión **activa y diversificada**

RESULTADOS 2019

- Valoración de los activos en 1.552 millones de euros
- Revalorización like for like de un 12,7% anual de los activos
- Inauguración del centro Lagoh en Sevilla
- Desinversiones por importe de 77 millones de euros, lo que ha representado una plusvalía de 142,9% respecto del precio de adquisición

Perspectivas de Futuro



Mejorar los flujos de caja de los inmuebles en cartera y generación de valor para maximizar los retornos de los accionistas



Continuar con el proceso de consolidación como una de las SOCIMIs más activas en Europa y referente en el sector inmobiliario español y en concreto, en centros y parques comerciales

2

Nuestro negocio

p.18

2.1 Entorno y tendencias

p.20

2.2 Modelo de negocio

p.34

2.3 Estrategia corporativa y posicionamiento

p.36

2.4 Chart Societario 31.12.2019

p.44

2.5 Principales hitos

p.46

2.6 Grupo Lar como Gestor de Lar España

p.50

2.7 Innovación y tecnología

p.60





Lar España es la SOCIMI de referencia en el sector retail, gestionada por Grupo Lar, con una apuesta constante por la innovación, la experiencia y la sostenibilidad y con el claro objetivo de generar valor para sus accionistas.

2.1

Entorno y tendencias

I. Economía

Crecimiento y PIB

La economía española sigue manteniendo un **crecimiento superior a la media de la Eurozona (1,2%)** habiendo registrado el Producto Interior Bruto (PIB) español en el año 2019 un **crecimiento del 2,0%**, según los últimos datos publicados por el INE. La demanda interna continúa siendo una palanca clave del crecimiento, apoyada por la mejora del sector exterior a finales de año. La **expansión del 0,5% en el cuarto trimestre de 2019** respecto al trimestre anterior en términos de volumen, ha situado la tasa de crecimiento en el 2,0%, coincidiendo con las estimaciones del Banco de España, del FMI y con el consenso medio de los principales servicios de estudios.

Para 2020, se prevén unas cifras de crecimiento económico más moderadas alcanzando la cifra del **1,7%** anual según *Oxford Economics*.

Las exportaciones, a pesar de las tensiones globales y a la desaceleración de la economía en la eurozona, **crecieron un 2,7% durante el último trimestre del año a/a**. Para 2020 se espera que las exportaciones aumenten ligeramente, **hasta un 2,0% promedio a/a**.

Inflación

Cuando hablamos de la **inflación** en España, nos referimos a menudo al índice de precios al consumo, abreviado como **IPC**. El IPC español muestra la evolución de los precios de una serie definida de productos y servicios que adquieren los hogares en España para su consumo.

La **inflación aumentó un 0,8% en diciembre**, la más alta en siete meses, aunque aún por debajo del objetivo del BCE. Las previsiones apuntan a una inflación promedio del **1,0% en 2020** (superior al 0,7% en 2019), según *Oxford Economics*.

En los próximos cinco años, se prevé una inflación sostenida en torno al **1,8%** de media anual.



Empleo

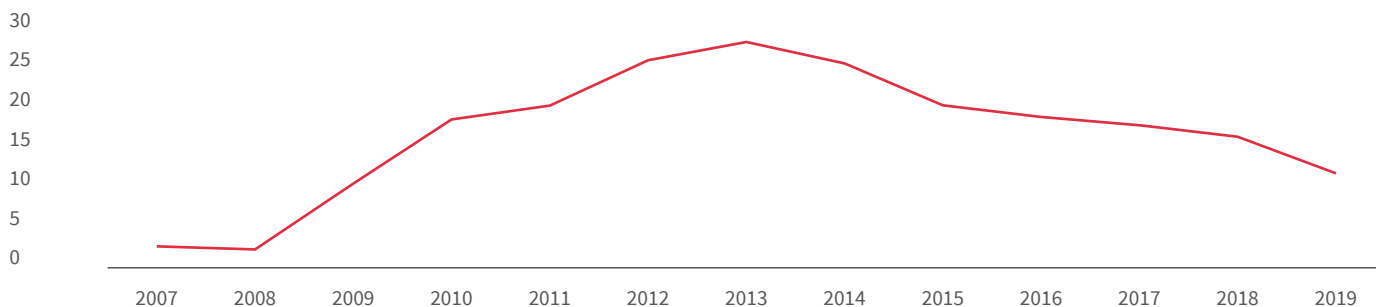
El poder adquisitivo de los hogares españoles sigue en aumento a medida que **prospera la economía y baja el desempleo**. De acuerdo a la Encuesta de Población Activa (EPA), la **tasa de desempleo** a finales del año 2019 se sitúa en **13,8%**, registrando una caída de 67 puntos básicos respecto al año anterior. Con ello vemos cómo la tasa de paro continúa en cifras no registradas en el mercado laboral español desde el año 2008.

El número de ocupados aumentó en mayor medida que se recortó el de desempleados, debido a que la población acti-

va aumentó en 290.000 personas durante 2019, hasta alcanzar los **23,2 millones de trabajadores activos**, lo que deja la **tasa de actividad en el 58,7%**.

Asimismo, el número de parados se situó en 3.191.900, habiendo registrado una variación en los 12 últimos meses del año de **112.400 personas (-3,40%)**.

Tasa de desempleo en España (%)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)



13,8%
récord de desempleo en 2019 en España, mínimo en 11 años

Índice de Confianza del Consumidor

El **Índice de Confianza del Consumidor (ICC)** del CIS del mes de diciembre se situó en **77,7 puntos, 0,4 puntos por encima** del dato del mes anterior.

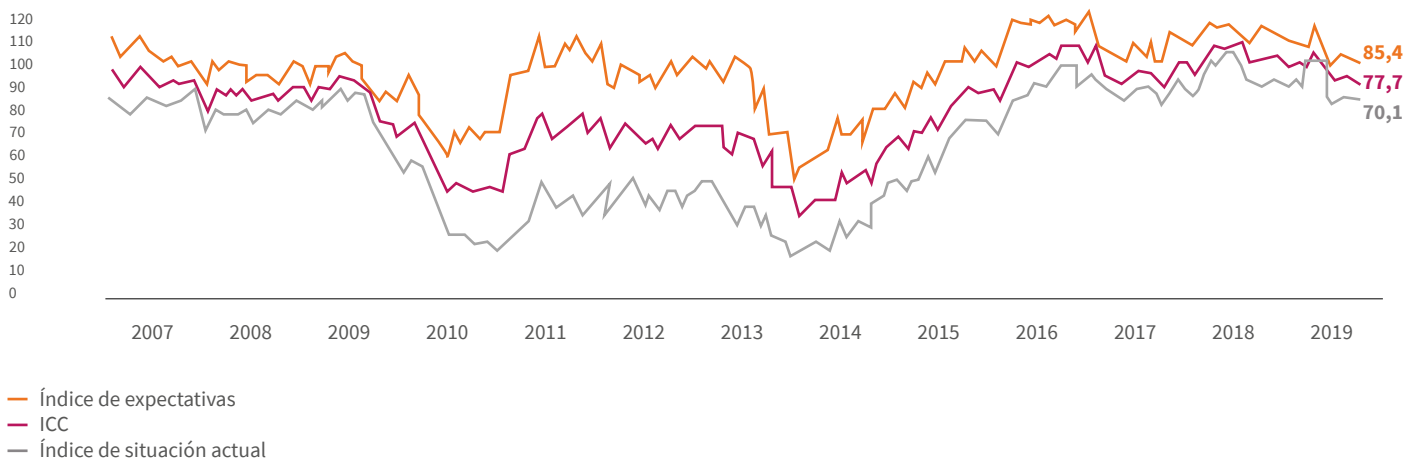
De esta forma, el ICC termina el año en valores cercanos a los registrados a finales del 2013 y primer trimestre de 2014.

Turismo

España es el segundo país más visitado del mundo, detrás de Francia y por delante de Estados Unidos, con **83,7 millones de turistas internacionales** que visitaron nuestro país en 2019. Este resultado supone un aumento del 1,1% respecto a 2018.

Por **gasto turístico**, España vuelve a ocupar el segundo puesto a nivel global y el primero en Europa, con cerca de **92.300 millones** en gasto de turistas durante 2019, lo que supone un **aumento del 2,8%** respecto al año anterior.

Evolución del índice de Confianza del Consumidor, índice de situación actual e índice de expectativas



Fuente: Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS)



83,7 millones
de turistas internacionales en España en 2019

II. Inversión

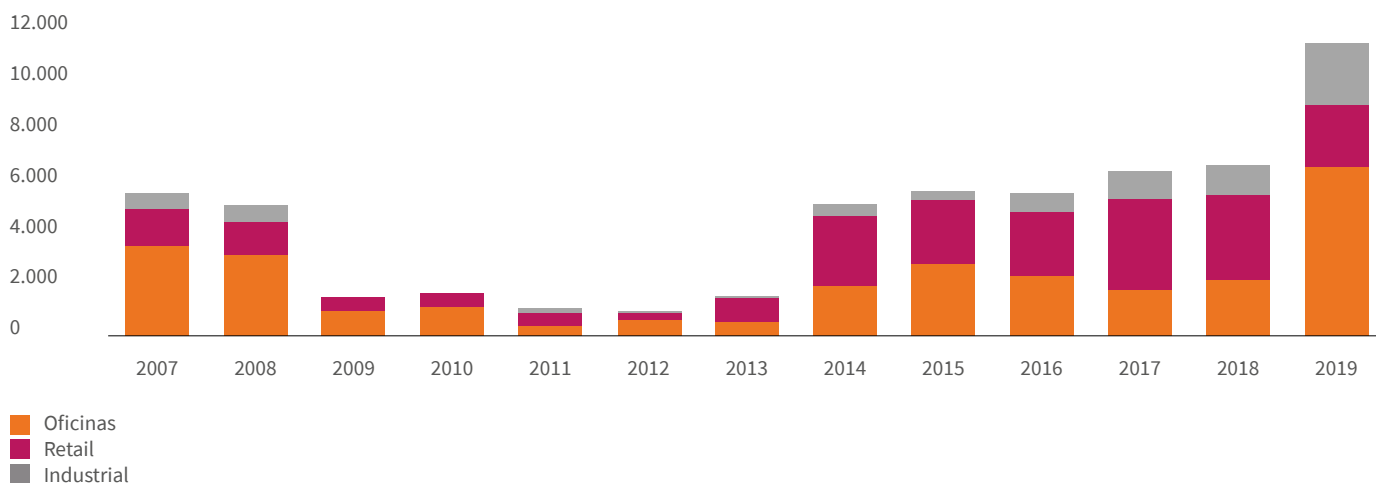
La **inversión terciaria** (oficinas, *retail* y logística) en España durante **el año 2019** ha alcanzado un volumen cercano a los **11.275 millones de euros, un 43,6% más** que en 2018, demostrando el atractivo de España para los inversores. Considerando la inversión en hoteles se llegaría a niveles cercanos a los 13.790 millones de euros en el año 2019.

El **sector más activo en inversión ha sido oficinas** con más de 7.800 millones de euros en transacciones, marcado por la compra de la Ciudad Financiera del Santander a un precio estimado que podría rondar en torno a 3.000 millones de euros. El segundo sector más activo ha sido el logístico (1.875 millones de euros) seguido de *retail* con niveles que alcanzaron en este último en torno a los **1.600 millones de euros**.



Inversión terciaria
(*retail*, oficinas y logística)
en España en 2019:
11.275 millones de euros, un 43,6% más de la inversión en 2018

Volumen de inversión terciaria (millones de euros)



Fuente: JLL

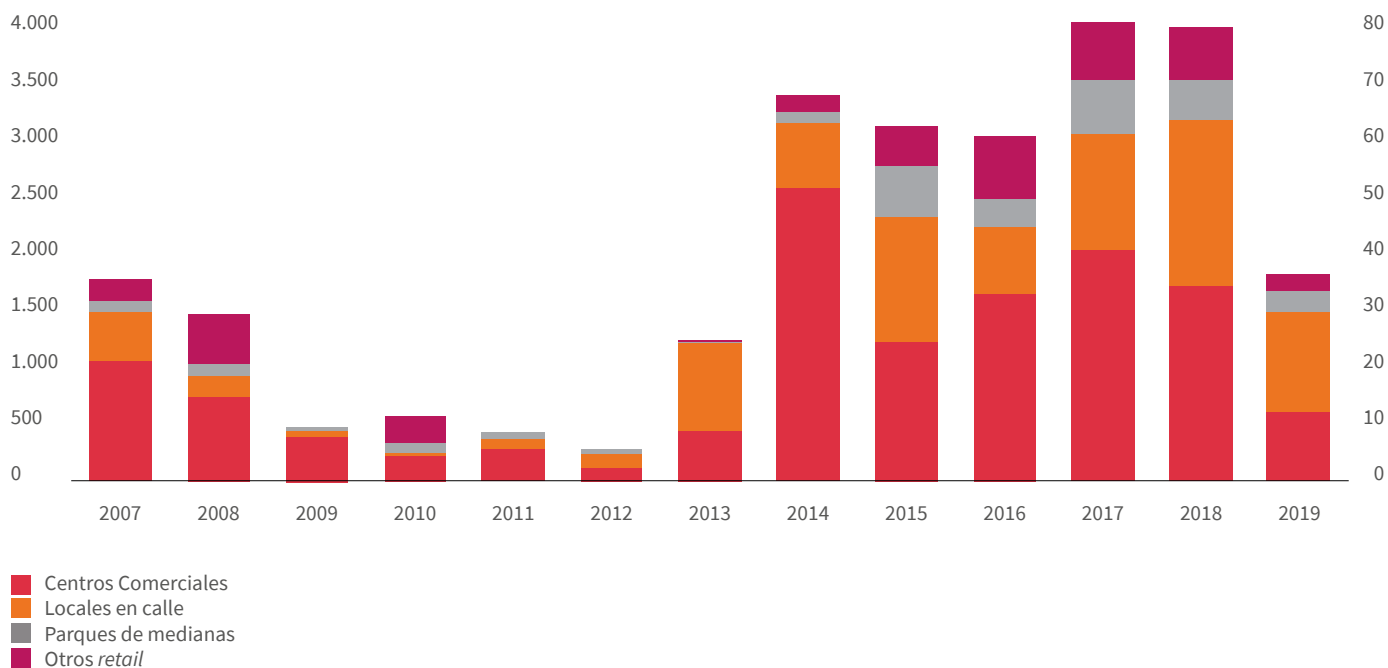
La actividad comercial se mantiene intensa. La ocupación y las rentas siguen subiendo en centros comerciales dominantes y en parques de medianas (2,6% en la comparativa anual); mientras las rentas prime de locales en calle se han mantenido estables en el último año.

La inversión *retail* se modera tras alcanzar **cifras récord durante los últimos cinco años**. El segmento *High Street*, concentra el mayor volumen de inversión (58% del total), seguido de la

inversión en centros comerciales (27% del total) -marcada por la escasez de grandes operaciones en el último año- y parques de medianas (10%).

El interés inversor se ha centrado, fundamentalmente, en activos *core* dentro del segmento *High Street*; mientras que la inversión en centros comerciales y parques de medianas se ha orientado más hacia activos *core+*.

Volumen de inversión en retail por tipología de activo (millones de euros)



Fuente: JLL



III.

Mercado Retail

Rentas Prime

Las **rentas prime** de los activos *retail* siguen en ascenso en la comparativa anual. Las rentas de locales en calle se han mantenido estables respecto al último año, llegando a niveles de rentas de 3.528 €/m²/año. En lo que respecta a los **centros comerciales**, las **rentas han registrado un ascenso de un 2,6%** alcanzando niveles de **1.200 €/m²/año** (1.170 €/m²/año en 2018). A su vez, los **parques de medianas** han registrado un **incremento anual de 2,6%**. Las rentas *prime* en este segmento se sitúan en **240 €/m²/año** (234 €/m²/año el año anterior).

En lo que se refiere a centros comerciales, España se posiciona entre los países europeos que **mayor crecimiento de rentas** tiene previsto en los próximos cuatro años. Concretamente, las rentas en centros comerciales se incrementarán un **1,9%** de media al año hasta 2023.



1.200 €/m²/año
en Centros
Comerciales
+2,6% vs 2018



240 €/m²/año
en Parques de
medianas
+2,6% vs 2018

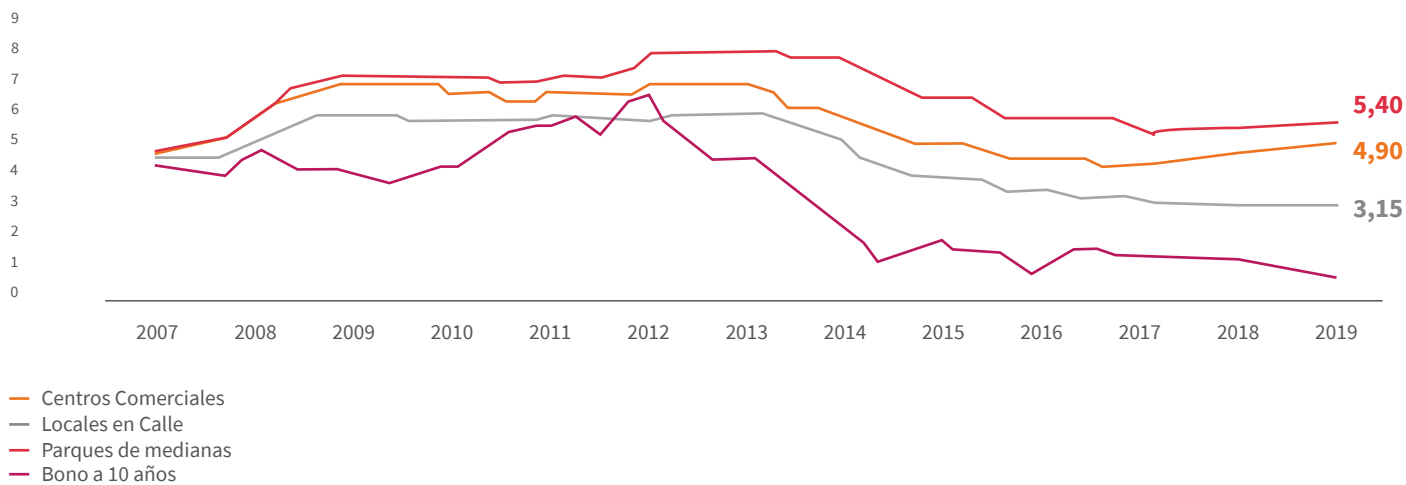


Rentabilidades Prime

Las rentabilidades de los activos **High Street y parques de medianas se han mantenido estables** durante el pasado año. Las rentabilidades más *prime* para los locales en calle se sitúan en **3,15%**, mientras que para los parques de medianas en **5,40%**.

Las *yields* de **centros comerciales** en el último trimestre del año se sitúan en niveles de **4,90%**. Estos activos, principalmente *core*, siguen resultando atractivos para inversores.

Rentabilidad Prime (%)



Fuente: JLL

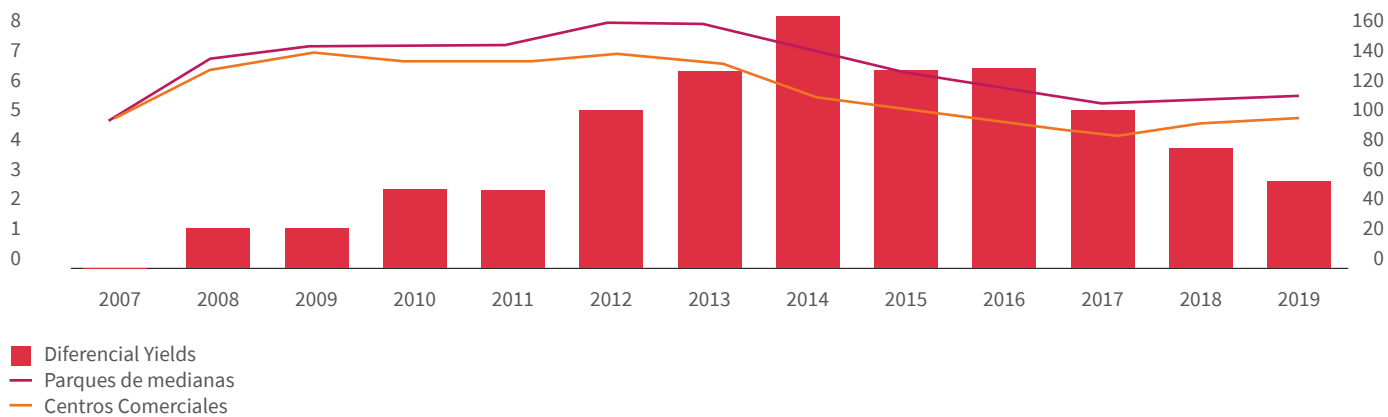


4,90%
Rentabilidad *prime*
en Centros Comerciales



5,40%
Rentabilidad *prime* en
Parques de medianas

Diferencial de rentabilidades *prime*. Parques de Medianas vs Centros Comerciales



Fuente: JLL

Afluencias

La afluencia a activos comerciales ha cerrado 2019 con un ligero descenso respecto a 2018. El índice nacional de afluencia *Shopper Trak* registró una subida mensual del 18,8%, aunque ha cerrado el año con un **descenso del 1,9% respecto a 2018**.

El **poder adquisitivo** de los hogares españoles sigue en aumento a medida que **baja el desempleo** y se refuerza el **crecimiento económico**, lo cual impulsa el buen estado del mercado *retail* y repercute en la **afluencia de consumidores**, debido a que la sociedad española está dedicando cada vez más tiempo y dinero a la realización de actividades en su tiempo libre.

A continuación se presenta la **evolución mensual y anual de las visitas** a los activos comerciales en España en los últimos seis meses, de acuerdo al índice *Shopper Trak*, referencia en el sector:

	Variación Mensual	Variación Anual
Julio	19,0%	-1,3%
Agosto	-6,9%	-1,2%
Septiembre	-6,7%	-1,2%
Octubre	-2,6%	-1,5%
Noviembre	6,9%	-1,7%
Diciembre	18,8%	-1,9%

Fuente: Shoppertrak Index

Ventas

Las ventas minoristas registraron un **aumento del 1,7%** a precios constantes respecto al mismo periodo del año anterior de acuerdo al último dato publicado por el INE (Instituto Nacional de Estadística).

En el caso de los centros comerciales, las ventas han registrado un **aumento del 2,1%** en la media anual según el Índice de Grandes Superficies del Instituto Nacional de Estadística.

Los centros comerciales están desarrollando aplicaciones digitales que permiten la combinación de plataformas físicas y *online* centrando sus esfuerzos en la estrategia de venta omnicanal. Por otro lado, el *e-commerce* está empujando a la **transformación de los actuales centros comerciales** para dedicar más espacios a las **zonas de ocio y restauración** apostando por **aspectos experienciales**. El centro comercial se está convirtiendo en un integrador de canales y aportador de elementos experienciales que son los que verdaderamente están aportando valor añadido en comparación con la compra *online*.

Los activos comerciales que se enfocan en **restauración, ocio y en la experiencia de los consumidores** son los que tendrán más éxito en el futuro. Crear una **experiencia para el consumidor** es, precisamente, una de las grandes ventajas de los centros comerciales frente al *e-commerce*. Cada vez es más importante entender el **customer journey** y tener claro que este no empieza cuando el cliente entra en el centro, sino desde el momento en que piensa en comprar.

La oferta de ocio está evolucionando para satisfacer una **demanda cada vez más sofisticada**, siendo el caso de la transformación sufrida en los últimos años por los cines. Las principales cadenas de cines han introducido en sus salas elementos diferenciadores y con una oferta enfocada a cada tipología de cliente (salas *premium*, salas *junior*, etc.).

A esto se suma la **transformación llevada a cabo por el sector de la restauración en los centros comerciales**, respondiendo a los cambios en los hábitos de los consumidores. Las ventas de *Food & Beverage* se siguen incrementando demostrando el dinamismo de las principales cadenas para adaptarse a las necesidades y demandas de los clientes, siendo el sector con más actividad expansiva del *retail*.

Por el lado de los *retailers*, estos continúan adaptando sus modelos de negocio a los nuevos hábitos de consumo, con muchos de ellos introduciendo la venta omnicanal. Centrados en ubicaciones *prime*, los *retailers* siguen apostando por el **espacio físico como complemento necesario al online**.

De este modo, algunos *pure players* del *e-commerce* dan paso a la venta a través del canal físico en combinación al online, como es el caso de Hawkers y AliExpress, con el objetivo de **acercar el producto al cliente**.

Aunque el comercio electrónico ha registrado un ascenso durante el año 2019, el volumen sobre el total de ventas en España sigue estando lejos de los niveles europeos registrados en países como Reino Unido, Francia y Alemania.

Los **viajes y billetes aéreos** siguen siendo los productos más adquiridos *online* y los que han registrado el principal incremento durante el año, mientras que el porcentaje para productos tangibles y minoristas se mantiene en niveles bajos en comparación al resto de Europa.

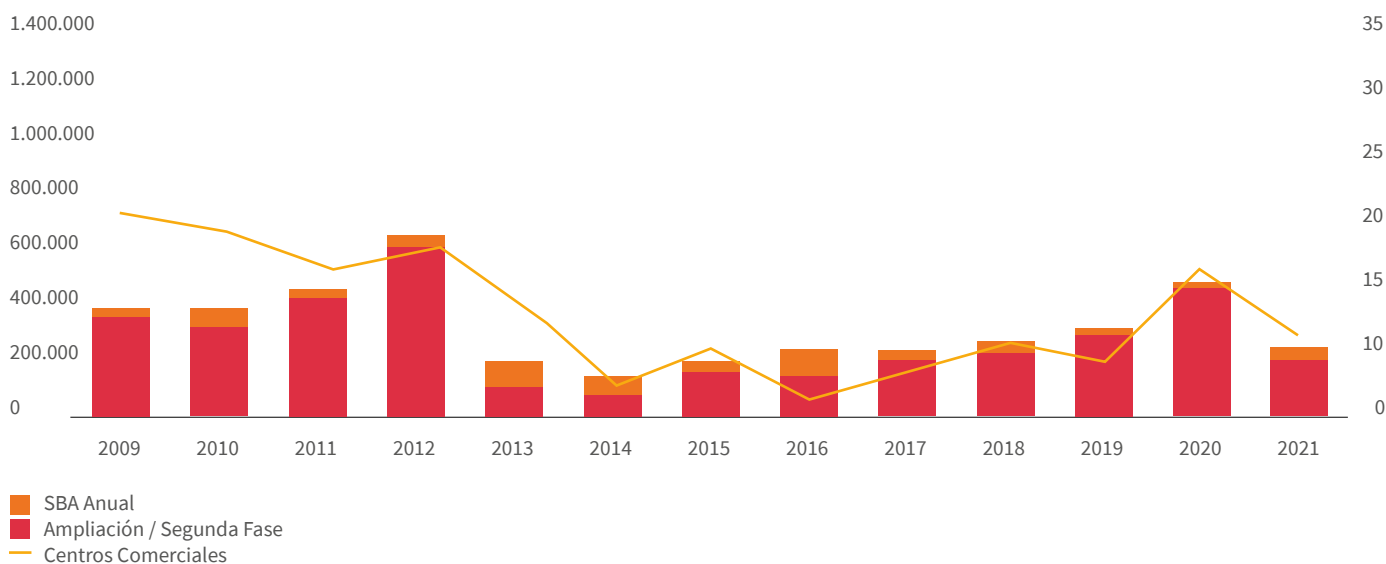


Stock

La **SBA inaugurada** a lo largo del año 2019 se sitúa en más de **210.000 m²**, correspondiendo la mayoría de ella a dos nuevos activos de *retail* que abrieron sus puertas durante el año, entre los que se encuentra el centro comercial **Lagoh** inaugurado por Lar España con una superficie bruta alquilable de 70.000 m². Otra pequeña parte de la SBA corresponde a **ampliaciones o segundas fases**. Estas cifras se mantienen en línea con las registradas en el año 2018.

Para los próximos años se espera una intensidad similar en el *pipeline* de desarrollos con un *output* anual de entre 200.000 m² y 300.000 m² de superficie bruta alquilable en **18 nuevos proyectos** entre 2020 y 2022 según la Asociación Española de Centros Comerciales.

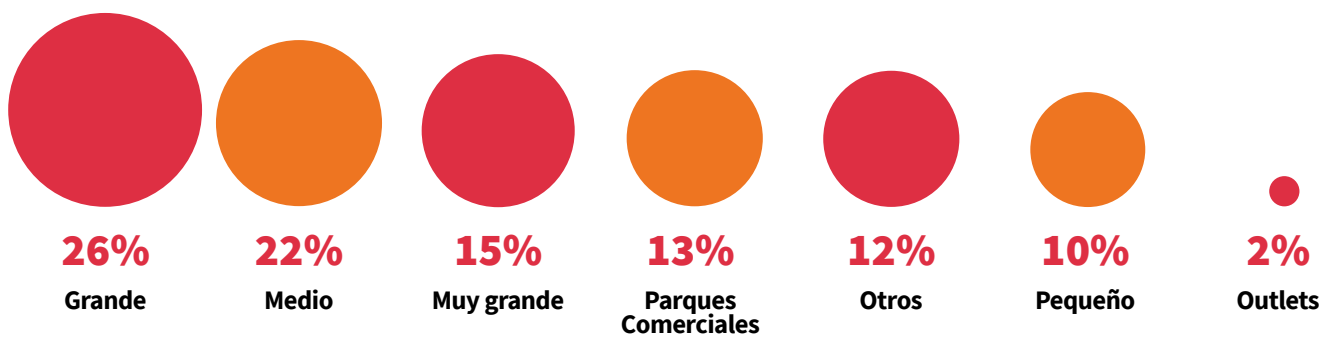
El sonado apocalipsis de los centros comerciales en Estados Unidos no encuentra, de momento, su homólogo en España. Por el contrario, se aprecia el **auge de la actividad promotora** en los últimos tres años.



Fuente: JLL

A 31 de diciembre de 2019, en España, de acuerdo a datos de la Asociación Española de Centros Comerciales, existen **567 centros y parques comerciales** con una superficie bruta alquilable total de unos **16 millones de metros cuadrados**.

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)

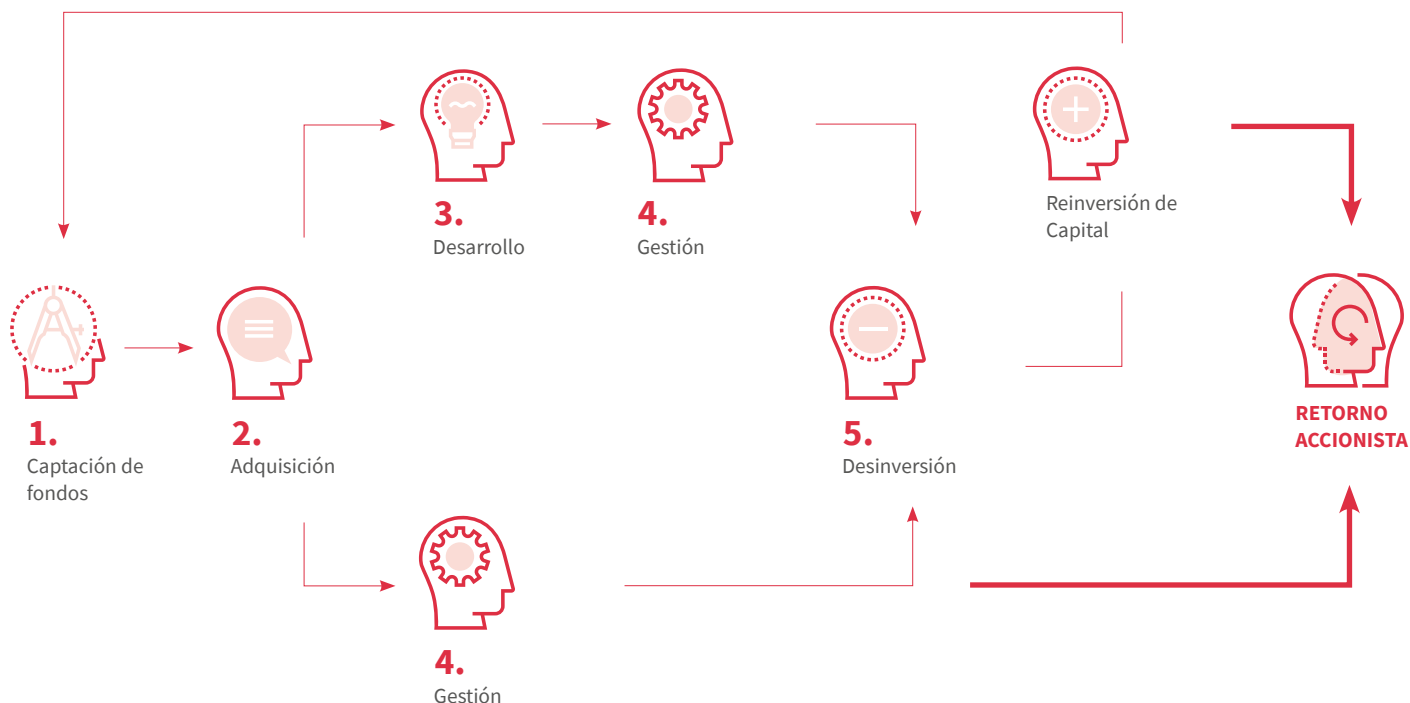
Pequeño (5.000-19.999 m²)



← Centro Comercial

2.2

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, 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.



2.3

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.

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 de 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 centros comerciales **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.
- **Oficinas:** ha implementado un plan de creación de valor sobre los activos en cartera con el objetivo de **maximizar el retorno al accionista** en la desinversión de los mismos.

Durante el año 2019 ha formalizado la venta de los dos edificios de oficinas que todavía quedaban en cartera, habiendo registrado una plusvalía conjunta del **142,9%** respecto del precio de adquisición.

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. A día de hoy ya **se ha completado 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.

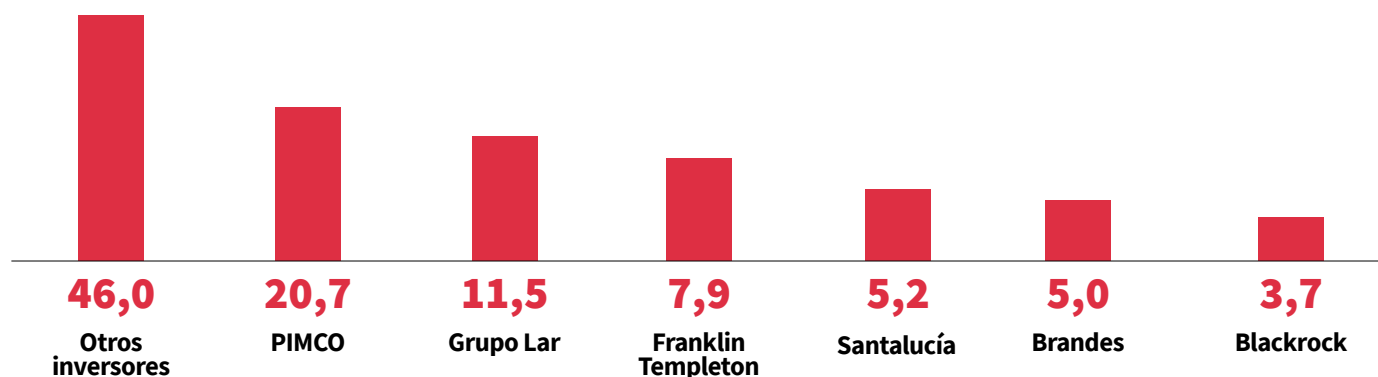
La compañía mantiene un *pipeline* robusto que le permite estar cómodo con la consecución de los planes de inversión como estaba previsto.

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 de la compañía.

Estructura de capital

Lar España cuenta en su accionariado con algunos de los grupos de inversión y financieros más importantes del mundo, como **PIMCO** o **Franklin Templeton**.

Estructura accionarial a 31 de Diciembre de 2019 (%)



Estructura accionarial por perfil de inversor

91%
INSTITUCIONALES

9%
INDIVIDUALES

Inversores Institucionales por área geográfica (%)

UK
28,8

USA
26,2

ESPAÑA
34,9

RESTO
10,1

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.

El **Consejo de Administración** está formado por 7 consejeros de los cuales **5 son 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 3 – **Buen Gobierno**).

-  Consejero independiente
-  Comisión Auditoría y Control
-  Consejero Dominical
-  Comisión de Nombramientos y Retribuciones



D. JOSÉ LUIS DEL VALLE

 Presidente

 Vocal



D. ALEC EMMOTT

 Consejero

 Vocal



D. ROGER MAXWELL COOKE

 Consejero

 Presidente



D^a. ISABEL AGUILERA

 Consejera

 Vocal



D^a. LETICIA IGLESIAS

 Consejera

 Presidente



D. MIGUEL PEREDA

 Consejero

 Vocal



D. LAURENT LUCCIONI

 Consejero

 Vocal

D. JUAN GÓMEZ - ACEBO
Secretario del Consejo (No Consejero)

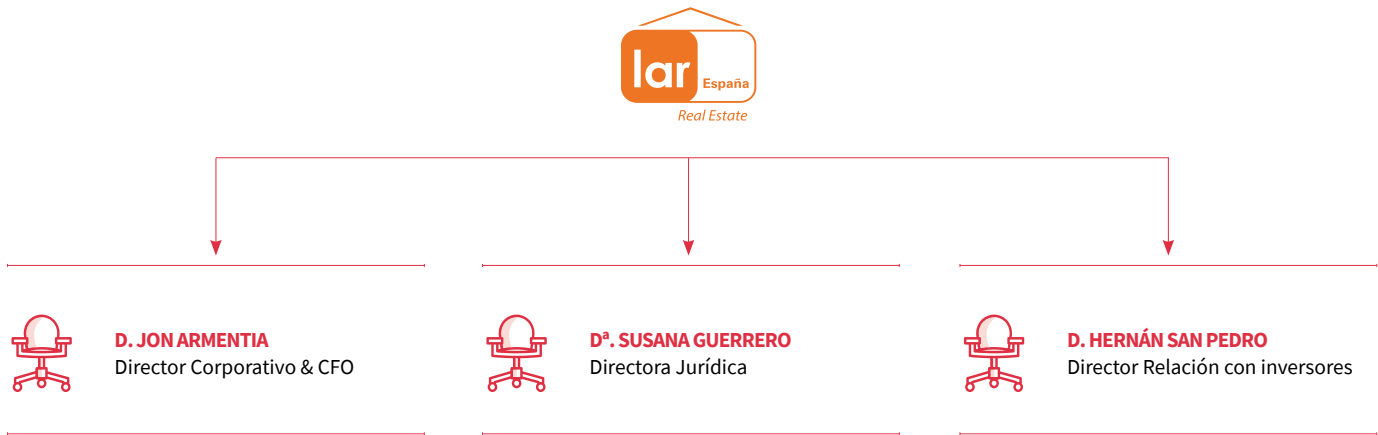
D^a. SUSANA GUERRERO
Vicesecretaria del Consejo (No Consejera)



Lar España, a su vez, cuenta con un **Equipo Directivo** que administra Lar España y se compone de tres personas (dos 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 2019 una tasa de absentismo del 0%.

A continuación se detalla su estructura:



A su vez, Lar España cuenta con un **Servicio de Auditoría Interna (SAI)**, que aun no siendo personal de la Compañía, reporta directamente a la Comisión de Auditoría y Control.



D. Jon Armentia

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 cuenta con más de 18 años de experiencia en auditoría, finanzas y en el sector inmobiliario, donde ha sido y es miembro de diferentes Comités y Consejos.



Dª. Susana Guerrero

Dª. 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.

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



D. Hernán San Pedro

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.



Estándares internacionales

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

El 4 de Junio de 2015 la SOCIMI se incorporó en el **índice FTSA EPRA/NAREIT**, un índice de selección global diseñado para mostrar las tendencias generales, en el que figuran las principales empresas inmobiliarias de todo el mundo.

En septiembre de 2019, por quinto 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 **Responsabilidad Social Corporativa y Sostenibilidad**, Lar España ha obtenido por segundo 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.

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.



Durante el ejercicio 2019, Lar España ha participado de nuevo en la evaluación de **GRESB** (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*), habiendo **aumentado un 20%** la calificación con respecto al año anterior. GRESB se ha posicionado como **marco de referencia para la evaluación de aspectos ambientales, sociales y de buen gobierno** (ASG) en el sector de real estate.



Lar España continúa siendo líder en la calidad del **reporting financiero y de sostenibilidad** 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

Optimizar la rentabilidad de nuestros accionistas mediante una gestión responsable y eficiente de nuestros activos *retail*, que incorpore la tecnología como elemento clave en una relación que genere valor para nuestros *retailers* y clientes



VALORES

Enfoque corporativo
RESPONSABILIDAD

Enfoque en el cliente
CALIDAD y RESPETO

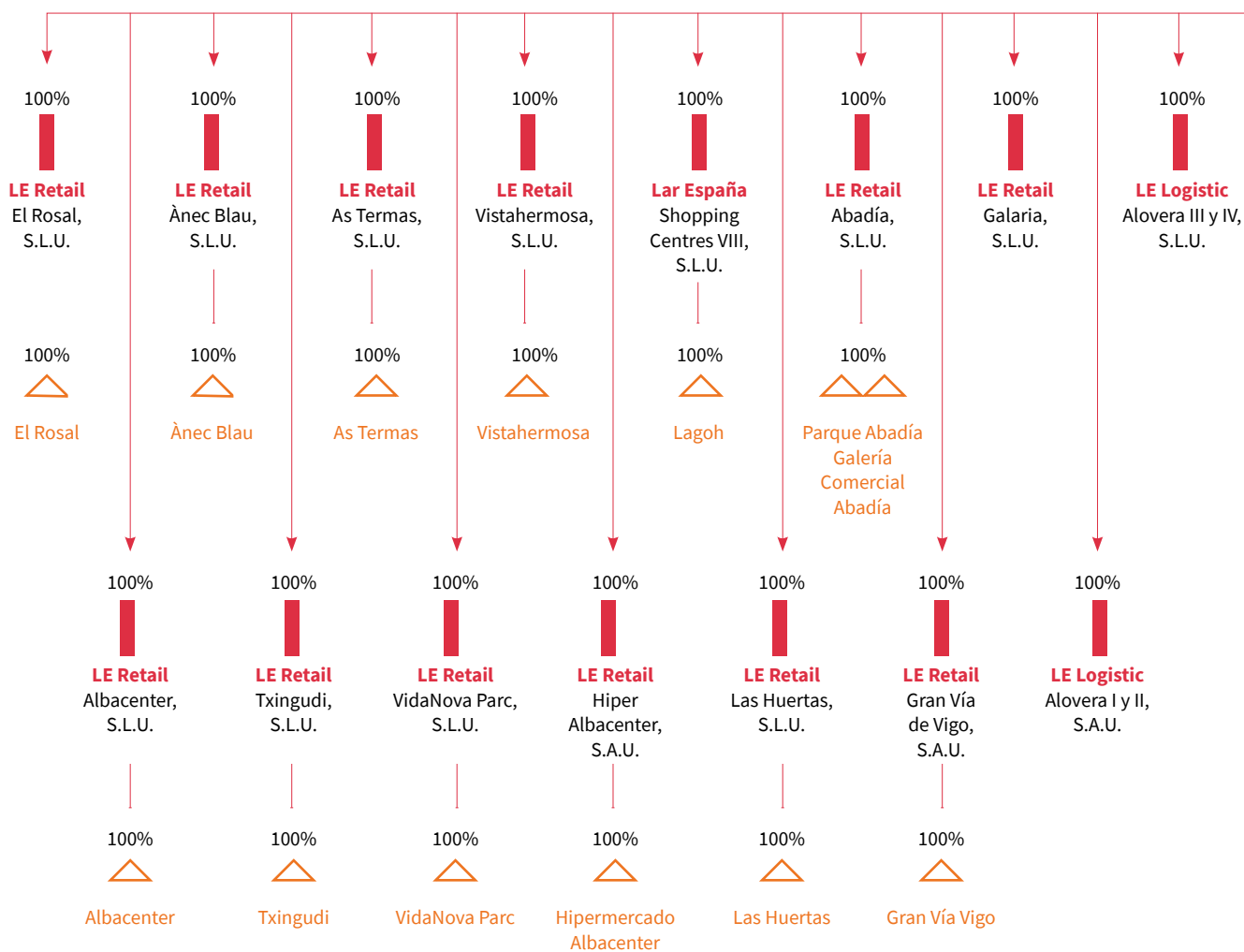
Enfoque en el mercado
INNOVACIÓN

Enfoque en el inversor
TRANSPARENCIA Y HONESTIDAD

2.4

Chart Societario 31.12.2019

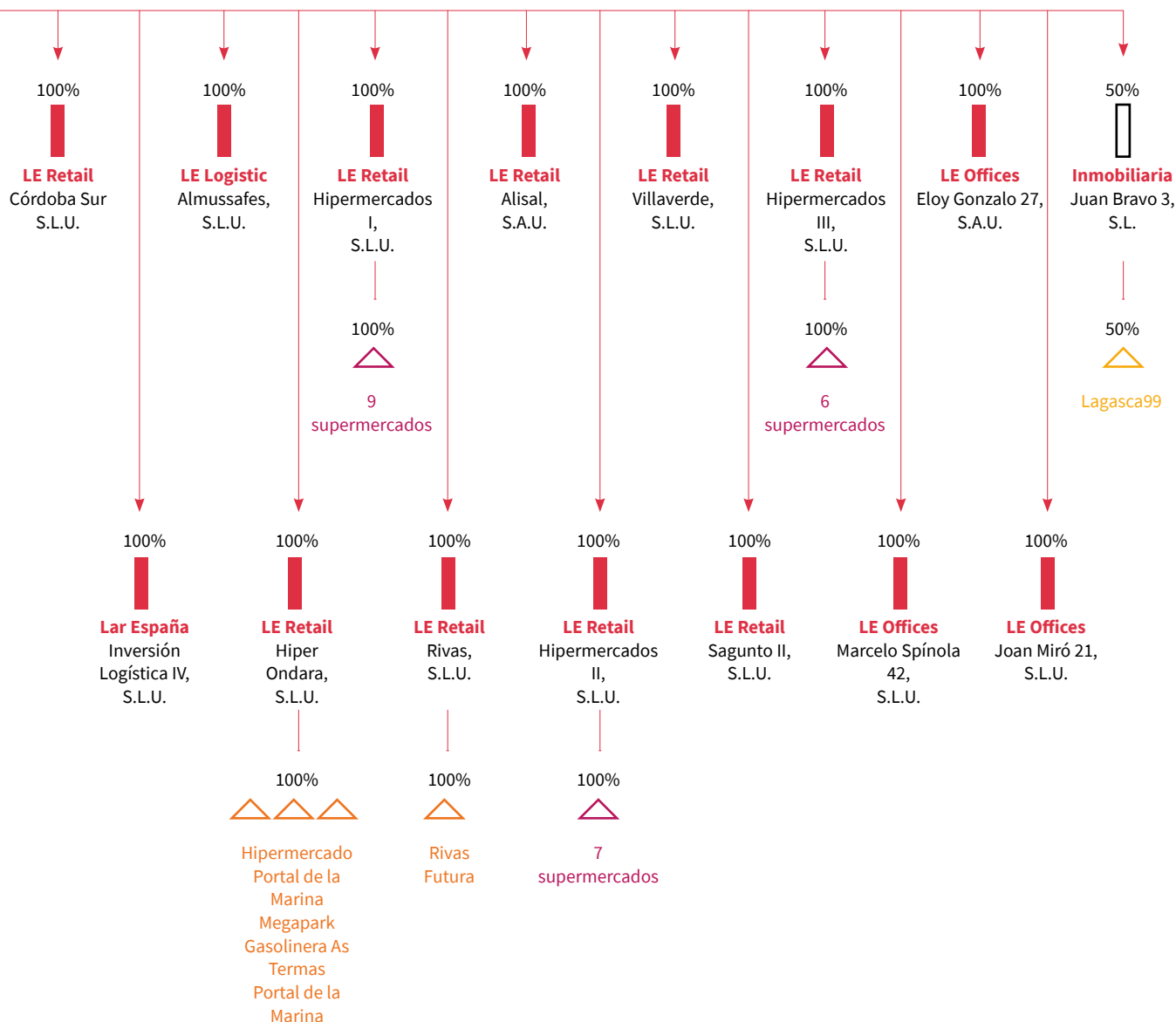
El **perímetro de consolidación** del Grupo a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:



Sociedad.

Integración Global

Método de la Participación (puesta en equivalencia)



Tipología de activo.

 Centros y Parques Comerciales
  Locales Comerciales
  Residencial

2.5

Principales Hitos

2019

ENERO.

+40% de revalorización respecto al precio de adquisición

Lar España recibió los informes de valoración de sus activos a 31.12.2018 con un valor **total 1.535,9 millones de euros**, lo que supone una revalorización del **40,0%** desde su adquisición.

Inscripción de la reducción de capital de Lar España

Lar España informó de la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la escritura pública de **reducción de capital mediante amortización de acciones propias** otorgada el 28 de diciembre de 2018. El capital social de la Compañía se redujo en 3.088.980,00 euros, mediante la amortización de 1.544.490 acciones propias de dos euros de valor nominal cada una de ellas. El **capital social** resultante de la reducción quedó fijado en **186.438.088,00 euros**, representado mediante 93.219.044 acciones de dos euros de valor nominal cada una.

Desinversión del edificio de oficinas Marcelo Spínola

Lar España transmitió a la sociedad de INVESCO denominada IRE-RE Espinola, S.L.U. un edificio de oficinas, situado en la calle Cardenal Marcelo Spínola 42 de Madrid, con una superficie bruta alquilable total de aproximadamente 8.875 m² por un precio total de **37 millones de euros**, que representa una plusvalía del **94,7%** respecto del precio de adquisición.

MARZO.

Finalización primer programa de recompra de acciones

Lar España comunicó la **conclusión** del **programa de recompra de acciones**. Al amparo de este programa, la Sociedad adquirió un total de 3.091.141 acciones propias, representativas del **3,31% del capital social** actual de Lar España.

Inicio nuevo programa de recompra de acciones

Se anunció la puesta en marcha de un nuevo **programa de recompra** de acciones de hasta un máximo de **42 millones de euros**. El número importe monetario máximo de acciones a adquirir por la Sociedad en ejecución del programa de recompra es **4.660.000 acciones**, representativas del **5% del capital social**. El programa de recompra es implementado por JB Capital Markets, S.V., S.A.U y tiene una duración de **9 meses**.



ABRIL.

Desinversión del edificio de oficinas Eloy Gonzalo

Lar España transmitió a la sociedad de SwissLife denominada CARFEN SPV 2018, SL un edificio de oficinas situado en la calle Eloy Gonzalo 27 de Madrid, con una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 6.295 m² por un precio total de **40 millones de euros**, que representa una plusvalía del **214,21%** respecto del precio de adquisición.

Junta General de Accionistas

El 25 de abril de 2019 se celebró la **Junta General de Accionistas** de Lar España, aprobando los acuerdos sometidos a su consideración.

MAYO.

Dividendo

Pago del dividendo a los accionistas, de acuerdo con la aprobación de la Junta General de Accionistas. El importe total ascendió a **0,80€/acción**.

JUNIO.

Ampliación de capital para reinversión del performance fee de Grupo Lar

Se anuncia la aprobación por parte del Consejo de Administración de la ampliación de capital social, con derechos de suscripción preferentes, por un importe de **6,4 millones de euros**, mediante la emisión de 621.337 acciones nominativas, con la única finalidad de permitir que el **importe de la comisión de éxito o performance fee** devengada por Grupo Lar durante el ejercicio 2018 **sea invertido en acciones de la Sociedad**.

Asimismo, la Sociedad informó de la elevación a público del acuerdo de reducción de capital social mediante amortización de acciones propias. Consecuentemente, el capital social de Lar España se redujo en **6,5 millones de euros como consecuencia de la amortización de 3.252.820 acciones propias** de dos euros de valor nominal cada una.

De este modo, el capital social de la Sociedad quedó fijado en **181.175.122,00 euros**, representados mediante **90.587.561 acciones** nominativas de dos euros de valor nominal cada una.



Inscripción en el Registro Mercantil de la ampliación y reducción de capital

Lar España informó de la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la escritura pública de ampliación y **reducción de capital mediante amortización de acciones propias**. El capital social de la Compañía se incrementó en **6,4 millones de euros**, mediante la emisión de 621.337 acciones nominativas y se redujo en **6,5 millones de euros** como consecuencia de la amortización de 3.252.820 acciones propias de dos euros de valor nominal cada una de ellas correspondientes al segundo programa de recompra de acciones.

El **capital social** resultante de la ampliación y reducción quedó fijado en **181.175.122,00 euros**, representado mediante **90.587.561** acciones nominativas de dos euros de valor nominal cada una.

Reconocimientos EPRA

En septiembre de 2019, por quinto año consecutivo, Lar España fue galardonada con el **EPRA Gold Award relativo a la calidad de la información financiera** puesta a disposición de sus principales grupos de interés. En lo que concierne a la información publicada sobre **Responsabilidad Social Corporativa y Sostenibilidad**, Lar España obtuvo este año la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por segundo año el **Gold Award**.

DICIEMBRE.

Finalización segundo programa de recompra de acciones

Lar España comunicó la **conclusión** del **programa de compra** al amparo del cual, la Sociedad adquirió un total de **4.660.000 acciones propias**, representativas del 3,31% del capital social actual de Lar España.

Elevación a público de la reducción a capital

Lar España informó de la elevación a público del acuerdo de reducción de capital por un importe de **5.907.662 euros mediante amortización de 2.953.831 acciones propias**. El capital social resultante de la reducción quedó fijado en **175.267.460 euros**, representado mediante **87.633.730 acciones nominativas** de dos euros de valor nominal cada una.

Refinanciación de Parque Comercial Rivas Futura y Parque Comercial VidaNova Parc

Lar España completó la refinanciación de los préstamos correspondientes a los Parques Comerciales Rivas Futura y VidaNova Parc mediante la obtención de dos nuevas financiaciones otorgadas por BBVA por importes de **34,5 y 28 millones de euros** respectivamente, ambas con **5 años de duración y amortización bullet**.

Estas operaciones permiten mejorar tanto el coste como el vencimiento de la deuda de la Sociedad.





2020

ENERO.

Nuevo programa de recompra de acciones

Se anunció la puesta en marcha de un nuevo **programa de recompra** de acciones de hasta un importe monetario máximo de **45 millones de euros**. El número máximo de acciones a adquirir por la Sociedad en ejecución del programa de recompra es **4.500.000 acciones**, representativas del 5% del capital social. El programa de recompra es implementado por JB Capital Markets, S.V., S.A.U y tiene una duración de 9 meses.

Inscripción en el Registro Mercantil de la reducción de capital

Lar España informó de la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la escritura pública de **reducción de capital mediante amortización de acciones propias** otorgada el 20 de diciembre de 2019. El capital social de la Compañía se redujo en 5.907.662 euros, mediante la amortización de **2.953.831 acciones propias** de dos euros de valor nominal cada una de ellas. El **capital social** resultante de la reducción quedó fijado en **175.267.460 euros**, representado mediante **87.633.730 acciones** de dos euros de valor nominal cada una.

2.6

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 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 año 2021.



Contrato de gestión



I. Ventajas competitivas de Grupo Lar



1. Estabilidad en la propiedad y Gobierno Corporativo

Compañía 100% propiedad de la **familia Pereda**.

Aplicación de medidas avanzadas de **Gobierno Corporativo**. Cuatro de los diez Consejeros son independientes y cuenta con profesionales de gran prestigio en el ámbito inmobiliario y/o financiero.



2. Sólido equipo Gestor

274 profesionales 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.

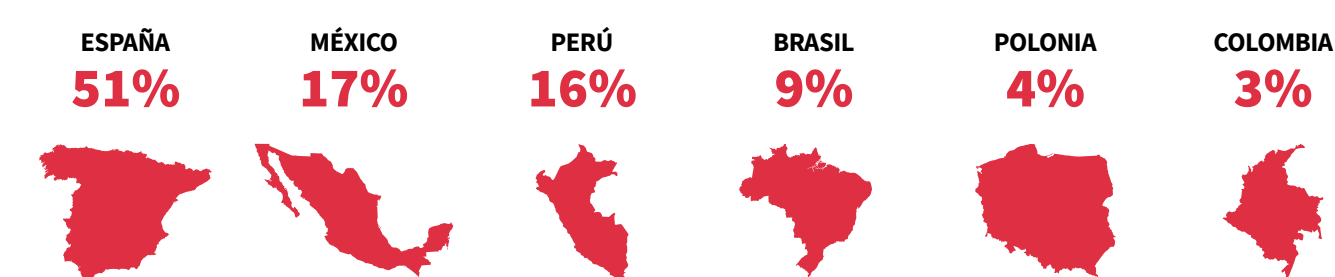
Amplia **experiencia y conocimiento** del mercado inmobiliario español.



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.

Peso de cada país en el portfolio de Grupo Lar



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



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 2019



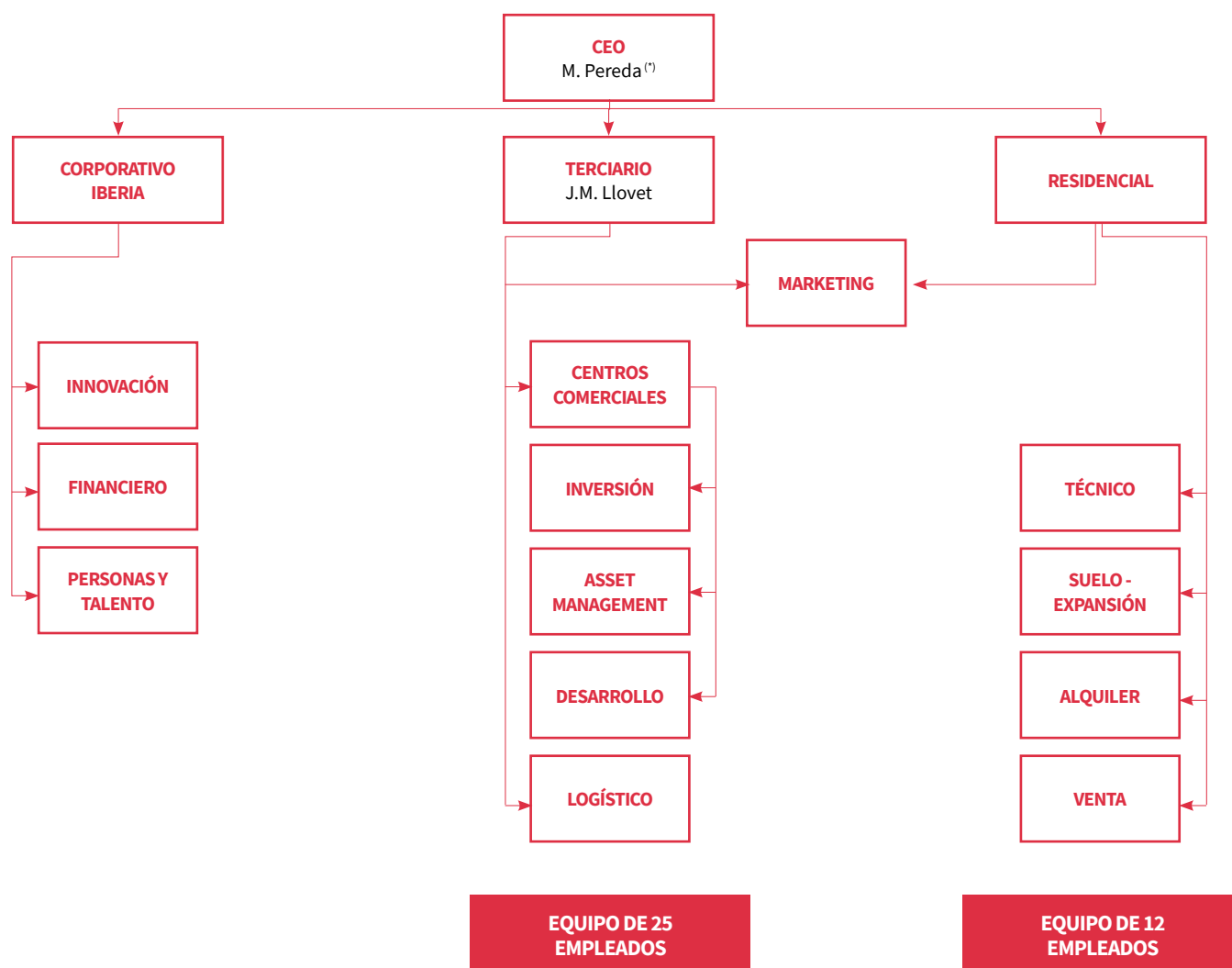
RESIDENCIAL

CENTROS COMERCIALES

LOGÍSTICA



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 Ivanhoé Cambridge, Eroski, Vastned *Retail*, Acciona Inmobiliaria, GreenOak, Sonae Inmobiliaria, GE Capital, Henderson y Rockspring.

Segmento residencial:

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.

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 inmobiliario de activos *retail* en España.

Gentalia tiene como actividad corporativa la **consultoría, gestión patrimonial, comercialización y gestión de centros y parques comerciales**. Dichas actividades las realiza para la gran mayoría de la cartera de *retail* 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 comerciales al obtener economías de escala.

En la actualidad, Gentalia cuenta con una cartera de **34 centros y 5 proyectos** de diversas tipologías, operativos en diferentes lugares de España. Esto supone una superficie bruta alquilable de **1.304.200 m²**, además de un conocimiento actualizado y una relación permanente con los inquilinos de más de 2.600 locales comerciales y con todos los **operadores comerciales de prestigio del mercado**.

Gentalia



I.

Honorarios de Grupo Lar por la gestión en 2019

56

El 19 de febrero de 2018 Lar España suscribió un acuerdo con su sociedad gestora, Grupo Lar, con el objeto de **novar los términos del contrato de gestión de inversiones o Investment Manager 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 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 2019 ascienden a **9.877 miles de euros.**

Base Fee	Miles de Euros
EPRA NAV 31.12.18	1.036.683
Fee bruto	10.275
Gastos de Grupo Lar incurridos por Lar España	(163)
Gastos indirectamente pagados por las filiales (*)	(235)
BASE FEE	9.877

(*) Fees del proyecto residencial Lagasca99



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

Evolución EPRA NAV	Miles de euros
EPRA NAV 31.12.18	1.036.683
EPRA NAV 31.12.19	1.003.760
Diferencia bruta	(32.923)
Dividendo 2018 repartido en 2019	75.000
Ampliación de capital	(6.425)
Reducciones de capital efectuadas	46.425
Diferencia neta	82.077
INCREMENTO % 31.12.18 - 31.12.19	7,92%
>10%	0,00%
Retorno por encima del 10%	-
PERFORMANCE FEE	-

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

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

Evolución capitalización bursátil	Miles de euros
Capitalización bursátil 31.12.18 ^(*)	735.731
Capitalización bursátil 31.12.19 ^(*)	648.621
Diferencia bruta	(87.110)
Dividendo 2018 repartido en 2019	75.000
Ampliación de capital	(6.425)
Reducciones de capital efectuadas	46.425
Diferencia neta	27.890
EVOLUCIÓN % 31.12.18 - 31.12.19	3,79%
>10%	0,00%
Retorno por encima del 10%	-
PERFORMANCE FEE	-

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

El incremento anual de la **capitalización bursátil** no ha superado el 10%, **no devengándose importe** alguno por dicho concepto.

El importe de **9.877 miles de euros** resultantes de agregar el *base fee* y el *performance fee* se encuentra registrado en el Estado de Resultado Global Consolidado a fecha 31 diciembre 2019 dentro de la partida “Otros Gastos”. Ver apartado 6 “Información financiera y EPRA”.

El importe de los honorarios se ha tenido en cuenta para el cálculo del EPRA Cost Ratio. Ver apartado 6 “Información financiera y EPRA”.



albacenter

2.7

Innovación y tecnología

El aprendizaje constante sobre el tipo de experiencia que esperan los **usuarios de retail** es fundamental para Lar España. Con este objetivo, los diferentes proyectos tecnológicos implantados por la Compañía aportan información esencial sobre el cliente, permitiendo a la compañía tomar decisiones adaptadas a las últimas tendencias y generar nuevas oportunidades que respondan a estas necesidades.

Los diferentes proyectos de **innovación tecnológica** constituyen una herramienta y una ventaja para poder dar respuesta a la mejora de la **experiencia de los usuarios de los activos**. Los diferentes proyectos están enfocados, principalmente, en conocer el comportamiento y perfil de los mismos.

Además, Lar España es consciente de la importancia de la innovación y las nuevas tecnologías en el contexto actual. Por ello, apuesta de forma permanente por la innovación en todos los ámbitos de la sociedad, junto a la **eficiencia y la sostenibilidad de sus activos inmobiliarios y a la captación del mejor talento**, para adaptarse a las necesidades de clientes, accionistas y demás grupos de interés.

Todas las iniciativas giran en torno al proyecto **“TES” (Technology, Engagement and Sustainability)** siendo la respuesta diferenciadora que tiene Lar España 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*).

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

Durante el año 2019 continuaron los proyectos puestos en marcha en años anteriores y se **han implementado muchos otros nuevos que destacan por su carácter diferenciador** como Advertima y GAPS para la gestión del cliente o un nuevo sistema de automatización de datos obtenidos de los centros, que permitirán a Lar España obtener información relevante de su funcionamiento con un mayor control y periodicidad y con ello impulsar medidas para mejorar la eficiencia de los mismos.

Gracias a los resultados obtenidos en 2019, se han podido identificar y enfocar el tipo de operadores, aumentando así la restauración y **mejorando los ingresos en los centros comerciales en un 4%** respecto a 2018. Además, a través de este proyecto, Lar España ha continuado innovando en la omnicanalidad durante el año 2019, llegando a los usuarios finales por diferentes vías de comunicación que ayuden a competir a los centros dentro del negocio online. Las cifras respaldan un aumento de la visibilidad online de Lar España para sus grupos de interés por medio de un incremento de visitas en su página web, **posicionándose de una forma más relevante dentro de su sector**.

Proyecto TES

Lar España está liderando la transformación digital del sector en España creando valor a través del **proyecto TES** (*Technology, Engagement & Sustainability*).



T. Tecnología

Evaluar y medir la **experiencia del visitante** y optimizar la gestión de los centros comerciales y la relación con el cliente.

- E-commerce
- Seeketing
- Geoblink
- Redes Sociales
- WIFI
- Omnicanalidad
- Digital Reporting
- Posicionamiento SEO



E. Experiencia

Brindar una **oferta de valor única y diferenciada**, transformando los centros comerciales en destinos experienciales.

- Óptima oferta comercial
- Oferta de servicios de calidad y personalizados
- Zonas de restauración atractivas
- Mayor oferta de ocio y entretenimiento
- Espacios cómodos, dinámicos y urbanos



S. Sostenibilidad

Posicionamiento estratégico de cada uno de nuestros activos teniendo en cuenta aspectos medioambientales, de sostenibilidad, accesibilidad y sociales.

- Certificaciones sostenibles
- Gestión responsable
- Compromiso con el medio ambiente
- Escucha activa
- Ética e integridad
- Transparencia

El proyecto TES tiene **dos objetivos principales**. En primer lugar, 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. Por otro lado, **crear valor compartido** para liderar el progreso económico y social, generando impacto en el mundo y así contribuir a la mejora de la calidad de la vida y al impulso del progreso socioeconómico.

TECNOLOGIA

La innovación tecnológica es clave en el desarrollo de Lar España. Durante 2019 se han implantado una serie de herramientas digitales en dos áreas fundamentales, gestión de la información del portfolio (**Lar Experience**) y gestión de activos (**Advertima, Mallcomm, Dotgis y GAPS**). Estas nuevas herramientas junto con los proyectos anteriores (**Geoblink, Seeketing, tu-centro.com y Digital Reporting**) ayudan a Lar España a conocer la evolución de los centros y a tomar mejores decisiones. A continuación, se realiza una descripción de cada una de estas herramientas y qué valor aportan a Lar España.

Advertima

Advertima es un conjunto de **sensores de reconocimiento facial** distribuidos en distintos puntos del centro comercial, con capacidad de identificar de manera seudonimizada a las personas y establecer información sobre visitas únicas, caracterización demográfica y tiempo de estancia en el centro. Lagoh, en Sevilla, es el primer centro del portfolio que cuenta con esta tecnología y que se encuentra en fase de prueba.

Con esta información es posible conocer qué tiendas o promociones son aquellas con mayor afluencia, cuáles son los **perfiles de clientes y comprender mejor el comportamiento de los usuarios**. De esta manera, Lar España podrá adecuar la distribución de la oferta y la estrategia a los datos obtenidos y entender mejor la dinámica en los centros comerciales con el objetivo de mejorar el Customer Experience.

Mallcomm

Mallcomm es una plataforma que permite crear un **canal de comunicación** entre los operadores y los diferentes niveles de gestión y servicios en el centro comercial. Este sistema permite gestionar indicadores de ventas de los operadores, posibles descuentos para empleados, ofertas de trabajo, eventos y marketing, seguridad y comunicación crítica, mantenimiento y limpieza y la obtención de comentarios.

De esta manera, Lar España mejora la gestión de sus centros comerciales con una **herramienta en tiempo real que permite una mejor comunicación**. Esta plataforma está por ahora en funcionamiento en el nuevo centro de Sevilla Lagoh.

Dotgis

Esta solución es una aplicación web (dashboard) multiusuario basada en un mapa dinámico que permite a Lar España consultar todas las **métricas relacionadas con la explotación de los locales** de sus centros comerciales, logrando así una mayor visibilidad global y un mayor conocimiento de los activos. Como resultado se obtiene el análisis de cómo los diferentes operadores funcionan en cada centro comercial o de manera agregada, con un tiempo reducido en la toma de datos, para comprender mejor la evolución de los diferentes sectores de ventas *retail*.

Esta plataforma web analizará los datos propios para **optimizar recursos y generar inteligencia comercial que defina retornos de inversión** en cada uno de los locales que componen los 10 centros comerciales objetivo de este desarrollo.



GAPS

Esta herramienta se suma a las iniciativas de Lar España por **conocer las opiniones y expectativas de los clientes**. La herramienta aporta valor a este trabajo mejorando los procesos actuales, facilitando la interpretación de los resultados e incrementando el impacto de las acciones de comercialización.

Aunque actualmente Grupo Lar tiene implementado un sistema propio de recogida de la opinión de los clientes, GAPS propone optimizar este sistema a través de su *know how* y de su sistema de análisis *Improve*, a través de la implantación de la siguiente metodología:



El objetivo es generar un sistema de indicadores de percepción en tiempo real a través de encuestas mensuales en los centros comerciales con una **fase importante de recogida de datos, análisis y reporting online**. Esta información ayudará a Lar España a desarrollar y gestionar su estrategia operativa.

Lar Experience

Este proyecto es una herramienta web moderna y dinámica en la que se muestra cuál es la **visión de Lar España para los centros comerciales**. El contenido de la web muestra el concepto de diseño y arquitectura de los centros comerciales y hacia dónde están evolucionando los activos, con el objetivo de que los *stakeholders* conozcan la visión de futuro de Lar España y sigan de manera actualizada la evolución de las reformas y las mejoras de los activos.

Además, recoge los **principios fundamentales de diseño que han sido y están siendo aplicados en las reformas** llevadas a cabo, creando espacios enfocados a los usuarios con elementos diferenciadores en los centros comerciales en los que prima la accesibilidad, los materiales de primera calidad, la presencia de luz natural y la aplicación de los últimos avances en diseño. No se trata únicamente de una herramienta interna sino que constituye la carta de presentación de los centros comerciales de Lar España.



Geoblink

El objetivo principal de este proyecto gira en torno a la implementación de una **herramienta de análisis geo-social** que permita conocer las principales **características sociales y económicas de los clientes**, así como los principales aspectos demográficos del área de influencia de cada uno de los centros comerciales propiedad de Lar España.

Su funcionamiento consiste en la obtención de datos a partir de las líneas de móvil a nivel nacional que permiten analizar los **trayectos de usuarios, comportamientos y perfiles en tiempo real**. Con ello se obtienen datos tanto de clientes actuales como potenciales con el objetivo de buscar áreas con factores de éxito.

Durante el año 2019, el trabajo con Geoblink se centró en **cuatro acciones principales** que han facilitado la toma de decisiones por parte de Lar España:



Acciones	Objetivos	Posibles aplicaciones
Definir las zonas del área con mayor gasto familiar	Identificar dentro del área de influencia las zonas con mejor poder adquisitivo	Reorientar las campañas de comunicación poniendo el foco en zonas de mayor interés
Calcular las penetraciones utilizando datos internos y visitas que recibe el área	Entender el comportamiento de cada target en el área	Reajustar el grado de penetración en el área de influencia según un target concreto, acotando edad y sexo
Definir los flujos del principal target	Acotar las franjas de edad del target y ver su procedencia y recorridos en el área de influencia	Conocer mejor el comportamiento del target para una mejor toma de decisiones en la comunicación del centro comercial
Descubrir dónde van los residentes de la zona	Identificar los lugares de interés para los residentes del área de influencia	Detectar si un evento ha tenido el suficiente poder de convocatoria como para variar esos comportamientos

Seeketing

Lar España desarrolla una solución omnicanal a través del **Seeketing**, 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 directos e indirectos. El **seeketing** utiliza nodos o **beacons** (antenas) instaladas en el centro comercial (**hardware**) y un potente software de **marketing intelligence** para conocer mejor los hábitos de los usuarios.

Esta herramienta está implantada en los centros comerciales Albacenter, Ànec Blau, As Termas, El Rosal y Portal de la Marina, y sus objetivos principales son los siguientes:

1. Desarrollar acciones de marketing de proximidad para **mejorar el tráfico y la satisfacción del cliente**.
2. **Optimizar la gestión** del centro comercial a través de la analítica avanzada.
3. Identificar **visitantes únicos** al centro comercial.
4. Conocer el tráfico de tiendas y por zonas, **frecuencia de visita y tiempos de permanencia**.

De esta manera, es posible identificar si se está obteniendo el **óptimo valor de renta en cada uno de los locales**, así como medir el impacto de las promociones que realizamos en los centros comerciales. Además, permite comparar los costes de ocupación e identificar posibles aumentos de rendimientos en algunas tiendas.

Digital Reporting

Lar España implementó en julio de 2018 una herramienta de gestión interna para **analizar al potencial consumidor online** y a partir de la cual en 2019 ganó un conocimiento exponencial de los perfiles de consumidores. El objetivo es el de ayudar a los assets managers a identificar las principales tendencias y elaborar una estrategia de marketing enfocada y adaptada al cliente. Para ello, se basa en tres fuentes de información complementarias:



ANALÍTICA

Evolución datos del tráfico web (total y por canales), de los centros comerciales de Lar España a través de Google Analytics.



VISIBILIDAD

Análisis de datos de visibilidad en Google Seo en base a diferentes parámetros de medición (SEO, palabras clave, URLS...).



SOCIAL MEDIA

Análisis de datos de Social Media e insights propios y en base a los centros comerciales de Lar España y sus objetivos generales.

Tucentro.com

Lar España, como pioneros en la innovación e integración de canales *offline* y *online*, lanzó un canal de ventas adicional para sus centros comerciales, [tucentro.com](https://www.tucentro.com), que permite la realización de compras a través de una plataforma *online*.

Este año se mantiene la **alianza con Ebay** comenzada en 2018 con el objetivo de facilitar a los consumidores la compra a través de la plataforma. Este proyecto de *e-commerce* de la Compañía tiene los siguientes objetivos:

- Ofrecer una **experiencia de compra omnicanal** a sus clientes mejorando su experiencia de compra.
- **Añadir valor** a los activos y **diferenciarse** de la competencia.
- Transformar los riesgos percibidos del canal *e-commerce* en una **nueva oportunidad** de negocio, creando una nueva línea de ingresos adicional.
- Poner a disposición de los *retailers* una **nueva herramienta** de comercio electrónico para la venta de productos *online*.

Posicionamiento SEO

El posicionamiento SEO hace referencia a la visibilidad de un sitio web en los resultados orgánicos de los diferentes buscadores de internet. A través de este proyecto de **mejora del posicionamiento online**, Lar España continúa trabajando en el diseño y adaptación de sus *websites* de una forma más inteligente y efectiva con el fin de:

- Mejorar el posicionamiento de las páginas web de sus centros comerciales en buscadores.
- Análisis y selección de las mejores *keywords* para posicionarnos.
- Optimizar el posicionamiento con URLs, Contenido y mapas del website, entre otros.
- Definición y seguimiento de KPI's.
- Creación de páginas web corporativas (informativas) compatibles con las webs transaccionales (*e-commerce*).

2.309.007
número total de
sesiones

1.655.046
usuarios

6.057.266
páginas vistas

Formación para empleados

Finalmente, en el apartado de tecnología, Lar España entiende que la formación de sus empleados y la de su gestor, Grupo Lar, es igualmente importante. Por ello se ha puesto en marcha una formación a través de un **Programa Ejecutivo de Trasformación Digital** y sesiones en The Valley Digital Business School, como parte de implicación interna en la consecución de los **objetivos de innovación**.



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 centros. Por ello, en este año 2019, ha seguido desarrollando y afianzando su proyecto **“Customer Journey”**, además de potenciar iniciativas para sus clientes y otros grupos de interés.

Customer Journey

En 2019 se completó el **“Customer Journey”** de todos los centros. Gracias a este proyecto, se ha conseguido identificar las cualidades específicas de cada centro, además de realizar un ejercicio de análisis del entorno, **detectando así nuevas oportunidades y creando una mejor experiencia para el cliente**.

Por medio de **“Customer journey”** se ha identificado cuál sería la **“experiencia ideal”** para los usuarios, a través de un proyecto de investigación con el fin de establecer una estrategia diferenciadora. Tras realizar este trabajo de campo y habiendo conseguido importantes conclusiones, Lar España, **junto con su compromiso de dar una excelente experiencia enfocada al cliente**, ha realizado mejoras en

los activos para conseguir acercarse más a esa óptica ideal de sus usuarios.

Como ejemplo de ello, gracias a este proyecto se detectó una falta de oferta y ocio dirigida a personas de avanzada edad. Por ello, se realizaron jornadas y talleres bajo en nombre **“Tardes para 60 y más”** en el Centro Comercial El Rosal.

Para la comprensión total del entorno que influye en la experiencia del usuario del centro comercial, se ha creado un modelo de estudio que aborda las siguientes tres áreas: **ciudad, centro comercial y personas**.

Esta iniciativa, uno de los pilares del proyecto TES, se trata de un programa de investigación para conocer el **“viaje” del cliente** en los centros comerciales, desde el momento en que planifica su visita al centro comercial hasta el momento en el que se marcha, identificando todos los puntos de contacto y los principales **“Pains & Gains”** que se producen durante ese **“viaje”**. Lar España ha dividido el proceso en cuatro fases: **comprender, observar, definir y consolidar**.

A continuación, se detalla el objetivo de cada una de ellas:



Fase 1. COMPRENDER

Obtener un entendimiento claro del contexto y alinear entre *stakeholders* del reto al que se debe responder durante el proyecto, de cara a comprender el contexto de trabajo



Fase 2. OBSERVAR

Realizar un estudio en profundidad para identificar los arquetipos de cada centro comercial y priorizarlos para hacer un mapeo de la experiencia de los más relevantes



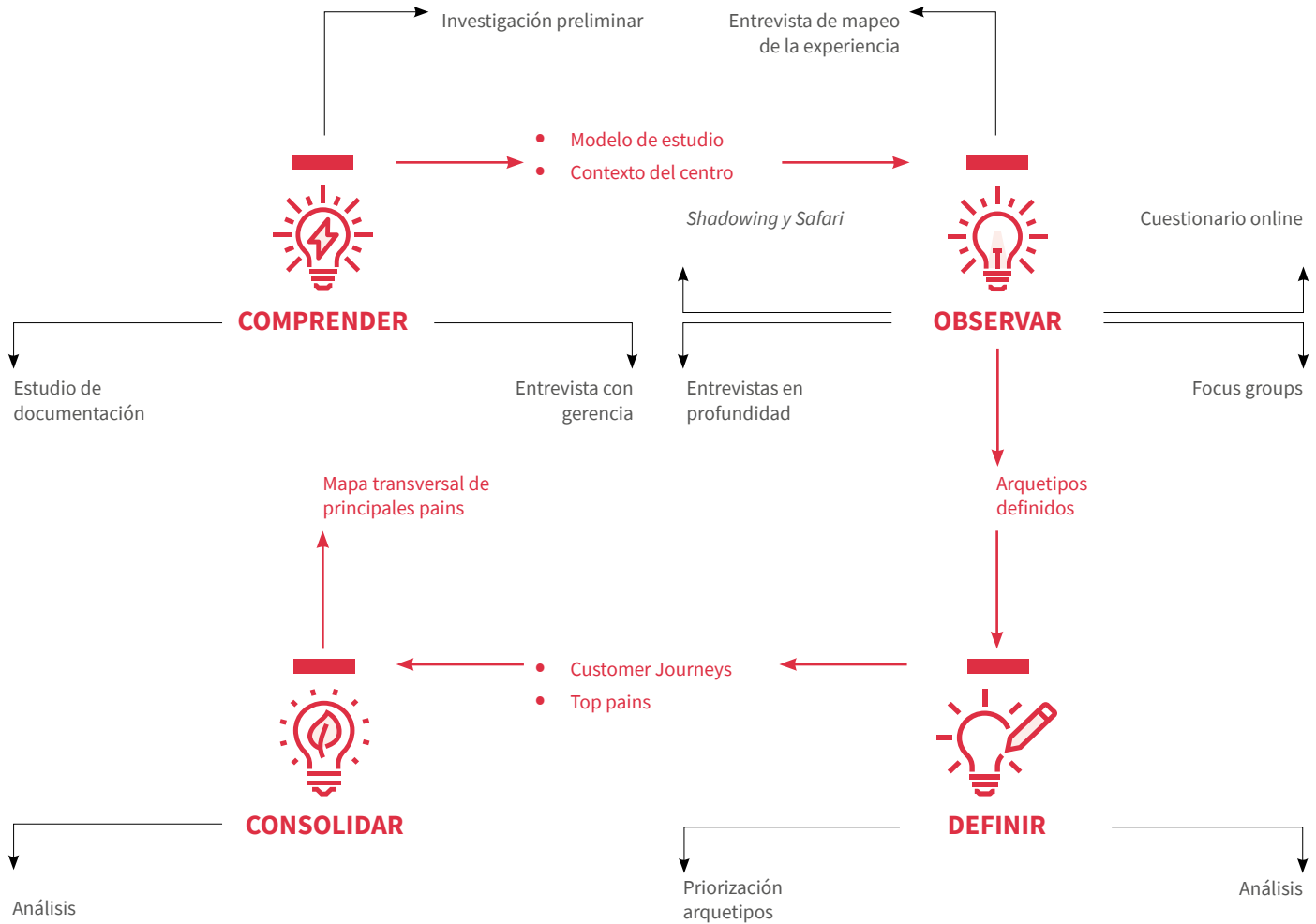
Fase 3. DEFINIR

Identificar y dimensionar las áreas de oportunidad (*Top Pains*) de cara a obtener un mayor entendimiento sobre la experiencia de los clientes en el centro



Fase 4. CONSOLIDAR

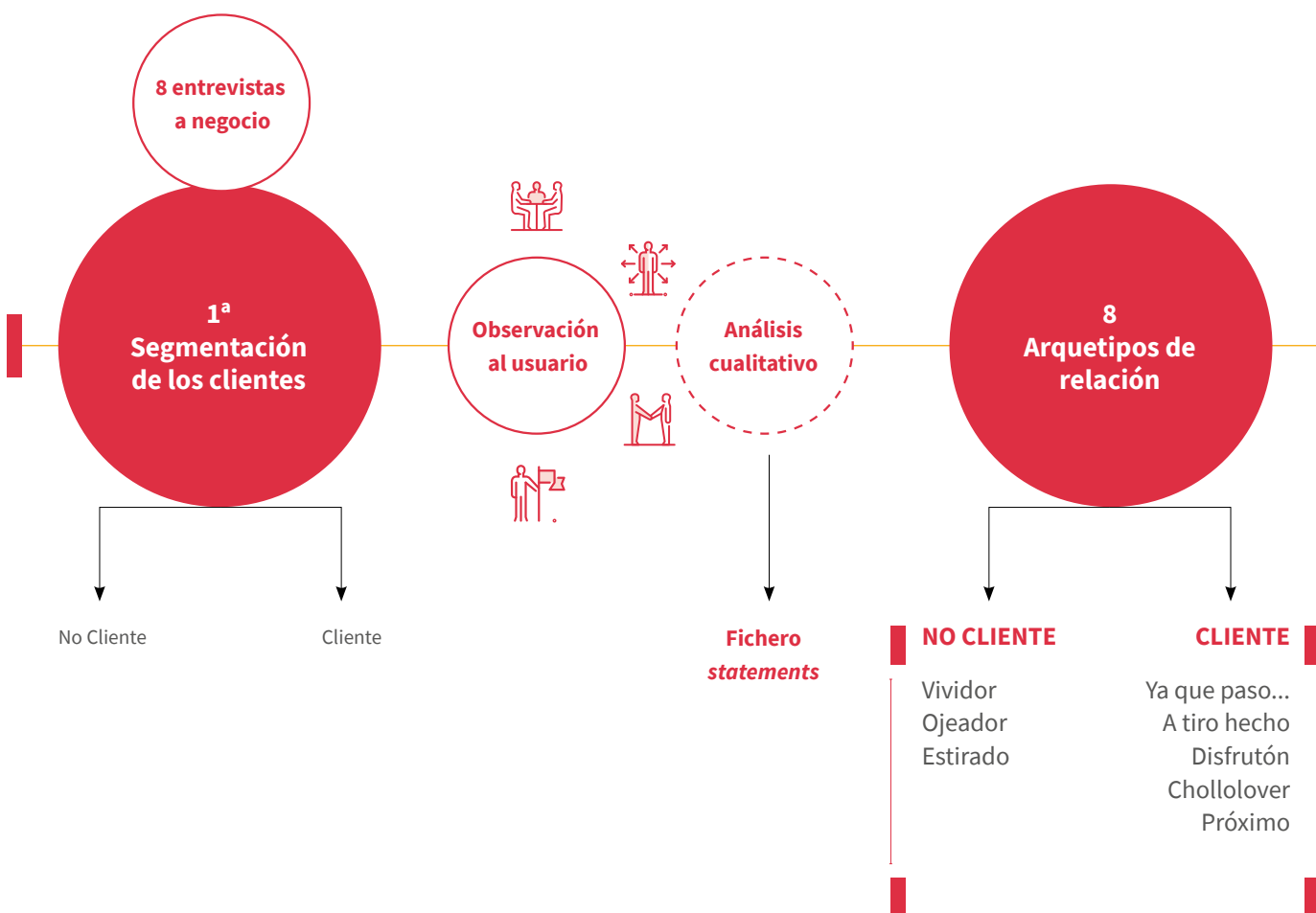
Generar conclusiones transversales que permitan la visión global de la satisfacción en centros del Grupo, en base a los estudios ya realizados en los diferentes centros



Esta metodología ha permitido realizar una clasificación del tipo de cliente de acuerdo a diferentes arquetipos:

Metodología de la segmentación al arquetipo

Proceso de trabajo llevado a cabo para la construcción de arquetipos: Partiendo de los segmentos de cliente definidos en la fase Comprender, se han realizado diferentes **actividades de observación** que han permitido desarrollar hipótesis de arquetipos y su posterior validación, lo que ha hecho posible la definición de los arquetipos de cliente y no cliente y los puntos de contacto que éste tiene con el complejo.



Trabajo de campo - Grandes números

Como ejemplo de ello, podemos ver el número de **actividades realizadas en campo, durante dos semanas** en el centro comercial MegaPark en las diferentes áreas de interés y siendo fiel al perfilado establecido de clientes y no clientes.



2 Focus Group
No clientes



1 Focus Group
Clientes



3
Shadowing
Megapark



3
Safaris
Artea/Max Center/
Bilbao centro



18
Entrevistas profundidad
no clientes



15
Entrevistas profundidad
clientes



21
Entrevistas in situ
no clientes



22
Entrevistas in situ
clientes

Hola Familia

“Hola Familia” es un proyecto que Lar España inició en 2016 cuyo objetivo es la **creación de un espacio cómodo, acogedor, humano y alegre**, donde madres y padres puedan alimentar a sus hijos que se encuentren en periodo lactante durante su paso por el centro comercial.

En febrero y en marzo de 2019 se inauguró el club “Hola Familia” los centros comerciales As Termas y Gran Vía de Vigo respectivamente, con una charla de primeros auxilios para niños y adultos. El club, junto a las nuevas salas de lactancia, tiene la finalidad de mostrar que los **centros comerciales de Lar España se preocupan por las familias y las ponen en valor**.

Partners and Friends

“Partners & Friends” es un **encuentro entre profesionales del sector de centros comerciales** organizado por Lar España. En junio de 2019 tuvo lugar la tercera edición del evento “Partners & Friends” en el restaurante NuBel del Museo Reina Sofía de Madrid. En esta sesión participaron distintos directivos de la compañía, quienes realizaron una serie de ponencias abordando temas de actualidad, como **la transformación de los activos y la innovación en el segmento de los centros comerciales**.

La jornada contó con la presencia de más de 80 marcas, destacándose Grupo Restalia, Grupo Vips, Leroy Merlin, Carrefour, Yelmo Cines, Urban Planet, Kiabi, MediaMarkt, IKEA o Decathlon.

Club de los disfrutones

Como novedad en 2019, puso en marcha un **programa de fidelización** que pretende premiar a los clientes en función del compromiso demostrado con el centro comercial, además de crear una **comunidad activa de embajadores** en la que los usuarios puedan acceder a un contenido exclusivo de las marcas colaboradoras y basado en el enfoque del disfrute.

El “Club de los Disfrutones” tiene su propio apartado en las páginas web de los centros comerciales de Lar España y en febrero de 2020, se ha lanzado la app que permitirá a los usuarios acceder a **descuentos, cupones y servicios exclusivos en las tiendas**. Además, se darán beneficios y servicios especiales a quienes pertenezcan al club.





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. Dentro de este marco de sostenibilidad, la compañía ha realizado **auditorías técnicas** en sus centros comerciales para seguir mejorando en esta materia, además de promocionar proyectos sostenibles y de **gestión ambiental**.

Proyecto Wonderful

Lar España apoya la innovación ligada al **emprendimiento** a través del **proyecto Wonderful**, un ciclo de eventos desarrollados simultáneamente en sus centros comerciales con la finalidad de **impulsar y promocionar los mejores proyectos de emprendimiento e innovación** con soluciones que aporten beneficios tangibles a los centros comerciales y a la sociedad en su conjunto. Esta iniciativa cuenta con el patrocinio de Sabadell BStartUp, IBM, El Economista, Indra y la Universidad Francisco de Vitoria.

En esta tercera edición han competido más de **150 startups o emprendedores y hasta dieciocho proyectos han sido premiados**. El 9 de julio de 2019 se celebró la fase final del proyecto, donde se conocieron los proyectos finalistas y ganadores de la tercera edición, además de analizar y debatir acerca de las **tendencias del sector retail y su adaptación a las nuevas tecnologías**.

Además, este año Lar España quiso dar un paso más y concedió a Timpers, empresa ganadora de la competición, un **espacio físico en uno de sus centros comerciales** para así poder implantar su modelo de negocio, poniendo a su disposición todo un equipo de asesoramiento y marketing para afianzar sus objetivos.

Las características del proyecto han sido:

11 CENTROS COMERCIALES

- Megapark
- Gran Vía
- Portal de la Marina
- El Rosal
- Ànec Blau
- As Termas
- Albacenter
- Parque Abadía
- Rivas Futura
- VidaNova Parc
- Vistahermosa

2 CATEGORIAS

1. Negocios innovadores
2. Soluciones innovadoras

JURADO

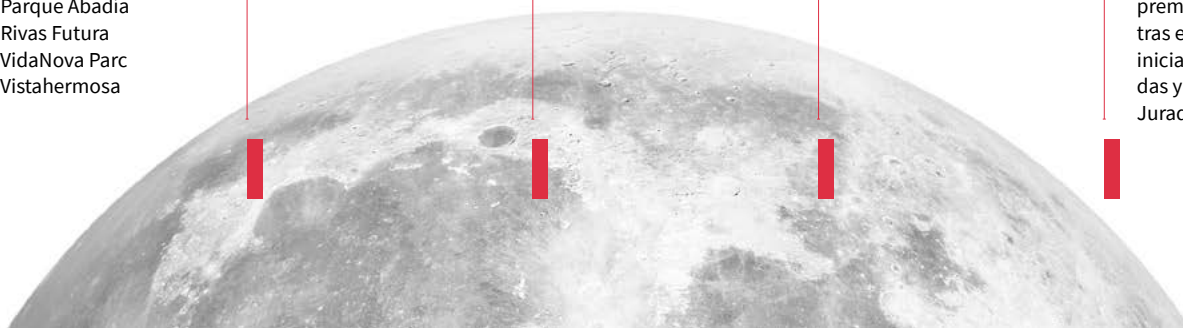
Gerencia y propiedad de los centros comerciales, Ayuntamientos e instituciones colaboradoras

PREMIO

Presentación del proyecto en la red de inversores en el encuentro de inversores locales

EVENTO FINAL WONDERFUL SUMMIT

Jornada dedicada a la innovación, donde se analizaron las tendencias del sector *retail* y su adaptación a las últimas tecnologías y se entregaron los premios Wonderful tras el análisis de las iniciativas presentadas y la decisión del Jurado





Too Good to Go

Lar España y Too good to go han firmado un acuerdo efectivo a partir de 2020 mediante el cual los operadores de restauración de los centros se unirán a su plataforma aunando esfuerzos a favor de la **lucha contra el desperdicio de alimentos**. La forma de implantarlo será a través del "Pack Sorpresa", donde el contenido y el volumen del pack dependerá de los alimentos que no se hayan vendido al acabar el turno de comida, lo que constituye una solución responsable e inteligente **contribuyendo al cuidado del medio ambiente**.

Gestión medioambiental

Lar España está comprometida con los problemas que puedan afectar a las comunidades en donde desarrolla sus actividades. Con este fin, colabora activamente en la **preservación del medio ambiente**, tanto de forma interna, con el establecimiento de objetivos estratégicos y la adopción de políticas corporativas, como en la divulgación a la sociedad de sus valores y la **búsqueda constante de manera más inteligentes y eficientes de desarrollar y operar sus activos inmobiliarios para reducir el impacto en el medio ambiente**.

Durante el año 2019 Lar España ha dado un paso más en la mejora de la calidad de la gestión medioambiental de sus activos. Mediante la alianza con dos empresas: Big2Cloud y MSIN, se ha procedido a desarrollar una **herramienta a medida**, destinada a integrarse en el Sistema de Gestión Medioambiental de la compañía.

Este proyecto consistirá en la **implantación de una plataforma digital** que lleve a cabo la automatización de la recogida de datos de consumos de los activos del portfolio sobre electricidad, agua, gas, residuos y sobre los datos relativos a afluencias y calidad del aire. El principal objetivo es lograr

una **mayor fiabilidad, periodicidad y homogeneidad** en los datos obtenidos, así como minimizar los fallos humanos continuando con su estrategia de transformación digital. Dicha plataforma permitirá a los gestores de los activos **optimizar la operación y el control de los consumos de los centros**, al disponer de los datos en tiempo real con el objetivo de buscar la reducción de los costes asociados y mejorar la eficiencia de los activos del *portfolio*.

Esta herramienta permite además evaluar los diferentes proyectos e iniciativas que se quieren implantar en los activos mediante el análisis de su eficacia y rentabilidad. Debido a la homogeneización de los datos se puede realizar la comparabilidad de los mismos y el estudio de su evolución para poder adoptar medidas que reduzcan el impacto medio ambiental de los centros comerciales del portfolio.

La innovación de Lar España en materia de medio ambiente tiene como núcleo principal sus activos inmobiliarios de tipo comercial, y se desarrolla en los ámbitos de **eficiencia energética, gestión del agua, calidad del aire, energía solar y certificaciones en materia de sostenibilidad**.



Auditorías técnicas de servicios y atención al cliente implementadas en los centros comerciales

Lar España, dentro de la estrategia de mejora de gestión en los centros comerciales, continúa con los proyectos de **auditorías técnicas y de servicios y atención al cliente en la mayoría de los activos**. El objetivo es asegurar que el conocimiento, la experiencia y las inversiones aplicadas a toda la cadena de valor, promueven la buena gestión de los centros comerciales de Lar España.

Auditorías técnicas

El objetivo de la realización de estas auditorías es garantizar que los centros comerciales de Lar España cumplen con la normativa técnica en relación con elementos de protección activa y pasiva contra incendios y condiciones de evacuación existentes.

Durante el año 2018 se realizaron auditorías en los centros comerciales Albacenter, Ànec Blau, Vistahermosa, As Termas, Gran Vía de Vigo y el Rosa. De todos ellos se obtuvo un **informe técnico de situación con la detección de deficiencias, propuesta de soluciones técnicas y adaptación a la normativa vigente**, habiéndose realizado actuaciones durante el año 2019 para subsanar las deficiencias que se encontraron en dichos informes.

Adicionalmente, durante el año 2019 se ha procedido a la realización de la auditoría técnica en el centro comercial Portal de la Marina y a la actualización de la realizada en 2018 en el centro comercial El Rosal.



Los informes de cliente misterioso nos ayudan a **fortalecer la confianza del cliente y el grado de engagement** de todos y cada uno de los empleados

Auditorías de servicios y atención al cliente

El objetivo es obtener indicadores relacionados con la **calidad de los servicios** que son ofrecidos a los usuarios de los activos en línea con el firme compromiso adquirido con la excelencia en la **experiencia del cliente**.

Mediante la obtención de un informe de “cliente misterioso” con indicadores cualitativos y cuantitativos se obtienen resultados que ayuden a mantener los puntos fuertes del ciclo de servicio evaluado, reconociendo las buenas prácticas, identificando las oportunidades y las áreas de mejora en cada fase, poniendo en marcha planes de acción correctivos en los casos que sean necesarios.

El **resultado promedio de las auditorías realizadas queda establecido en 94%**, siendo 3,2 puntos superior al resultado obtenido el año anterior, concluyendo que todos los centros comerciales mejoran su resultado con respecto a 2018. El mejor resultado lo sigue obteniendo As Termas con un Índice Global de Calidad de 97,8%, representando una mejora de 2,9 puntos respecto a los datos obtenidos el año anterior. Así, el objetivo a la Compañía para los próximos años es que todos los centros comerciales mejoren la valoración actual.





Resultados de las auditorías de servicios y atención al cliente:

							
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
ACCESOS	82,5%	-	87,8%	96,2%	93,0%	97,3%	88,7%
WEB	69,2%	-	80,8%	100,0%	97,0%	100,0%	83,3%
EXTERIOR	95,8%	-	94,8%	92,3%	89,1%	94,7%	94,1%
APARCAMIENTO	87,6%	-	88,2%	92,5%	86,2%	89,6%	87,2%
INTERIOR	91,7%	-	95,1%	95,4%	94,7%	97,5%	74,3%
INTERIOR GENERAL	89,6%	-	95,5%	95,5%	98,0%	98,4%	-
TIENDAS	97,6%	-	98,5%	96,3%	98,6%	95,6%	99,4%
RESTAURACIÓN	95,0%	-	100,0%	95,8%	94,6%	100,0%	90,1%
CINES	91,1%	-	97,9%	84,4%	97,9%	100,0%	-
ASEOS	87,1%	-	96,0%	90,9%	89,5%	93,8%	83,1%
SPECIALITY LEASING	100,0%	-	96,7%	100,0%	90,0%	100,0%	-
ÁREA DE DESCANSO	95,8%	-	91,7%	100,0%	87,5%	100,0%	100,0%
ÁREA INFANTIL	100,0%	-	88,9%	100,0%	86,1%	100,0%	0,0%
OTROS SERVICIOS	66,7%	-	64,7%	100,0%	70,6%	77,2%	0,0%
PERSONAL	96,9%	-	97,8%	97,5%	100,0%	100,0%	75,0%
PERSONAL GENERAL	94,6%	-	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	66,7%
PERSONAL INFORMACIÓN	97,2%	-	94,4%	100,0%	100,0%	100,0%	-
PERSONAL SEGURIDAD	100,0%	-	96,7%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
PERSONAL LIMPIEZA	96,0%	-	100,0%	90,0%	100,0%	100,0%	100,0%
SATISFACCIÓN	75,0%	-	83,3%	75,0%	91,7%	93,8%	75,0%
ÍNDICE DE RECOMENDACIÓN	7,7	-	8,5	8,8	9,2	9,0	7,2
NPS	0,0%	-	50,0%	75,0%	100,0%	100,0%	(12,5%)
RESULTADO GLOBAL	90,9%	-	93,9%	95,4%	94,2%	96,9%	77,1%

(*) El Net Promoter Score (NPS), es un indicador que mide la fidelidad de los clientes, se calcula en base a su valoración a la pregunta "¿Con qué probabilidad recomendaría el centro comercial a familiares y amigos?" con opciones de respuesta de entre 0 a 10, siendo el 0 "en ningún caso" y el 10 "con total seguridad". Es el resultado que se obtiene de restar al % de valoraciones de 9 y 10 ("promotores"), el % de valoraciones de entre 0 y 6 ("detractores"), generando una cantidad entre -100 y 100, a más alto el dato es más positivo, un NPS = 50 o mayor se considera excelente.

														
2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
95,4%	82,1%	93,5%	95,8%	100%	82,2%	81,1%	87,4%	93,9%						
95,4%	71,8%	100,0%	94,9%	100,0%	69,2%	69,2%	80,9%	94,1%						
97,2%	92,5%	87,0%	96,8%	100,0%	94,9%	92,9%	94,0%	94,0%						
82,5%	88,1%	91,1%	85,2%	93,2%	91,6%	89,9%	87,7%	89,9%						
85,2%	94,7%	97,0%	96,0%	98,0%	91,6%	97,5%	91,2%	95,1%						
-	96,7%	96,8%	97,4%	97,7%	89,7%	96,7%	94,5%	97,0%						
100,0%	98,6%	100,0%	99,0%	98,5%	98,0%	97,1%	98,5%	97,9%						
100,0%	99,6%	98,9%	97,9%	100,0%	95,4%	100,0%	96,1%	99,1%						
-	-	-	91,1%	100,0%	95,8%	93,8%	94,8%	94,5%						
80,6%	82,9%	88,9%	93,7%	95,6%	93,5%	95,5%	89,4%	90,9%						
-	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	97,8%	100,0%						
-	95,2%	100,0%	97,9%	100,0%	89,6%	100,0%	94,0%	100,0%						
-	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	82,1%	100,0%						
80,0%	45,1%	82,1%	66,7%	85,7%	55,9%	100,0%	52,8%	87,5%						
69,6%	98,4%	95,8%	95,8%	99,0%	99,3%	96,5%	94,7%	93,1%						
47,5%	97,9%	87,5%	95,8%	96,9%	97,9%	93,8%	93,3%	87,6%						
-	97,2%	100,0%	88,9%	100,0%	100,0%	95,8%	96,3%	99,2%						
90,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,5%	98,3%						
90,0%	100,0%	-	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,4%	96,0%						
75,0%	95,8%	100,0%	83,3%	93,8%	91,7%	93,8%	85,1%	88,6%						
7,8	9,0	9,0	8,7	9,5	9,0	9,5	8,5	8,9						
0,0%	83,3%	75,0%	66,7%	100,0%	66,7%	100,0%	50,6%	75,0%						
83,6%	93,1%	95,9%	94,9%	97,8%	91,4%	94,6%	90,8%	94,0%						

Debido a que el centro comercial Ànec Blau se encuentra bajo reforma integral, se procederá a realizar una auditoría una vez finalicen los trabajos.

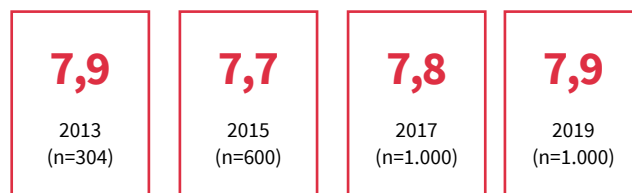
De acuerdo con los resultados que fueron obtenidos en el año 2018, durante el año 2019 se han realizado acciones en los activos del *portfolio* en los que fueron realizadas las auditorías con el objetivo de trabajar en las áreas de mejora detectadas por los usuarios. Algunos ejemplos de ello se pueden encontrar en las actuaciones llevadas a cabo en los centros comerciales **Portal de la Marina y Gran Vía de Vigo**. En el primero de ellos se ha procedido a la instalación de puntos de carga USB para dispositivos, mientras que en Gran Vía se han subsanado las deficiencias de la página web que detectaron los clientes.



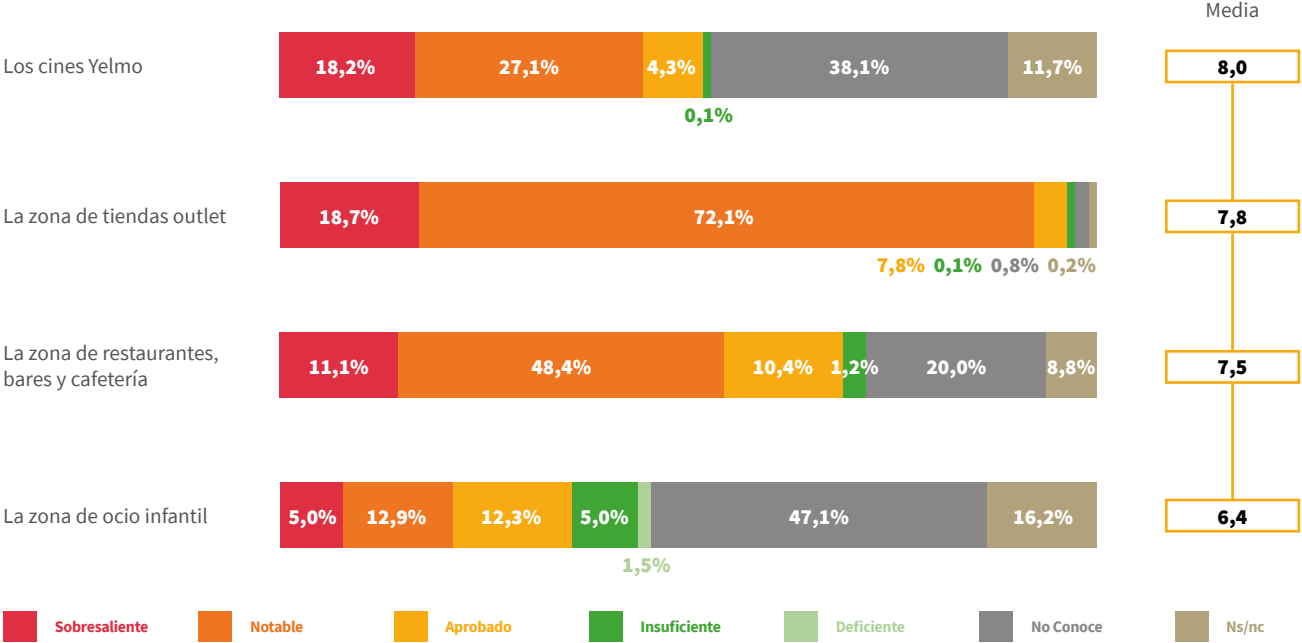
Las auditorías han sido realizadas por **SGS líder mundial en inspección, verificación, ensayos y certificación**, con amplia experiencia en centros comerciales.

De las auditorías realizadas, se destaca la llevada a cabo **en el centro Megapark** por ser uno de los mayores activos de Lar España y sobre el cual este año se ha realizado una auditoría del servicio y calidad. La evolución de la **satisfacción general de los usuarios respecto al centro ha aumentado ligeramente respecto al año anterior**, obteniendo un 7,9 de 10.

Evolución satisfacción general



El centro Megapark cuenta con 4 áreas diferenciadas que han sido evaluadas según su grado de satisfacción por parte del cliente. La mejor puntuación media obtenida, un 8 sobre 10, ha sido por el área de los cines. La zona de tiendas outlet ha sido sin embargo la mejor valorada por la mayoría de los encuestados, con un 72,1% clasificando la zona como notable y un 18,7% con sobresaliente.



Además, como resultado de la auditoría, ha sido posible conocer cuáles son los aspectos de mejora que los usuarios perciben en el centro. En este caso, lo más deseado por los usuarios es la mejora de la protección del espacio frente a la climatología exterior, algo en lo que Lar España está trabajando para considerar las mejores opciones y **continuar mejorando la satisfacción general de los usuarios**.

Finalmente, respecto a la valoración pormenorizada del centro, los aspectos mejor valorados han sido la comodidad del parking, la amabilidad del personal, la limpieza y la facilidad de acceso.





3

Buen Gobierno

p.84

3.1 Lar España y el Gobierno Corporativo

p.86

3.2 Órganos de Gobierno

p.90

3.3 Marco ético

p.110

3.4 Gestión y control integral de riesgos

p.112





*La España continúa avanzando en
transparencia, ética y cumplimiento
normativo, garantizando de esta
manera el buen gobierno de la entidad
y el desempeño de sus órganos
de gobierno.*

3.1

Lar España y el Gobierno Corporativo

El Gobierno Corporativo ocupa una posición de especial relevancia en Lar España desde su creación en 2014, dando respuesta a uno de los **aspectos clave** para empresas, reguladores, inversores y accionistas, en la medida en que asegura una adecuada integración y funcionamiento de los **órganos de gobierno** de la Sociedad.

En línea con lo anterior y con la creciente demanda de información sobre las prácticas de Gobierno Corporativo, Lar España puso en marcha un **Plan de Acción**, que ha permitido dar cumplimiento a la regulación vigente y posicionarse al nivel de las mejores prácticas en la materia a nivel nacional e internacional.

En este sentido, 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 entorno a la actividad, selección, remuneración y formación de los Consejeros.



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



Actualización de los reglamentos de funcionamiento del Consejo y de las Comisiones conforme a las recomendaciones publicadas en la Guía Técnica 1/2019 de la CNMV.



Evaluación del funcionamiento del Consejo por un asesor externo.



Elaboración de una matriz de competencias del Consejo de Administración.



Continua evaluación de riesgos actualizados al entorno actual y futuro previsto.



Evolución del sistema de gestión y automatización de la información ambiental de los centros, para un mejor control de la información RSC y de sostenibilidad.

Política de Gobierno Corporativo

Lar España aprobó en 2016 la Política de Gobierno Corporativo, actualizada posteriormente en 2018, que es el **marco de referencia** en materia de Gobierno Corporativo dentro la Compañía y eje articulador del Plan de Acción en la materia. El objetivo de dicha política es impulsar el cumplimiento de las máximas cotas de competitividad, generar confianza y transparencia para los accionistas, inversores y otros grupos de interés, así como mejorar el control interno y la responsabilidad corporativa.

La política fue elaborada siguiendo la normativa nacional aplicable en esta materia y recogiendo las recomendaciones recogidas en el Código de Buen Gobierno de la Comisión Nacional de Valores (CNMV).

Se rige por unos principios generales que están presentes en toda la organización:

1.

Maximizar de forma sostenida el valor económico de la Sociedad de acuerdo con el interés social y legítimo, público o privado, que convergen en el desarrollo de toda actividad empresarial.

2.

Establecer los **mecanismos e instrumentos necesarios** con el fin de asegurar que la Sociedad identifica, analiza y adopta, en su caso, las mejores prácticas, principios y recomendaciones en materia de buen gobierno corporativo.

3.

Garantizar un **trato equitativo a todos los accionistas**, protegiendo y facilitando el ejercicio de sus derechos.

4.

Promover la **transparencia e información adecuada en los mercados**, de modo que la información pública de la Compañía se presente de una manera clara, íntegra, sencilla, ordenada y comprensible para los distintos grupos de interés.

5.

Velar por asegurar la **honorabilidad, idoneidad, solvencia, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso** con su función, de los Consejeros y Altos Directivos.

6.

Asegurar la existencia de procedimientos apropiados para la selección de consejeros, que garanticen el razonable **equilibrio y diversidad** en el seno del Consejo de Administración para un buen desempeño de sus funciones.

7.

Establecer mecanismos adecuados que delimiten los deberes y responsabilidades de los consejeros y permitan **prevenir y resolver posibles situaciones de conflicto de interés** entre los consejeros y la Sociedad.

8.

Garantizar un **sistema de remuneración** de los consejeros basado en los principios de transparencia, moderación, compensación por la dedicación y correspondencia con la evolución de los resultados de la Sociedad.

9.

Asegurar la **calidad y eficiencia del funcionamiento y desempeño del Consejo de Administración, de sus miembros y de las Comisiones del Consejo**, mediante la realización de una evaluación anual, procurando realizarla con el apoyo y colaboración de asesores externos independientes.

10.

Facilitar **formación continua a los Consejeros** que asegure tanto el conocimiento del negocio de la Sociedad como las reglas de gobierno que la rigen, a través de un programa anual de formación.

Política de Responsabilidad Social Corporativa

Lar España, dentro de su compromiso con **el desarrollo sostenible del negocio y la creación de valor compartido a largo plazo** desarrolló una política de **Responsabilidad Corporativa** que establece los principios y valores fundamentales que han de definir las bases de dirección y gestión de Lar España y sus sociedades participadas, 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 **Comisión de Nombramientos y Retribuciones es la responsable de la supervisión y cumplimiento de dicha política**, de la monitorización de la estrategia y prácticas de responsabilidad social, y de la evaluación del nivel de cumplimiento antes del reporte al Consejo de Administración.

En 2019, **la Comisión realizó el seguimiento y supervisión de la Política y el Plan de Acción aprobado**, impulsando el desarrollo del mismo. Además, se llevaron a cabo nuevas iniciativas en relación con esta materia que se desarrollan en el apartado de Responsabilidad Social Corporativa.

Es destacable que en 2019 se ha puesto en marcha un plan de **automatización y gestión de los datos ambientales de los activos de Lar España**. Este sistema permitirá mejorar el conocimiento en tiempos muchos más reducidos del comportamiento de los activos y tomar decisiones al respecto, mejorando el gobierno la sostenibilidad y responsabilidad social corporativa. Esta información está alineada además con el sistema de **indicadores EPRA sBPR** que utiliza la Compañía para comunicar la información en su reporte anual.

El objetivo de la política de RSC es 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



Que genere externalidades socialmente responsables



3.2

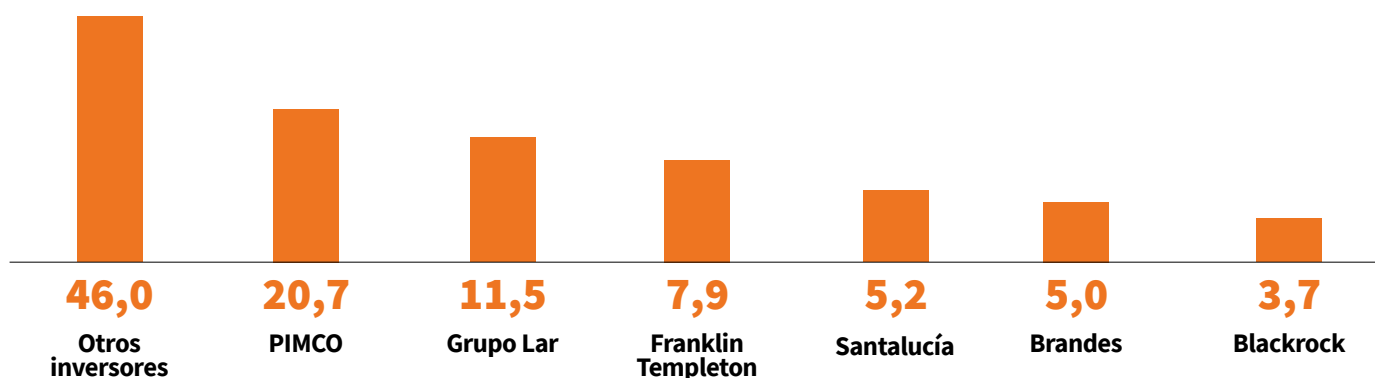
Órganos de Gobierno

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 del accionariado

Estructura de la propiedad a 31 de diciembre de 2019 (%)



Capital Social a 31 de diciembre de 2019

175.267.460

Capital Social (€)

67,7%

Free Float

87.633.730

Número de acciones

Funcionamiento y actividad

En el **Reglamento de la Junta General de Accionistas**, que fue aprobado en 2016 y modificado en 2017, se encuentran recogidas las competencias y el funcionamiento de la misma.

Entre sus atribuciones, la Junta General de Accionistas tiene la potestad de censurar la gestión social, aprobar las cuentas anuales, **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**, nombrar los liquidadores de la Sociedad, acordar el

aumento y la reducción del capital social, emitir obligaciones y otros valores negociables, acordar transformaciones, fusiones, escisiones o cesiones globales, entre otras.

Por ello, la Junta General, debidamente convocada y legalmente constituida, representa a todos los accionistas.

En 2019, la Junta General de Accionistas se celebró el 25 de abril y los principales temas tratados fueron:

Orden del día de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2019

1.

Aprobación de las cuentas anuales individuales de la Sociedad y consolidadas con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2018.

2.

Aprobación de los informes de gestión individual de la Sociedad y consolidado con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2018.

3.

Aprobación de la gestión y actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio 2018.

4.

Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado y de distribución del dividendo correspondiente al ejercicio 2018.

5.

Reelección del auditor de cuentas de la Sociedad.

6.

Ratificación del nombramiento y reelección de D.^a Leticia Iglesias Herraiz como consejera independiente de la Sociedad por el plazo estatutario de tres años.

7.

Aprobación del aumento de capital por importe nominal de 1.242.674 euros para la emisión de Lar España Real Estate Socimi, S.A. y de sus acciones a suscribir por la Sociedad Gestora como *performance fee*, en cumplimiento de lo previsto en el *Investment Manager Agreement*, con exclusión del derecho de suscripción preferente y delegación en el Consejo de Administración para la ejecución del acuerdo.

8.

Aprobación de la 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.

9.

Votación consultiva y aprobación del Informe anual sobre remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio 2018.

Política de comunicación y contacto con accionistas, inversores y asesores de voto

La España cuenta con una Política de Comunicación y contactos con accionistas, inversores y asesores de voto, aprobada en 2017, y actualizada en 2018, que tiene el **fin de generar confianza y transparencia para los accionistas e inversores, nacionales y extranjeros**. Asimismo, en ella se recogen 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 grupos de interés.

Dicha Política se llevó a cabo para dar respuesta a la recomendación 4 del código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas y, posteriormente a su aprobación, se modificó para tener en cuenta la Directiva 2017/828 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de sociedades cotizadas.

Se basa en unos principios que son los que rigen la comunicación con los grupos de interés y que se recogen a continuación:

Veracidad, transparencia e igualdad de la información comunicada

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

Protección de los derechos e intereses legítimos de todos los accionistas

Diálogo continuo, accesibilidad y rapidez en la información.

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

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





Consejo de Administración

Composición

El Consejo de Administración es el **órgano de gestión de la sociedad** y es el que tiene la soberanía para la administración de la Sociedad, salvo en las materias reservadas a la competencia de la Junta General de Accionistas.

Durante el año 2019 se mantuvo la misma estructura del Consejo de Administración de Lar España. La Sociedad continúa con el firme compromiso de contar con una composición diversa de conocimiento, experiencia y género entre sus Consejeros y así se refleja en las modificaciones de la Política de selección de Consejeros, en el Reglamento del Consejo y en la aprobación de un nuevo Reglamento para la Comisión de Nombramientos y Retribuciones llevadas a cabo en 2018 y 2019. En la Junta General de Accionistas del 25 de abril de 2019 se **ratificó el nombramiento de D.^a Leticia Iglesias Herraiz como consejera independiente de la Sociedad.**

D. JOSÉ LUIS DEL VALLE Presidente y Consejero 05.02.2014	D. ALEC EMMOTT Consejero 05.02.2014	 D. ROGER MAXWELL COOKE Consejero 05.02.2014	D^a. ISABEL AGUILERA Consejera 29.05.2017	 D^a. LETICIA IGLESIAS Consejera 16.10.2018	D. MIGUEL PEREDA Consejero 05.02.2014	D. LAURENT LUCCIONI Consejero 29.05.2017
---	--	---	--	---	--	---

LEYENDA

Nombre del Consejero
 Cargo en el Consejo
 Fecha de primer nombramiento

TIPO DE CONSEJERO

 Dominical
 Independiente

OTROS CARGOS

 Presidente de la Comisión de Auditoría y Control
 Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Lar España tiene el objetivo en materia de diversidad de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros. En el año 2019, el **28,6%** de los miembros eran mujeres, muy cerca de cumplir con el objetivo marcado.

El Consejo de Administración está formado por 7 Consejeros de los cuales 5 son independientes y 2 dominicales.

A continuación, se detalla el perfil profesional de los miembros del Consejo de Administración:



D. José Luis del Valle

Presidente del Consejo y Consejero Independiente

Don José Luis del Valle cuenta con una amplia trayectoria en los sectores de la banca y la energía. Desde 1988 hasta 2002 ocupó diversos cargos en Banco Santander, una de las mayores entidades financieras de España. En 1999 fue nombrado Director General y Director Financiero del banco (1999-2002). Posteriormente fue Director de Estrategia y Desarrollo de Iberdrola, una de las principales compañías energéticas españolas (2002-2008), Consejero Delegado de Scottish Power (2007-2008), Director de Estrategia y Estudios de Iberdrola (2008-2010) y Asesor del Presidente del fabricante de aerogeneradores Gamesa (2011-2012). En la actualidad es Presidente del Consejo de Administración de WiZink Bank; Consejero de Abengoa, S.A., proveedor de soluciones tecnológicas innovadoras para el desarrollo sostenible; Consejero del grupo asegurador Ocaso; y Consejero del Instituto de Consejeros-Administradores.

Don José Luis es Ingeniero de Minas por la Universidad Politécnica (Madrid, España), número uno de su promoción, y Máster en Ciencias e Ingeniero Nuclear por el Instituto de Tecnología de Massachusetts (Cambridge, EE. UU.). También posee un MBA con Alta Distinción por Harvard Business School (Boston, EE. UU.).



D. Alec Emmott

Consejero Independiente

D. Alec Emmott tiene una amplia carrera profesional en el sector inmobiliario cotizado y no cotizado en Europa, y reside en París. Trabajó como Consejero Delegado (CEO) de Société Foncière Lyonnaise (SFL) entre 1997 y 2007, y posteriormente como asesor ejecutivo de SFL hasta 2012.

En la actualidad es Director de Europroperty Consulting, y desde 2011 es Consejero de CeGeREAL S.A. (en representación de Europroperty Consulting). También es miembro del comité asesor de Weinberg Real Estate Partners (WREP I/II). Ha sido miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) desde 1971. Posee un MA por el Trinity College (Cambridge, Reino Unido).



D. Roger Maxwell Cooke

Consejero Independiente

D. Roger M. Cooke MBE es un profesional con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. En 1980 se incorporó a la oficina londinense de Cushman & Wakefield, donde participó en la redacción de las normas de valoración (Libro Rojo). Desde 1995 hasta finales de 2013 ocupó el cargo de Consejero Delegado de Cushman & Wakefield España, situando a la Compañía en una posición de liderazgo en el sector.

En 2017, D. Roger fue condecorado por la Reina Isabel II con un MBE por sus servicios a empresas británicas en España y al comercio y la inversión anglo-españoles.

D. Roger tiene un título de Urban Estate Surveying por la Trent Polytechnic University (Nottingham, Reino Unido) y actualmente es miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). Hasta mayo de 2016, presidió la Cámara de Comercio Británica en España. Asimismo, desde septiembre de 2017, D. Roger Maxwell es Presidente del Consejo Editorial de Iberian Property y desde enero de 2020 es Presidente de RICS en España.



D.ª. Isabel Aguilera

Consejera Independiente

Doña Isabel Aguilera ha desarrollado su trayectoria profesional en distintas empresas de diversos sectores y ha sido Presidente de España y Portugal de General Electric, Directora General en España y Portugal de Google, Chief Operating Officer del Grupo NH Hoteles, Consejera Delegada para España, Italia y Portugal de Dell Computer Corporation. Asimismo ha formado parte del Consejo de Administración de diversas empresas como Indra Sistemas, Banco Mare Nostrum, Aegon España, Laureate Inc o Grupo Egasa. En la actualidad Doña Isabel Aguilera es Consejera de Grupo Cemex, Banca Farmafactoring, Oryzon Genomics, HPS (Hightech Payment Systems) y Making Science.

D.ª Isabel es licenciada en Arquitectura, Edificación y Urbanismo por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Sevilla, ha cursado el Máster en Dirección Comercial y Marketing del IE, el Programa de Dirección General de IESE y el Programa para Alta Dirección de Empresas e Instituciones Líderes del Instituto San Telmo. En la actualidad es Profesora Asociada de ESADE y Consultora de Estrategia e Innovación.



D.ª. Leticia Iglesias

Consejera Independiente

Doña Leticia Iglesias cuenta con una amplia experiencia en regulación y supervisión de mercados de valores y en servicios financieros. Inicio su carrera en 1987 en la División de Auditoría de Arthur Andersen. Entre 1989 y 2007, desarrolló su carrera profesional en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). Desde 2007 hasta 2013 fue CEO en el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (ICJCE). Asimismo, entre 2013 y 2017 fue Consejera independiente del Consejo de Administración de Banco Mare Nostrum (BMN), así como vocal de la Comisión Ejecutiva, Presidente de la Comisión de Riesgo Global y vocal de la Comisión de Auditoría. Durante 2017 y 2018 desempeñó el cargo de Consejera independiente en Abanca Servicios Financieros, EFC, así como Presidente de la Comisión mixta de Auditoría y Riesgos. Desde mayo de 2018 es vocal del Consejo de administración de Abanca Corporación Bancaria, Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento y vocal de la Comisión de Riesgo Integral. Desde el mes de abril de 2019 es Consejera Independiente y Presidente de la Comisión de Auditoría de AENA SME, S.A.

Dña. Leticia es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE). Es miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas de España (ROAC), Patrono de Fundación PRODIS Centro Especial de Empleo así como miembro de la Junta Directiva del Club Empresarial ICADE.



D. Miguel Pereda

Consejero Dominical (Grupo Lar)

D. Miguel Pereda tiene más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es Consejero de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. desde hace más de 10 años, y previamente fue Consejero delegado de Grupo Lar Grosvenor durante 6 años. En 2015 fue nombrado Miembro Eminente del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en Londres.

Actualmente, es Presidente de Villamagna, S.A., sociedad del grupo Grosvenor, y presidente de la Fundación Altamira Lar.

D. Miguel Pereda es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense, tiene un MBA por el Instituto de Empresa (IE), Breakthrough program for Senior Executives por el IMD, Master en asesoría fiscal por ICADE y Real estate management program por Harvard University.



D. Laurent Luccioni

Consejero Dominical (PIMCO)

D. Laurent Luccioni tiene más de 20 años de experiencia en el área de servicios financieros y de inversión.

Actualmente, D. Laurent Luccioni desempeña el cargo de director (Managing Director) y gestor de carteras en la oficina de Londres de PIMCO, siendo el encargado de supervisar el equipo de inmobiliario comercial para Europa (European commercial real estate). Antes de PIMCO, D. Laurent Luccioni fue Consejero Delegado para Europa de MGPA, firma de private equity inmobiliario respaldada por Macquarie, y trabajó para Cherokee Investment Partners en Londres. Actualmente, D. Laurent Luccioni es consejero de Echo Investment, S.A. y Carmila SAS.

D. Laurent Luccioni posee un MBA de la escuela de negocios de Northwestern University (Kellogg School of Management) y un doctorado en ingeniería civil y medioambiental de la universidad de California, Berkeley.



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 delegadas o de supervisión y control, la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, sujetas a las normas internas de gobierno corporativo y seguimiento de la normativa vigente aplicable, así como las mejores prácticas en dicha materia.

En el **Reglamento del Consejo** se recogen todas las competencias del mismo y define al órgano como el competente para adoptar los acuerdos sobre toda clase de asuntos que no estén atribuidos por los Estatutos Sociales a la Junta General de Accionistas.

En 2019 se aprobó la actualización del Reglamento del Consejo incorporando los aspectos básicos en cuanto a la composición, funciones y funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones incluidos en la Guía Técnica 1/2019 de la CNMV, así como otras mejoras en materia de gobierno corporativo.

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

El Consejo se reunió **diecisiete veces** durante el ejercicio 2019. En tres ocasiones se adoptaron acuerdos siguiendo el procedimiento de votación por escrito y sin sesión. Del total de las reuniones, asistieron personalmente todos los Consejeros a 16 de ellas, y en la sesión restante, hubo una delegación del voto con instrucciones específicas.

Política de Selección de Consejeros

Lar España cuenta con una **Política de selección de Consejeros** que fue aprobada por el Consejo de Administración el 20 de enero de 2016, la cual tiene el objetivo de **fomentar la diversidad de conocimientos, experiencia y género**.

Esta Política, que fue revisada y aprobada nuevamente por el Consejo el 20 de diciembre de 2018, enfatiza las previsiones relativas al fomento de la diversidad dentro del Consejo y promueve el objetivo de que **en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del Consejo de Administración**.

Asimismo, el 27 de diciembre de 2017 se modificó el Reglamento del Consejo de Administración, especificando que el Consejo de Administración velará por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la **diversidad de experiencias y de conocimientos, formación, edad, discapacidad y género**, así como de que no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten la selección de Consejeras, estableciéndose una política o directrices de diversidad a tal efecto.

En diciembre de 2019 se modificó nuevamente para, entre otras cuestiones, insistir en la necesidad de que los procedimientos de selección de consejeros favorezcan la **diversidad en aspectos relativos a la formación y experiencia profesionales, edad, discapacidad y género**, así como porque no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten la selección de Consejeras en un número que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.



Centro Comercial | Lagoh (Sevilla)

Política de Remuneraciones del Consejo

Lar España cuenta desde 2018 con una **Política de Remuneraciones del Consejo** en sustitución de la Política de remuneraciones aprobada previamente en 2015. Esta Política determina la remuneración de los Consejeros de Lar España en su condición de tales, dentro del sistema de remuneración previsto en los estatutos de la sociedad.

La Política se adapta a las normas y recomendaciones aprobadas en materia de gobierno corporativo. En su elaboración se tuvieron en cuenta aspectos como la **relevancia de la Sociedad, su situación económica, sus particularidades** como Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario o SOCIMI externamente gestionada, los estándares de mercado para otras SOCIMIs españolas y Real Estate Investment Trusts o REITs en el resto de Europa y la dedicación particular de los Consejeros a la Sociedad.

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 Nombramiento y Retribuciones
- Aprobación de la cantidad máxima por la Junta General de Accionistas y delegación en el Consejo

Retribuciones del Consejo en 2019 ^(*)

PRESIDENTE DEL CONSEJO
125.000 euros anuales
CONSEJEROS (INDEPENDIENTES)
70.000 euros anuales
CONSEJEROS (DOMINICALES)
Sin retribución
CONSEJEROS QUE OCUPEN PUESTOS EN ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN EN LAS SOCIEDADES PARTICIPADAS
Hasta 15.000 euros anuales
MIEMBROS DEL CONSEJO QUE FORMEN PARTE DE ALGUNA DE SUS COMISIONES
15.000 euros anuales ^(**)

(*) 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 y Remuneraciones una remuneración adicional de 2.000 (esto es, 17.000 euros anuales en total).

En el **Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros de 2019**, disponible en la web de la Sociedad (<http://www.larespana.com>), se puede encontrar información más detallada sobre el sistema de remuneración de consejeros.

Asimismo, en el **Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) de 2019**, también disponible en la página web de Lar España, se puede encontrar información más detallada sobre el sistema de gobierno de la Sociedad.



Evaluación del Consejo

Tanto el nuevo Código de Buen Gobierno de la CNMV, como el artículo 529 nonies de la Ley de Sociedades de Capital, ponen de manifiesto la **creciente importancia de la evaluación del Consejo, sus miembros y Comisiones**. En este sentido, Lar España elaboró un procedimiento específico para llevar a cabo dicha evaluación.

Asimismo, el artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo evaluará una vez al año su desempeño y adoptará, en el caso de necesitarlo, un Plan de Acción que corrija deficiencias en materias como calidad y eficiencia del funcionamiento, diversidad en la composición, desempeño del Presidente, etc.

En 2019 se llevó a cabo la evaluación de la actividad del Consejo por parte de un consultor externo, y se analizaron las siguientes cuestiones:

- Estructura y funcionamiento del Consejo de Administración de Lar España;
- Las percepciones y valoraciones de cada uno de los Consejeros, los Presidentes del Consejo y Comisiones y la Secretaría de la Sociedad;
- La percepción de los inversores más relevantes y *proxy advisors*;
- Los principales parámetros de gobierno corporativo respecto a compañías comparables.





Las **fases que se siguieron durante el proceso de evaluación** fueron las siguientes:



Fase 1 **Análisis de documentos y entrevistas**

Los miembros del Consejo recibieron un guión de entrevista y **valoraron de manera individual** las cuestiones a comentar durante la entrevista.

- Diversidad de perfiles
- Calidad y eficiencia del trabajo realizado
- Desempeño del Presidente del Consejo
- Desempeño y contribución de cada miembro
- Composición y funcionamiento de las comisiones



Fase 2 **Análisis y sistematización de la información**

Cada miembro del Consejo fue entrevistado de manera personal por el consultor externo, recogiendo las conclusiones de este análisis en el documento “Interviews Analysis”.

Los inversores más relevantes y *proxy advisors*, completaron cuestionarios, que **el consultor externo sistematizó**, recogiendo todo ello en el documento “Perception Analysis”.



Fase 3 **Informes de conclusiones**

Extracción de las principales conclusiones e inclusión en el “Informe de Evaluación del Funcionamiento del Consejo y sus Comisiones 2019”.

Asimismo, se informó a la Comisión de Nominamientos y Retribuciones y al Consejo del proceso seguido y las conclusiones alcanzadas.



Fase 4 **Plan de acción**

Una vez conocidos los resultados del proceso de evaluación por los miembros del Consejo, **se identificaron unas áreas de mejora** en las que se incluyeron recomendaciones **y se desarrolló un Plan de Acción** para cada una de ellas que permite corregir las deficiencias detectadas.

La elaboración y aprobación por parte del Consejo del Plan de Acción permitió a Lar España avanzar en el desarrollo y perfeccionamiento de su modelo de Gobierno Corporativo. A día de hoy, la mayor parte de las acciones definidas en el Plan de Acción **ya han sido completadas**.

Tras la evaluación se identificó que el Consejo y las Comisiones **habían trabajado eficientemente durante 2019** y entre los ámbitos de mejora detectados se identificaron los siguientes:

- Elaboración de una matriz de competencias del Consejo.
- Implementación de la nueva guía técnica de la CNMV sobre Comisiones de Nombramientos.
- Valoración de la conveniencia de nombrar un vicepresidente del Consejo.
- Fijación del objetivo de que más del 50% de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones sean independientes.

De esta forma, a finales del año 2019 **quedó aprobada la matriz de competencias** que resume las capacidades que el Consejo considera más relevantes para la gestión de la Sociedad y señalando los aspectos más destacados del perfil de cada uno de los Consejeros. Esta matriz destaca aquellas materias en las que cada uno de los Consejeros puede considerarse experto, siendo estas las siguientes:

<i>Competencia</i>	<i>Consejeros expertos en la materia</i>
Sectorial: Inmobiliario / Retail / Valoraciones	4 Consejeros
Sectorial: Arquitectura / Urbanismo / Ingeniería	2 Consejeros
IT	1 Consejero
Finanzas	5 Consejeros
Auditoría/Riesgos	2 Consejeros
Mercado internacional	7 Consejeros
Otros Consejos	5 Consejeros
Conocimiento inversor / Stakeholders	5 Consejeros
Gestión de equipos y talento	4 Consejeros
ESG	4 Consejeros
Funciones de primer ejecutivo / CEO	7 Consejeros

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. Ello se hace especialmente relevante ya que los Altos Directivos son pilares en las decisiones del día a día de la Compañía así como en las decisiones estratégicas y en su implementación, lo que se traslada directamente en los resultados de la Sociedad.

La evaluación de los Altos Directivos **permite mejorar el rendimiento individual y colectivo**, y establecer 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**.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones es la encargada de velar por un correcto procedimiento de la evaluación y revisar las conclusiones extraídas, así como el grado de cumplimiento de los objetivos de 2019.

Comisiones

De conformidad con lo establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración, Lar España cuenta con dos Comisiones de control: la **Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones**, que han sido 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

La Comisión de Auditoría y Control está compuesta por **tres miembros y todos independientes**, siguiendo la recomendación 47 de la Guía Técnica 3/2017 de la CNMV.



 Consejero Independiente

 Presidente de la Comisión de Auditoría y Control

Por lo que respecta al perfil profesional de los Consejeros que integran la Comisión, **son profesionales especialmente cualificados para el ejercicio de su cargo**, con una dilatada experiencia profesional y 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, auditoría, o ambas, que se han tenido en cuenta para su designación, de conformidad con el artículo 529 quaterdecies de la Ley de Sociedades de Capital y la recomendación 39 del CBGSC.

Competencias y actividad

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, **establece las normas de organización y funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control**, desarrollando lo que resulte conveniente para el mejor cumplimiento de sus funciones, a partir de las recomendaciones y criterios de buen gobierno corporativo establecidos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Entre sus competencias principales destaca la **vigilancia del proceso de elaboración de la información económico-financiera, supervisión de la auditoría interna**, así como la relación con los auditores externos, **supervisar el cumplimiento de los requerimientos legales y de la normativa interna de gobierno corporativo** (incluyendo los códigos internos de conducta) y la **supervisión** la eficacia de los sistemas de gestión de riesgos y, en particular, revisarlos para que los principales **riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente**.

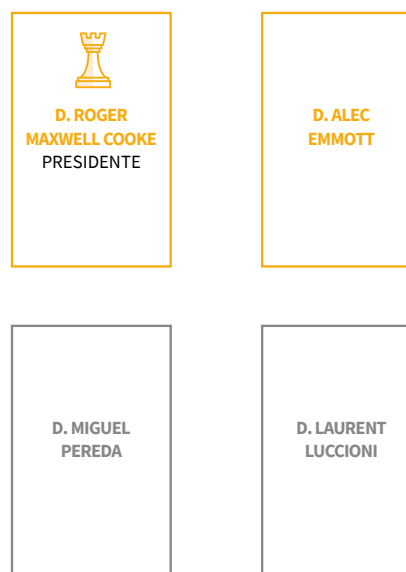
En 2019, la Comisión de Auditoría y Control se reunió **diez veces**.

Además, en 2019 se aprobó la **actualización del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control** incorporando los aspectos básicos en cuanto a la composición, funciones y funcionamiento en la Guía Técnica 1/2019 de la CNMV.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está compuesta por cuatro miembros. El Reglamento del Consejo de Administración establece, en línea con la Recomendación 47, que la mayoría de los miembros deberán ser independientes. Lar España tiene el firme compromiso de cumplir este requisito en cuanto se produzcan vacantes en la misma, y por ello no ha modificado el Reglamento del Consejo en este aspecto. En este sentido, la Sociedad ha perseguido una composición distinta en la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y en la Comisión 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.

En cualquier caso, la independencia está garantizada toda vez que no hay Consejeros ejecutivos y el Presidente, que es independiente, tiene voto de calidad.



 Consejero Dominical
  Consejero Independiente
  Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Competencias y actividad

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene asignadas, entre otras funciones, la competencia vinculada con el **nombramiento, desempeño y cese de Consejeros y Directivos de alto nivel**; su retribución; el cumplimiento en materia de gobierno corporativo y en materia de **Responsabilidad Social Corporativa**.

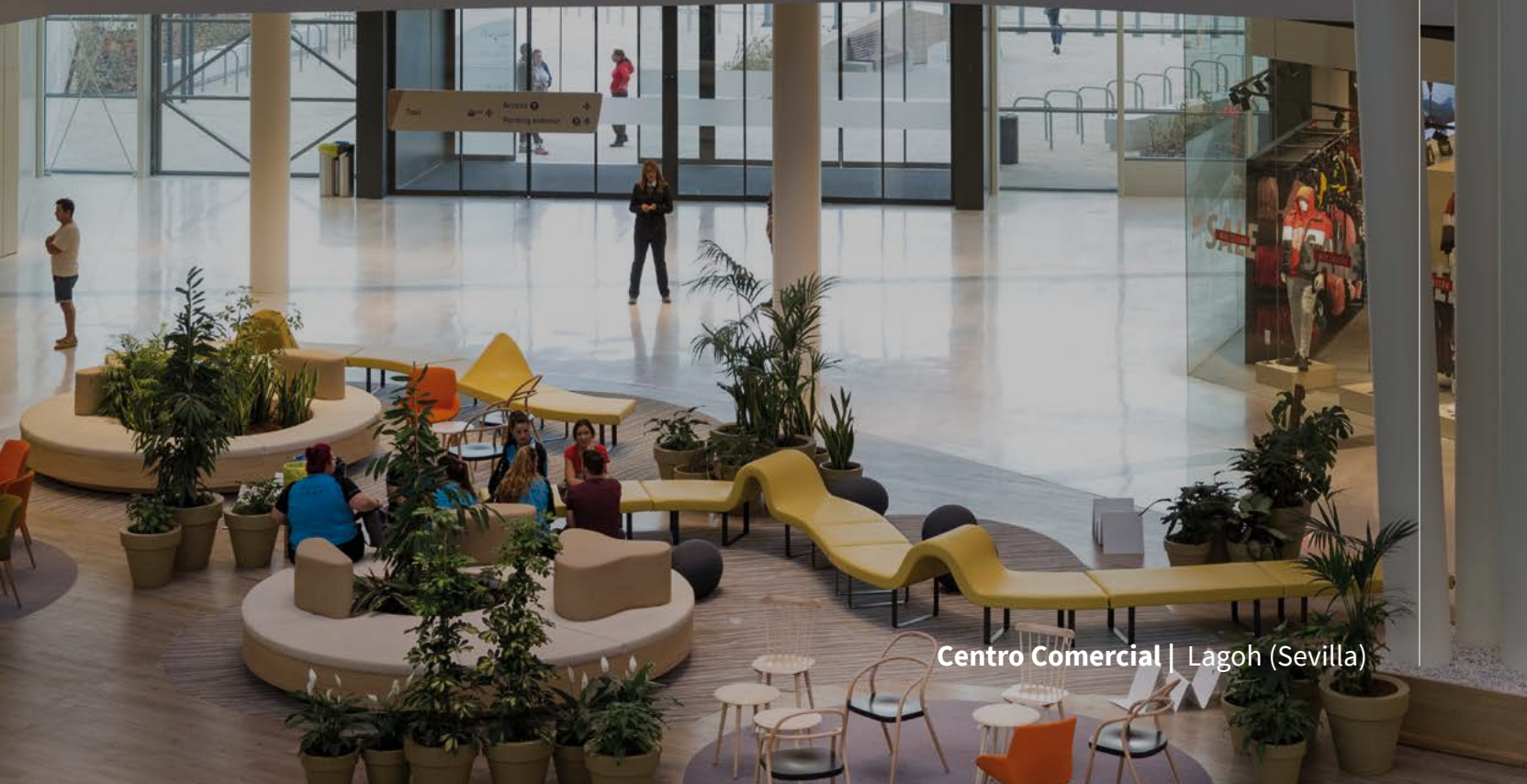
Por ello, entre sus facultades está la de verificar anualmente el cumplimiento en esa materia. Velar para que las propuestas de candidatos recaigan sobre personas honorables, idóneas y de reconocida solvencia, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con su función, procurando que en la selección de candidatos se consiga un adecuado equilibrio del Consejo de Administra-

ción 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.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunió **seis veces** durante el 2019.

Además, durante 2019, la Comisión impulsó la aprobación de un Reglamento para su propio funcionamiento y lo sometió a la aprobación por parte del Consejo, 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.





3.3

Marco ético

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 a partir de los principios recogidos en las distintas normas internas.

Código de Conducta

El **Código de Conducta**, aprobado por el Consejo de Administración en 2014, y **complementario al Reglamento Interno de Conducta sobre el Mercado de Valores, es de aplicación y obligado cumplimiento 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. El incumplimiento de lo dispuesto en el Código

constituye una infracción y puede derivar en la adopción de medidas disciplinarias.

Asimismo, Lar España tiene la responsabilidad de desarrollar sus actividades empresariales de acuerdo a la normativa vigente, manteniendo una conducta ética y de cumplimiento, según los principios recogidos en el mismo Código entre los que destacan: cumplimiento de la legalidad, integridad ética y profesional, conflicto de intereses y otros en aspectos de lucha contra la corrupción.

Canal de denuncias

Con el compromiso de **analizar y dar respuesta a las consultas y denuncias** planteadas en relación con las normas internas de gobierno, se puso en funcionamiento el Canal de denuncias, que cuenta con su propio Reglamento de Funcionamiento y se rige por los **principios de buena fe, confidencialidad y protección**. Además, se ha creado un **Comité de Ética** que asume las funciones derivadas de la implantación del canal.



Modelo de prevención de delitos penales

En su **compromiso con el cumplimiento estricto de la normativa vigente y la prevención de prácticas ilegales** que puedan perjudicar la reputación de la Sociedad, Lar España ha definido y adoptado un Modelo de Organización y Gestión para la Prevención de Delitos con las siguientes características:

1. Está ordenado de acuerdo a los distintos procesos y actividades de Lar España.
2. Para cada proceso y actividad, identifica los riesgos penales a los que se tiene una mayor exposición.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

El Consejo de Administración es el máximo órgano responsable de la adopción y ejecución eficaz del Modelo. Además, ha designado a la Comisión de Auditoría y Control, y al Encargado de la Supervisión del MPD la supervisión del funcionamiento y del cumplimiento del modelo.

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). Es por ello que Lar España desarrolló un **Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales**, que fue aprobado por el Consejo de Administración en 2016, 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 se desarrolla en línea con las mejores prácticas, **velando por la ética y la transparencia y la abolición de cualquier fraude u operación ilegal**. Además, se ha llevado a cabo un proceso de transmisión de información a todas las personas vinculadas a Lar España o su gestora (Grupo Lar) para detectar posibles operaciones que estén bajo sospecha de algún incumplimiento legal y normativo.

3.4

Gestión y control integral de riesgos

Desde el año 2015 Lar España tiene instituido un **Sistema Integrado de Gestión de Riesgos** con el fin de facilitar el cumplimiento de las estrategias y objetivos y de esta forma asegurar que los riesgos detectados sean **evaluados, gestionados y controlados de forma sistemática y correcta**. El Sistema Integrado de Gestión de Riesgos 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 una **Política de Control y Gestión de Riesgos** de donde se extraen los principios, procedimientos para la correcta evaluación, control y planes de mitigación que se materializan a través del sistema integrado de gestión de riesgos el cual establece una Política 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 “Informe COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*): Gestión de Riesgos Corporativos- Marco Integrado” (COSO).



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

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

Órganos	Responsabilidad	Competencias
Responsable del proceso	Gestión directa en la operativa diaria.	Identificación, análisis, evaluación y tratamiento de los riesgos.
Responsable de Riesgos	Analizar y consolidar la información de riesgos preparada por los Responsables del Proceso.	Elaboración de fichas de riesgos, identificación de nuevos eventos, recopilar información y, en su caso, elaborar planes de actuación y su seguimiento.
Comisión de Auditoría y Control	Seguimiento de la aplicación de la Política de Control y Gestión de Riesgos definida por el Consejo de Administración.	Identificación de riesgos, fijación de los niveles de riesgo aceptables, identificación de medidas de mitigación de riesgos y de los sistemas de información y control adecuados. Informar al Consejo de Administración sobre sus actividades realizadas a lo largo del ejercicio y realizar el seguimiento de la aplicación de la Política de Control y Gestión de Riesgos. Al menos de forma anual, analizar la vigencia del Mapa de Riesgos e incorporar, modificar o descartar los riesgos debido a cambios en la organización o en su entorno.
Consejo de Administración	Aprobar la Política de Control y Gestión de Riesgo.	Responsabilidad sobre la identificación de los principales riesgos de la Sociedad y de la supervisión de los sistemas de control interno.



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 2019, se han llevado a cabo las actividades oportunas de gestión y seguimiento, proceso que será continuado durante los siguientes ejercicios:

Principales riesgos:

- Cumplimiento requerimientos del régimen SOCIMI.
- Retención de talento interno.
- Compraventa de activos inmobiliarios, planificación, información y ejecución.
- Aumento de la competencia, tanto por acciones de la competencia como por una mayor proliferación de productos alternativos.
- Pérdida de valor de los inmuebles, fundamentalmente como consecuencia de variaciones que puedan afectar al ciclo económico en general, o al sector inmobiliario en particular.
- Situación de mercado que pueda afectar negativamente a la materialización de oportunidades de inversión/desinversión.
- Coyuntura política y factores socio-económicos (inestabilidad política, cambio en el ciclo económico, en los patrones de consumo, creciente digitalización, etc.).
- Normativa y cambios regulatorios.
- Dependencia del *Investment / Asset Manager*.
- Confidencialidad.
- Ciberseguridad y confidencialidad tecnológica.
- Infraestructura tecnológica.

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. Por último, cabe destacar el compromiso que tiene Lar España en las **cuestiones medioambientales**, muestra de ello es que dentro de los principales riesgos considerados para elaborar el **Mapa de Riesgos**, se han tenido en cuenta así mismo aquellos relacionados con la **adaptación al 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.

El nivel y la frecuencia de monitorización de los riesgos identificados varían en función de la criticidad de los mismos y del nivel de efectividad de los controles actualmente implementados. De este modo, **Lar España ha definido diferentes alternativas para llevar a cabo la gestión de riesgos:**

- a) análisis exhaustivo de aquellos riesgos que tengan una alta criticidad, para perseguir un nivel adecuado de control;
- b) evaluación y vigilancia de riesgos con niveles medios de criticidad para mantener el control correcto en función del nivel real del riesgo;
- c) 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 a 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.

4

RSC

p.118

4.1 Relación con los grupos de interés
p.126

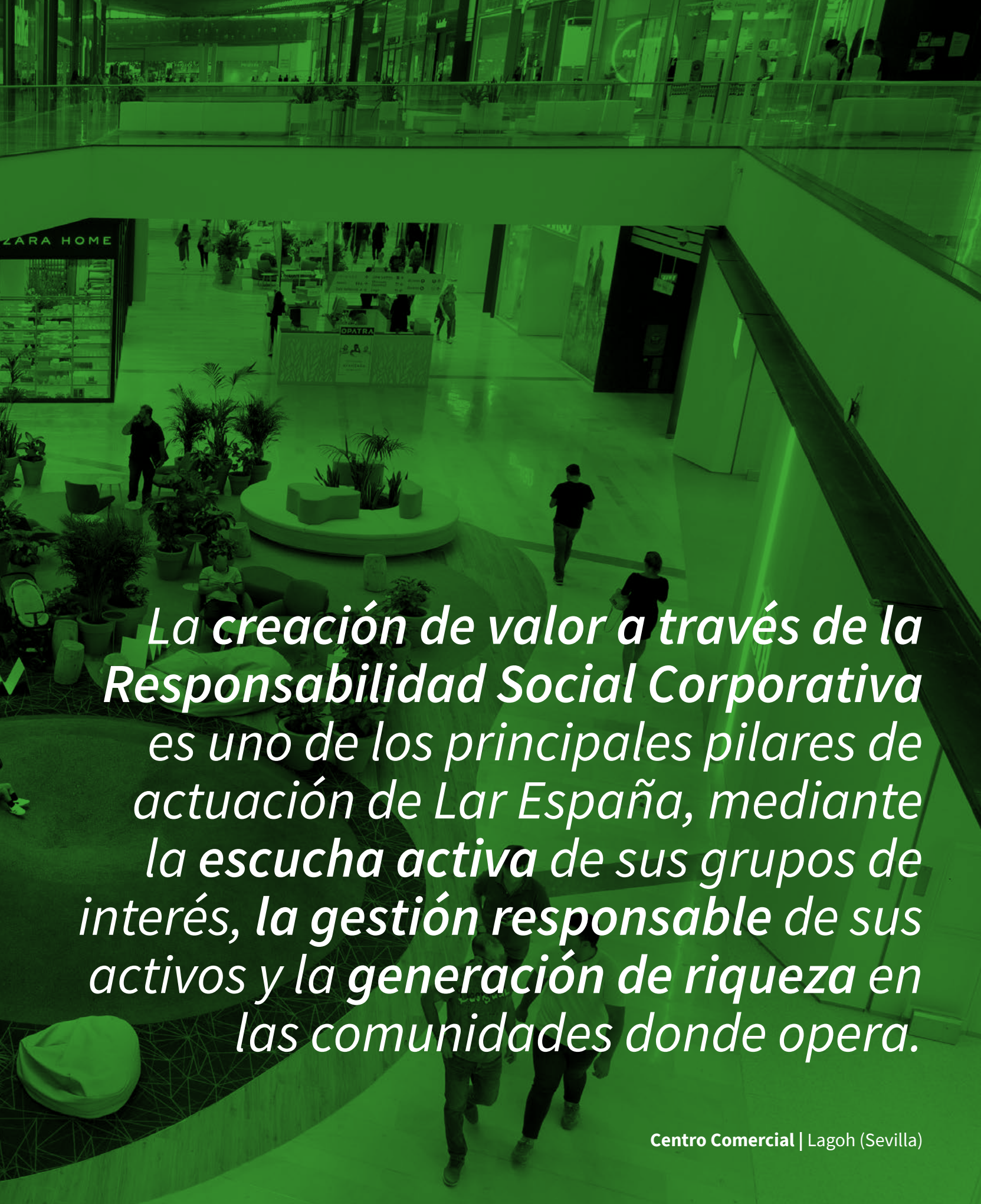
4.2 Gestión de las acciones sociales
p.140

4.3 Acciones medioambientales
p.156

4.4 Accesibilidad
p.186

4.5 Perspectivas de futuro
p.188





La creación de valor a través de la Responsabilidad Social Corporativa es uno de los principales pilares de actuación de Lar España, mediante la escucha activa de sus grupos de interés, la gestión responsable de sus activos y la generación de riqueza en las comunidades donde opera.

Introducción RSC

Responsabilidad Social Corporativa

La **responsabilidad social corporativa** está presente en todas las operaciones y toma de decisiones de Lar España con el objetivo de ejercer su actividad empresarial de manera ética, responsable y sostenible, contribuyendo de forma positiva a la sociedad y al medioambiente.

Enfoque y políticas

Lar España es conocedor de la capacidad de impacto que tiene su actividad empresarial en la vida urbana y se propone como objetivo mejorar la calidad de vida de las personas, **potenciando el progreso socioeconómico** en España y **generando un retorno financiero para los inversores de forma sostenible**.

Su enfoque se engloba en la **creación de valor compartido** y se recoge en su política de Responsabilidad Social Corporativa. Además, Lar España desarrolló un Plan Director de RSC para llevar a cabo su objetivo en línea con los estándares de sostenibilidad más exigentes, generales y sectoriales, mediante el cual aumentar la relación con los distintos grupos de interés y cumplir con sus expectativas.

Modelo de negocio responsable

El modelo de negocio de Lar España busca lograr un **efecto positivo en el medio ambiente y en la sociedad**, además de tener un retorno financiero, solventando las presiones ambientales y sociales derivadas de la actividad económica.

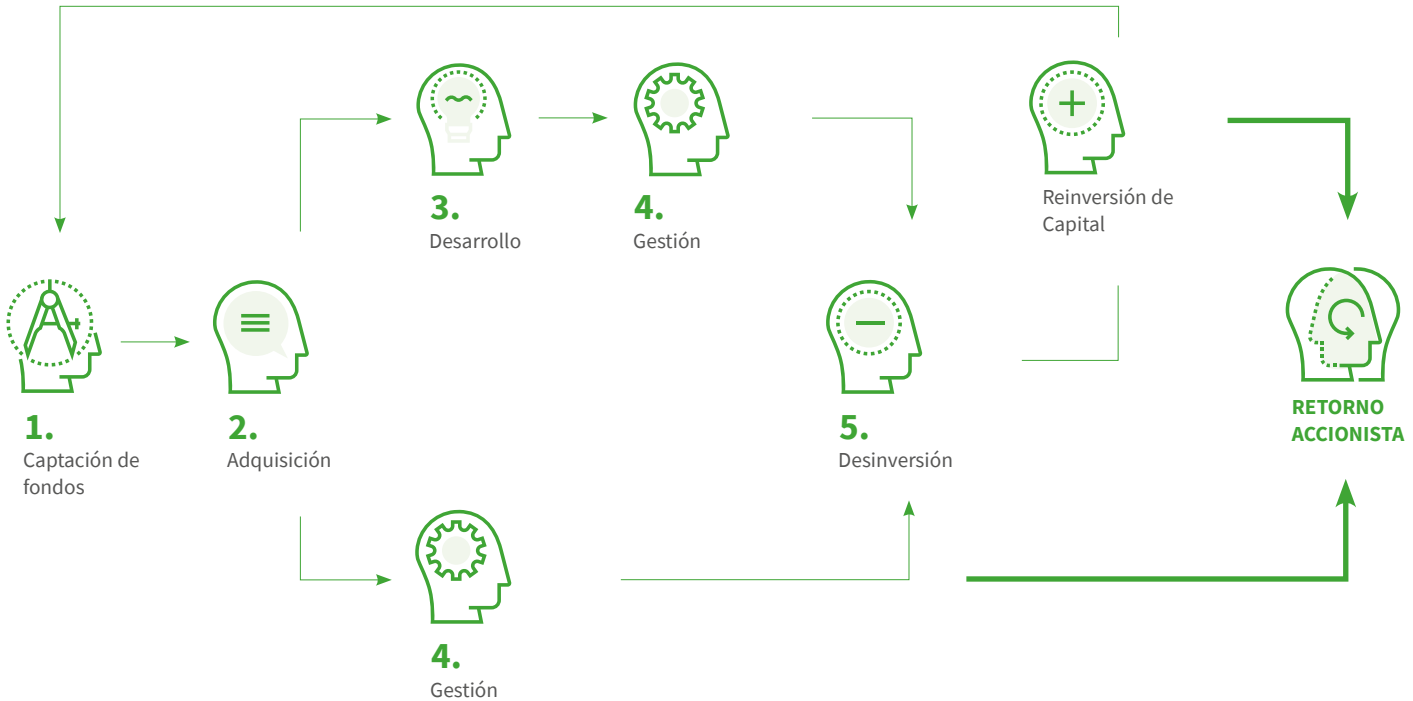
Su objetivo es **crear valor compartido** a través de todas las fases de su modelo de negocio, de forma que ayude a afrontar desafíos sociales y ambientales. **“Hacer negocios mejor”** no sólo produce mejores retornos para los inversores, sino que agrega valor real a la sociedad en la que opera.

De este modo, y para conseguir este propósito, **Lar España adquiere el compromiso de implementar los Objetivos de Desarrollo Sostenible** (en adelante, ODS) en la Compañía. Asimismo, por la naturaleza del sector y por la actividad de Lar España se han considerado como Objetivos más relevantes los siguientes:

ODS Prioritarios para Lar España



Lar España crea empleo local en todos sus centros por la situación geográfica de los mismos, además de tener un **impacto positivo en los lugares en los que se instaura**. En el plano medioambiental, Lar España realiza campañas de reciclaje y reduce la emisiones de sus centros a través de la mejora de sus instalaciones, teniendo como objetivo el conseguir la certificación BREEAM en la totalidad de sus centros.



1. Captación de fondos

Se promueve la atracción de inversión responsable.

2. Adquisición de activos

Se busca minimizar el impacto medioambiental y a la vez garantizar la viabilidad económica y la rentabilidad de las inversiones.

3. Desarrollo

El desarrollo y mejora de centros comerciales sostenibles y eficientes. La innovación y adaptación a los cambios tecnológicos, demográficos, económicos y a aquellos eventos sociales o climáticos no previstos.

4. Gestión

Centrada en el usuario fomentando las interacciones y favoreciendo la cohesión social. Se propone un tipo de gestión que garantiza la participación, la comunicación y la transparencia trabajando con los clientes y la comunidad.

5. Desinversión

Evaluación de los activos, teniendo en cuenta criterios sociales y medioambientales.



Lar España es creador de empleo de forma directa e indirecta a través de su actividad con más de **21.684 puestos de trabajo**

Principios

Lar España se apoya en **cuatro pilares para construir valor compartido** que se traduzca en progreso económico y social a la vez que genere retorno financiero a nuestros accionistas e inversores.

A

Entorno

Entendido como el medio ambiente físico y activo que impacta directamente en nuestro retorno financiero y genera valor a la empresa:

- **Impacto socioeconómico:** Lar España es creador de empleo de forma directa e indirecta a través de su actividad con más de **21.600 puestos de trabajo**.
- **Fomento de la inversión responsable:** Derivado de su voluntad en la creación de un negocio responsable, Lar España tiene el objetivo de invertir en activos sostenibles y este año ha logrado que el **100% de los centros comerciales** sobre los que la Sociedad tiene plena capacidad de gestión están certificados en BREEAM.
- **Resiliencia y mitigación del Cambio Climático:** Durante 2019 Lar España **ha reducido en un 45,9% las emisiones de CO₂** de todo su *portfolio* de activos inmobiliarios, principalmente por la firma de contratos de suministro de energía renovable.

B

Gobierno Corporativo

El Gobierno Corporativo ocupa un lugar esencial para **desarrollar de forma responsable** la actividad de Lar España y para la creación del valor compartido, como pilar de su estrategia. Se hace fundamental como pilar ético y mediante el cual se desarrollará el negocio responsable, la política de Responsabilidad Social Corporativa y los planes de acción, así como el cumplimiento de ellos.

- **Buen Gobierno.** Actividades de sensibilización al órgano directivo en aspectos sociales y ambientales, así como qué acciones se han tomado para abordarlas.
- **Ética.** Solución y respuesta a las denuncias o reclamaciones de 2019, incluyendo los litigios por temática laboral.
- **Transparencia.** Reporte de aspectos no financieros en la memoria anual de Lar España de 2019.
- **Gestión de Riesgos.** Realización de ESDD (*Environmental and Social Due Dilligence*) en las distintas fases del modelo de negocio. Además, se ha identificado el número de riesgos relevantes y sus potenciales consecuencias, incluyendo los derivados del cambio climático.

C

Capital Social

El desarrollo de la Responsabilidad Social Corporativa depende en gran medida del capital social existente en la sociedad entendida como lo que generará cohesión dentro de la misma y permitirá a Lar España alcanzar sus objetivos siendo **éticamente responsable con su entorno y sus grupos de interés**. Cabe destacar la importancia del talento de las personas como la base del modelo económico y el valor empresarial.

- **Socios.** Con verificaciones: financieras, de referencia y de la oficina de control de activos extranjeros de todos los socios y vendedores potenciales.
- **Cadena de suministro.** A través de procesos de contratación equitativos, objetivos y transparentes, con criterios de RSC.
- **Clientes.** Diseño de un canal de comunicación para potenciar la colaboración en el Plan Director de Responsabilidad Social Corporativa. Realización de encuestas anuales para validar la calidad de los servicios y la satisfacción de los usuarios.
- **Empleados.** Políticas de conciliación, igualdad de oportunidades, cursos de formación y retención del talento entre otras actuaciones.



D

Ambiental

- **Estrategia de sostenibilidad.** El **100%** de los activos inmobiliarios donde Lar España tiene plena capacidad de gestión, tienen implementadas acciones de sostenibilidad ambientales y/o sociales. Del total del portfolio, **el 73%** ha sido auditado energéticamente. Para los nuevos activos adquiridos o desarrollados en 2019 que no han tenido auditoría energética se realizará en 2020.
- **Certificación de sostenibilidad.** El **100%** de los centros comerciales sobre los que Lar España tiene plena capacidad de gestión están certificados en BREEAM® en 2019. Para los nuevos activos que se han adquirido o desarrollado y no estaban certificados, se perseguirá la certificación en 2020.
- **Innovación para una mejor gestión ambiental.** Inversión en innovación. Centros de formación e investigación con los que se colabora. Uso de TICs, programas de gestión, utilización de filtros innovadores, entre otras actuaciones.

Además, de forma transversal, la construcción de valor compartido se basa en:

- **La innovación ambiental y social** aplicada en todas las fases del modelo de negocio.
- Mantener un **diálogo abierto y constante** con los principales grupos de interés.

Lar España tiene en consideración la mitigación del cambio climático, y para ello desarrolla una estrategia de reducción de emisiones a partir de cuatro líneas principales:

- Cálculo de la huella de carbono para identificar sus impactos más relevantes.
- Reducción de las emisiones asociadas a los materiales de construcción.
- Establecimiento de medidas de eficiencia energética durante la fase de uso.
- Incorporación de herramientas digitales de gestión de la información sobre el consumo de energía.



Entorno

Entendido como el medio ambiente físico y activo que impacta directamente en nuestro retorno financiero y genera valor a la empresa



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



CONSTRUCCIÓN DE VALOR COMPARTIDO PARA NUESTROS ACCIONISTAS E INVERSORES Y ENTORNO DONDE OPERAMOS



Capital Social

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



Ambiental

Bienes inmobiliarios que impactan positivamente en el entorno urbano y generan una alta rentabilidad a nuestros accionistas e inversores

4.1

Relación con los grupos de interés



El sector en el que Lar España opera integra algunos de los asuntos **más relevantes que afronta la sociedad actual en su conjunto**: la urbanización, la disponibilidad de soluciones habitacionales, el diseño de ciudades sostenibles, la respuesta a los cambios demográficos y la escasez de recursos. Por ello, Lar España trabaja de manera transparente y proactiva para promover el diálogo activo con el amplio espectro de grupos de interés con los que se relaciona.

De esta manera, la compañía interactúa con **grupos de interés de carácter económico, social y ambiental** y, en base a la escucha de sus expectativas y la canalización de la información que satisface sus demandas, Lar España ha desarrollado el modelo relacional con ellos.

La comunicación con los Grupos de Interés es constante en Lar España. En el 2019 se han realizado **diversas actuaciones con el fin de mantener y mejorar la relación externa e interna de la Compañía**. Ejemplos destacables son la finalización del “customer journey” para entender las necesidades de los usuarios, las acciones sociales realizadas en los centros y parques comerciales con personas del entorno, la mejora en accesibilidad llevadas a cabo, o el incremento de actividades con inversores.



Lar España busca una **relación estable y duradera con todos sus Grupos de Interés** y propone un diálogo fluido y constante con los mismos

Para gestionar las relaciones con los grupos de interés de manera coordinada con el objetivo de identificar las oportunidades que aúnen los objetivos corporativos y las expectativas externas, la compañía trabaja a través de un **modelo de gestión de los grupos de interés** que se divide en las siguientes fases:

- 1)  Identificación de los grupos de interés
- 2)  Alineamiento de las expectativas internas y externas
- 3)  Definición de objetivos estratégicos en conjunto
- 4)  Respuesta a las expectativas de los grupos de interés
- 5)  Revisión de los canales de comunicación

La identificación de los aspectos más relevantes para cada uno de los grupos de interés ayuda a Lar España a trabajar hacia objetivos comunes a través del **diseño de nuevos canales de comunicación para cada uno de ellos**.

I. Identificación de los Grupo de Interés

Con el objetivo de alinear los objetivos estratégicos y de sostenibilidad a las expectativas de sus grupos de interés, Lar España tiene identificados los grupos internos y externos a la compañía. Para ello realizó un **análisis inicial que revisa anualmente** para conocer quiénes son y qué expectativas tienen sobre Lar España, llevando a cabo un análisis de las preocupaciones de cada colectivo. Dicho análisis es realizado en base a cuatro dimensiones: el Buen Gobierno, el Producto, el Entorno (incluyendo alcance medioambiental y social) y el Empleo, todo ello según la perspectiva interna (empleados) y externa (grupos de interés externos).

Los grupos de interés identificados son los siguientes:



II.
Diálogo y respuesta a los Grupos de Interés

La respuesta activa de Lar España hacia sus Grupos de Interés está basada en un modelo claro y transparente. Una vez son conocidos cada uno de ellos se **establecen canales de comunicación para permitir conocer sus expectativas**. Estas expectativas son recogidas y alineadas con los objetivos de Lar España, de manera que las acciones resultantes de la Compañía consideren el más amplio espectro posible y exista un **equilibrio entre todos los diferentes sectores de la sociedad y el medio ambiente**.

En la siguiente tabla, de acuerdo a la metodología anteriormente explicada, se recogen las expectativas, canales de comunicación, objetivos comunes y respuestas dadas por Lar España para satisfacer de manera equilibrada a todos los grupos de interés, según aspectos sociales, económicos y ambientales:

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 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	- Centros que ofrezcan experiencias únicas - Centros atractivos - Centros 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:

<i>Grupos de interés</i>	<i>Canales de comunicación y diálogo</i>	<i>Expectativas expresadas por los grupos de interés</i>	<i>Objetivo compartido</i>	<i>Acción / Respuesta a los grupos de interés</i>
Inversores y gestor de inversiones (Accionistas, bancos, analistas, regulador, gestor de inversiones, fondos)	• Reuniones One to One • Conference Calls • Road shows • 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	• Código de Conducta • Política de Comunicación y contactos 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 centros comerciales • Innovación tecnológica	• Contratos a largo plazo con proveedores • Selección de ofertas mediante criterios transparentes
Operadores (Arrendatarios, trabajadores de los centros, 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 centros comerciales a operadores
Competidores (SOCIMIs, Fondos de Inversión, Gestores, Promotoras)	• 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 centros comerciales - Encuestas y petición de información - Datos de contacto en la web	- Proyectos con bajo impacto ambiental - Reporte de información RSC 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 proyectos	- Buen Gobierno y Transparencia - Reporte de información de RSC 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



Lar España ha trabajado con todos los Grupos de Interés durante 2019, a continuación, se destacan las siguientes acciones realizadas:

Inversores

Los canales de comunicación tienen el objetivo de asegurar a los accionistas e inversores el acceso a la información de una manera bidireccional. Para favorecer el acceso a dicha información, Lar España publica en su página web una **Agenda del Inversor** e informes evolutivos de la organización.

Todos los canales de comunicación y relación con los accionistas o potenciales accionistas de Lar España se rigen por la **Política de Comunicación y Contacto** con accionistas, inversores y asesores de voto, así como por el **Reglamento del Consejo de Administración**. Durante el año 2019 se realizaron las siguientes actividades con inversores:

Con el objetivo de reforzar los niveles de transparencia respecto a aspectos ESG a inversores, **Lar España participa en el Benchmark GRESB**. Este benchmark posiciona a Lar España entre las SOCIMIs que aplican las mejoras prácticas en estos aspectos, una tendencia internacional que ayuda a reducir el riesgo y a realizar inversiones de impacto.

Además, utiliza de referencia el sistema de **EPRA sBPR (Sustainability Best Practices Recommendations)** para reportar la información de manera comparable. Esta información aparece publicada en el presente apartado de este informe.



385
One on Ones



91
Conference Calls



22
Road Shows



32
Impactos al mercado



12
Recomendaciones de analistas



Proveedores

Lar España trabaja de manera continua por mejorar la relación con sus **proveedores** ya que suponen un grupo de interés de vital importancia en su modelo de negocio. De esta forma, Lar España y su Gestor aplican un estricto control a fin de realizar colaboraciones únicamente con proveedores de reconocida solvencia, asegurándose que disponen de **mecanismos de control interno y normas de conducta** que aseguren una debida diligencia.

Impacto económico

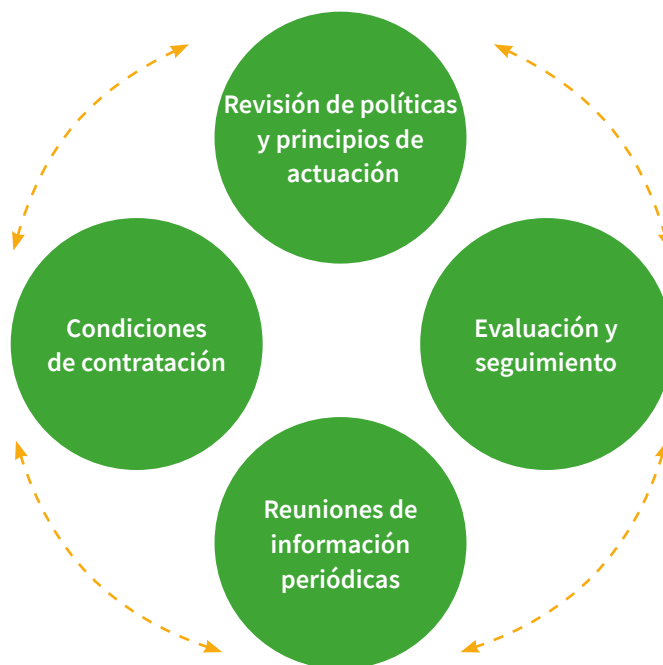
Lar España tiene un fuerte lazo con las comunidades en las que opera. Por ello, del número total de proveedores, que asciende a **436**, **está constituido en su gran mayoría empresas locales**. El hecho de que la actividad de Lar España esté repartida por todo el territorio nacional lo convierte un generador de riqueza económica y dinamización de la economía local. En el año 2019 Lar España contrató productos y servicios a sus proveedores por **más de 162 millones de euros**.



Lar España adquirió productos y servicios de sus proveedores por más de 162 M€, **generando riqueza en las comunidades donde opera**

Mecanismos de homologación

Lar España es consciente de la necesidad de trabajar con otras organizaciones que persigan su mismo objetivo: **hacer negocios de manera responsable para todos los grupos, comunidades y la sociedad**. Por ello, se esfuerza en establecer procesos de control dentro de sus proveedores a fin de garantizar que cumplan con la normativa y cuya conducta respire los valores de Lar España.



Usuarios y Clientes

El proceso de **escucha activa y diálogo bidireccional con los clientes** ha sido esencial en el desarrollo del negocio. Por esta razón, se utilizan diversas herramientas que fomentan el proceso de comunicación:

- **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 la cual Lar España afianza su compromiso de excelencia en la Experiencia del Cliente.

Con el fin de poder dar un producto de mayor calidad y una mejor prestación de servicios, la compañía quiere anticiparse a sus necesidades y demandas, **asegurando a su vez la salud y seguridad de los visitantes**. Por ello, se pres-

ta especial interés al cumplimiento de la normativa básica de seguridad y salud, a través de una adecuada coordinación de actividades empresariales, de la información de los riesgos existentes en el centro de trabajo y de una correcta difusión del protocolo de actuación en caso de emergencia.

En 2019 se completó el Customer Journey **de todos los centros del portfolio**. Este ejercicio permitió identificar los arquetipos de clientes y, además, conocer un poco más el entorno, consiguiendo así detectar nuevas oportunidades y crear una mejor experiencia de cliente. Un “customer journey” con el cual se ha podido llegar a las emociones de los usuarios y descubrir cuál sería la “experiencia ideal” para ellos. Este proceso se explica en el apartado de Innovación y tecnología del presente informe con mayor detalle.

Como resultado del trabajo realizado, se han obtenido las siguientes cifras durante el año 2019:

Visitas 2019

64,5 millones de visitas

+1,9%⁽¹⁾
vs 2018

-1,9%

Media de visitas en España ⁽²⁾

Ventas 2019

815,2 ⁽³⁾ millones de euros

+4,4% ⁽¹⁾⁽⁴⁾ / +2,1% ⁽¹⁾⁽⁵⁾
vs 2018

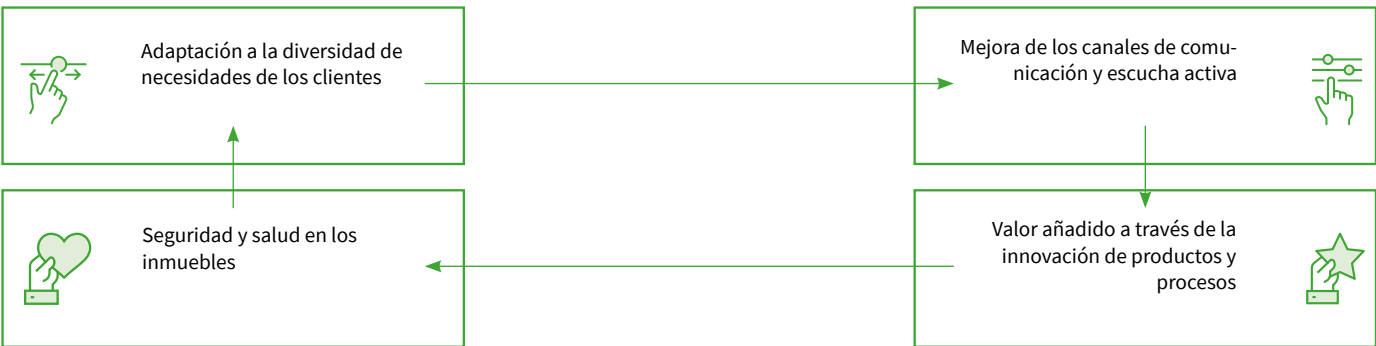
+2,1%

Índice de ventas grandes superficies España ⁽⁶⁾



(1) Excluyendo el centro comercial Ànec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral y el centro comercial Albacenter debido a la segregación del hipermercado en cuatro unidades | (2) Shoppertrak Index | (3) Ventas declaradas | (4) Ventas totales | (5) Ventas comparables | (6) Instituto Nacional de Estadística (INE)

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



Comunidad Local y Sociedad



Lar España genera directamente por su actividad empresarial beneficios económicos, empresariales y sociales para múltiples actores y miles de empleos directos e indirectos, entre otros. Su actividad tiene un **impacto notable en la economía en la que se desarrolla y en el empleo del territorio en general** y, específicamente, de las comunidades donde se localizan los activos. En este sentido, durante el año 2019 se estima que los empleos generados en los activos del portfolio de Lar España ascienden a **21.684 puestos de trabajo directos**.

En la apuesta de valor de sus activos, ciudad y ciudadanos son un todo inseparable, donde la rehabilitación y operación del portfolio de manera integrada lleva implícita una atención y relación específica con la población local donde Lar España opera y, en especial, su progreso sostenido.

Los activos de la cartera de Lar España generan impactos sociales que **transforman y construyen valor compartido** en el territorio donde se localizan:



Lar España ha generado **21.684 puestos de trabajo** entre sus activos en operación y construcción

CREAN NUEVAS
OPORTUNIDADES
DE NEGOCIO

PROMUEVEN LA
SALUD Y
BIENESTAR

TRANSFORMAN EL
CLIMA SOCIAL

PROMUEVEN UN
AMBIENTE DE
INCLUSIÓN

INCENTIVAN LA
PARTICIPACIÓN
CIUDADANA

FORTALECEN LOS
VALORES DE LA
SOCIEDAD



El 8,4% de los puestos de trabajos indirectos en los centros de Lar España están cubiertos por personas con discapacidad.

Lar España, en su búsqueda de crear un impacto positivo en la sociedad en la que se integra, prestó especial atención en 2019 en mejorar la **inclusión laboral de personas con discapacidad** en sus centros. Este enfoque es además posible por el hecho de que Lar España tiene 100% en propiedad sus activos.

De esta manera, los centros de Lar España están siendo adaptados a altos estándares de accesibilidad universal para todo tipo de discapacidades y esto permite, posteriormente, que los puestos de trabajo en los centros puedan cubrirse con facilidad por un amplio rango de perfiles y personas con diferentes capacidades. Para ello Lar España trabajó con sus gestores de activos para cubrir los puestos de trabajo con perfiles de diferentes capacidades.

Como resultado de este trabajo realizado por Lar España junto con los gestores de los activos, el **8,4% de los puestos de trabajos indirectos en los centros de Lar España están cubierto por personas con discapacidad**. 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 trabajadores sean con discapacidad.

En este contexto, Lar España ha fomentado una política de contratación de personas con discapacidad a través de sus gestores en los centros que opera. 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.**



Lar España y su compromiso con la Agenda 2030

Lar España asume la responsabilidad de colaborar con el cumplimiento y promoción de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030. En 2019, 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**. Posteriormente se enumeran el resto de ODS y qué tipo de acciones se llevan a cabo para contribuir a un desarrollo sostenible y equilibrado.

La actividad principal de Lar España en 2019 se ha enfocado casi en exclusividad en retail, contando actualmente con 10 centros comerciales, cuatro parques comerciales y una cartera de 22 unidades de supermercados. **Teniendo en cuenta esta actividad, se han considerado como prioritarios los siguientes ODS:**



Lar España mantiene un firme compromiso en **impulsar la igualdad de género** dentro de la Compañía, a través de medidas como una cuota mínima del 30% de mujeres en su Consejo de Administración y con criterios de diseño en sus centros que consideren la problemática de género.



La actividad de Lar España permite la creación de empleo local en todos sus centros. Los operadores y los propios gestores de los centros emplean personas del entorno inmediato y además tienen un **impacto positivo en la contratación de proveedores locales**.



Lar España busca la **certificación BREEAM** en todos sus centros, favorece la movilidad sostenible a través de transporte urbano y recargas de vehículos eléctricos.



Lar España realiza **campañas de reciclaje** en sus centros y de devolución de ropa para fomentar la cultura y las mejores prácticas de economía circular en los centros y parques comerciales.



Lar España está **reduciendo las emisiones** de sus centros a través de la mejora de sus instalaciones, especialmente de climatización e iluminación. Además, incorpora tecnología en el uso de sus centros para conocer y reducir el uso de energía.



Lar España trabaja con sus grupos de interés para conseguir objetivos comunes, **realiza numerosas acciones sociales** en sus centros y mantiene una escucha activa para entender las necesidades de cada grupo. De esta manera, favorece la promoción de iniciativas conjuntas en favor del desarrollo sostenible.

A continuación se presenta un mapa de las acciones realizadas por Lar España con impacto en cada uno de los ODS:



- Financiación de la fundación a proyectos de Codespa y otros.
- Recogida de ropa, calzado y juguetes.
- Cesión de espacios a ONGs en centros comerciales (Cruz Roja, Unicef, Save the children, Acnur, etc.).
- Recogida de material escolar: Campaña “vuelta al cole solidaria”.



- Recogidas de alimentos.
- Campañas con Banco de Alimentos.
- Colaboración con ONGs.
- Colaboración con Acción contra el hambre: donación de tickets restaurante por parte de los empleados. El importe total fue destinado a alimentos.



- Cesión de espacios para la instalación del autobús de donación de sangre.
- Colaboración con la AECC, Asociaciones de salud mental y de Síndrome de Down.
- Colaboración con PROVIDA, recogida de productos para madres y niños.
- Patrocinios deportivos a equipos de baloncesto, fútbol, kárate, etc.
- Colaboración con entidades deportivas y gimnasios.
- Promoción de estilos de vida más saludables entre los visitantes de los centros comerciales y propósito de mejorar al máximo la calidad del aire.



- Programa de talento con la colaboración de la Fundación Altamira a través de becas de estudio.
- Colaboración con la Fundación Norte Joven.
- Promoción de eventos con enfoque en formación ambiental, social y laboral con las comunidades locales.



- Fomento de la diversidad e igualdad de género en la Compañía.
- Objetivo de que el número de consejeras represente al menos el 30% del total de los miembros del Consejo.



- Colaboración con AUARA.
- Políticas de ahorro de agua en los centros comerciales.
- Campañas de concienciación de ahorro de agua en colaboración con AQUONA.
- Sistemas de riego eficientes.
- Reutilización de aguas residuales depuradas.
- Implantación de plantas autóctona.
- Grifos con sensores de presencia.



- Plan de RSC de consumo de energía y uso de energías limpias.
- Incremento de la eficiencia energética y fomento del uso de energías renovables (ej. placas solares).



- Creación de empleo en las comunidades locales contribuyendo al desarrollo económico.



- Certificaciones BREEAM y reporte de información según EPRA sBPR.
- Proyectos de innovación para reducir el impacto medioambiental de los edificios.



- Colaboración con ONGs.
- Fomento de la contratación indirecta de personas con discapacidad.



- Participación en Urban Land Institute.
- Puntos de recarga de vehículos eléctricos.
- Reducción del consumo de agua y electricidad (ej. tecnología LED).
- Cumplimiento de las necesidades de las comunidades locales.
- Fomento del transporte público: uso de bicicletas municipales.
- Trigeneración: en invierno permite generar calefacción y en verano frío, para climatización.



- Implementación de una política de residuos.



- Política de emisiones en centros comerciales.
- Instalación de paneles solares.
- Fomento del transporte público, puntos de recarga eléctrica, etc



- Reducción del uso de plásticos.



- Convenio en el centro comercial Lagoh con la Fundación de Investigación de la Universidad de Sevilla para la monitorización del lago central y biodiversidad asociada.



- Participación en Instituciones de la Sociedad Civil.
- Código ético de la Compañía.



- Comunicación interna de los objetivos e incorporación de los mismos al Plan de RSC.
- Instauración de Políticas de RSC en la Compañía.

4.2

Gestión de las acciones sociales

Lar España tiene un **marco sólido de enfoque social** bajo el cual busca reforzar la vitalidad social y económica de los entornos donde la SOCIMI opera. Durante el año 2019 llevó a cabo un amplio abanico de actividades e iniciativas de trabajo y colaboración con las comunidades locales entre las que destacan:



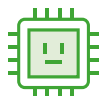
+ de 360 días
de iniciativas
sociales y
ambientales
en nuestros
centros
comerciales



+ de 25 ONGs
y fundaciones
con las
que hemos
colaborado



+ de 923.000€
destinados a
colaboraciones,
patrocinios
e iniciativas
sociales



+ de 39.000kg
de ropa donada



+ de 54.000kg
en campañas
de recogida de
alimentos



Actividades de acción social desarrolladas en 2019



AS TERMAS

Administraciones y ciudadanía

Colaboración con el Ayuntamiento y Diputación de Lugo:

- Concejalía de Deportes: patrocinio del circuito de carreras populares “Corre con Nós”.
- Donación de caramelos para la cabalgata de Reyes.
- Aportación publicitaria para la campaña institucional “I’m from Lugo”.

Comunidad Autónoma:

- Consejería de Sanidad: cesión de un espacio gratuito para la instalación de un autobús de donación de sangre.

Red de colegios de Lugo Provincia:

Celebración del concurso de dibujo ambiental y entrega de premios el “Día del medio ambiente”.

Proyecto Wonderful:

Impulsar y promocionar los mejores proyectos de emprendimiento e innovación.

Colaboración con entidades locales:

Club Baloncesto Breogán, Club Deportivo Lugo, Club Pádel Lugo, Club Motero de Lugo, Escuela de Danza, Conservatorio Municipal.

ONGs y fundaciones

Cesión de espacios gratuitos a 10 ONGs durante 90 días con fundación Raiolas, Aldeas Infantiles, Acnur, Fundación Aladina, Cruz Roja, Alcer, Unicef y Acción contra el hambre.

Colaboración con la campaña publicitaria del **Día internacional del Cáncer de mama**.

Colaboración con la **recogida de fondos y regalos** para la unidad oncológica infantil del Hospital de Lugo.

Campaña solidaria para la **recogida de alimentos para el Banco de Alimentos de Lugo**, con 1.200 kilos recogidos.

Campaña solidaria para la recogida de alimentos a favor de la **Protectora de Animales de Lugo**, con 1.260 kilos recogidos.



ÀNEC BLAU

Administraciones y ciudadanía

Proyecto Wonderful:

Impulsar y promocionar los mejores proyectos de emprendimiento e innovación.

Patrocinio del Canal Olímpic (3.800€).

Patrocinio de la asociación Istea (autismo) a través de una carrera solidaria (200€).

Patrocinio del Torneo de Balonmano Playa en Castelldefels (150€).

Patrocinio del Club de Basquet de Castelldefels (300€).

Colaboración con el Ayuntamiento:

- Colaboración en los Carnavales (100€).
- Patrocinio de la asociación empresarial Baix Llobregat (300€).
- Patrocinio de las carreras populares de la ciudad (12.000€).

Colaboración con la ciudad:

- Colaboración con instituciones de la zona para ofrecer talleres anunciándose en Ànec Blau.
- Sala de lectura instalada todo el año.

ONGs y fundaciones

Cesión de espacio de punto solidario a la asociación Istea durante la Fiesta Azul de inauguración del *Summer-Quack*.

Campaña de recogida de ropa abrigo para Creu Roja Castelldefels.

Colaboración con el **campeonato solidario** de Dragon Boat realizado en el Canal Olímpic.

Recogida de alimentos para refugio de animales: 350 kg.

Sesiones mensuales de **concienciación y adopción de animales**: 20 adopciones.

Recogida de ropa usada: 21 toneladas.

Cesión de espacios a 8 ONGs (Cruz Roja, Fundación Josep Carreras, Acnur, Salva una Huella, Istea, Fundación Ahu-ce, Aldeas infantiles, Difusión Neurofibromatosis).

41 días al año con acciones solidarias.



EL ROSAL

Administraciones y ciudadanía

Proyecto Wonderful:

Impulsar y promocionar los mejores proyectos de emprendimiento e innovación.

Patrocinio del equipo de baloncesto.

Colaboraciones con el Club de Golf.

Colaboración con las escuelas de danza:

Coppelia y Creative Dance Studio.

Colaboración con el Ayuntamiento:

- Cesión del espacio gratuito para el cajero de la tarjeta ciudadana.

Acción “Nuestros Héroes” en colaboración con la Policía Nacional, la Guardia Civil, ONCE y Cruz Roja.

Colaboraciones realizadas con:

- Hermandad Donantes de Sangre: campaña “Donar es de cine” en El Rosal (febrero y septiembre).
- Instituto Virgen de la Encina: colaboración en proyecto educativo “Mecánicos del IESVE”.
- Colaboración en el Proyecto “We Safe”: creación de una **app** de seguridad ciudadana.
- Celebración de la Semana del Orgullo: exposición LGTBI.

ONGs y fundaciones

Cesión de espacios a 7 ONGs y 1 Hermandad.

Cesión de un local a artistas para la realización de exposiciones.

Celebración de campañas con el **Banco de alimentos** (cesión de espacios e iniciativa “Bicilicuada Solidaria”).

Colaboración en la campaña “Vuelta al Cole solidaria”, para **Recogida de material escolar**, con Cruz Roja.

Colaboración en la campaña de **Recogida de juguetes y alimentos** con asociación Adisbier.

Cesión de espacio coworking para talleres en colaboración con *Adisbier* (asociación discapacitados).

Acuerdo con asociación ALFAEM para visitar *HypeStation* 2 veces al mes, como parte de sus terapias.



ALBACENTER

Administraciones y ciudadanía

Proyecto Wonderful:

Impulsar y promocionar los mejores proyectos de emprendimiento e innovación.

Colaboración con la **AECC para la celebración del Día Mundial contra el Cáncer** con la campaña “Dando la cara por ti”.

Colaboración con entidades en formación medio ambiental, social, laboral, etc.

Colaboración con entidades deportivas/Fitness y Club deportivos con representación en las olimpiadas de Tokio (campeona de Trampolín Junior de España).

Colaboración con la III Concentración de Pilates Solidario para **AFANION**.

Colaboración en la Presentación del libro “Cosas de Humanos” a favor de la **Asociación Enfermos de Parkinson (AFEPA)**.

Presentación del **“Proyecto Trece Mujeres”**, en colaboración con Concilia Albacete.

ONGs y fundaciones

Colaboración con la **Fundación José Carreras** contra la leucemia REDMO (Red de Donantes de Médula ósea).

Punto de Atención al Cliente y Subcontrata de Limpieza con el **Centro Especial de Empleo EULEN**.

Colaboración con la **AECC: mesas solidarias**.

Colaboración con las voluntarias de la **Federación Española de Parkinson**.

Campaña informativa y de recaudación de fondos para niños con leucemia (**Fundación Aladina**).

Colaboración con Concilia, talleres infantiles con donativos para el Instituto de la Mujer que impulsan la inserción sociolaboral y el empoderamiento de la mujer.

Taller informativo y campaña para recaudar fondos para **AMAC**.

Cesión de espacios a 15 ONGs/asociaciones y 2 fundaciones.

202 días al año con acciones solidarias.

Colaboración con el Ayuntamiento:

Colaboración con el programa de Educación para el Medio Ambiente.



LAS HUERTAS

Administraciones y ciudadanía	Cesión de espacio en zonas comunes para Cruz Roja .
	Campaña de colaboración con San Pedro Cultural .
	Cesión de espacio en el parking para la instalación de la unidad de hemodonación .
	Campaña de concienciación sobre el consumo racional del agua promovida por Carrefour Property en todos sus centros y destinada tanto a clientes como a comerciantes y trabajadores.
	Cesión de espacio en la plaza para la Fundación Española del Corazón .
	Colaboración con AQUONA para realizar catas de agua.
	Colaboración con la iniciativa mundial “La Hora del Planeta” , organizado por WWF .
	Colaboración con la campaña “ACT for FOOD” promovida por Grupo Carrefour.
	Celebración en Palencia del Torneo Internacional de Balonmano Femenino “Guerreras de España”.
	Colaboración con la campaña a nivel nacional de recogida solidaria de producto por parte de la Federación de Banco de Alimentos .
	Colaboración con AECC por el día Mundial sin tabaco.
	Cesión de espacio para FEASFES (Asociación de salud mental de Palencia).
	Cesión de espacio para Ayuda en Acción .
	Acción con motivo de la celebración del Día Mundial de Medio ambiente ponemos en marcha la campaña REusa, REcicla, REspeta .
	Acción de patrocinio de la carrera organizada por la asociación de vecinos del barrio.
	Acción con motivo de la celebración de la Semana Europea de la Movilidad.
	Acción con motivo de la celebración el día 21 del “WORLD CLEAN UP DAY” .
	Cesión de espacio para la Semana Mundial de la Lactancia Materna .
	Cesión de espacio para la recogida de alimentos para perros y gatos de la Protectora de Animales de Palencia .
	Cesión de espacio para WWF .
	Cesión de espacio para la recogida de juguetes.



PORTAL DE LA MARINA

Administraciones y ciudadanía

Patrocinios Deportivos:

- Volta a Peu La Marina.
- Volta Ciclista La Marina.
- Colaboración con el Campus Gayá.

Evento *Wonderful*, con la presentación de 17 proyectos.

Patrocinio Carrera Raquel Payá, colaborando con un colegio de educación especial de Denia.

Colaboración con el **Centro de Menores de Denia**, organización excursiones para los alumnos.

ONGs y fundaciones

Cesión de espacios a **Cruz Roja y ACNUR**.

Maratón de donación de Sangre con el Centro de Transfusión de Alicante.

Patrocinio del Rally Tronquet, llevando material a ONGs y fundaciones en el recorrido del Rally (África).

Colaboración **Amunt Contra el Cáncer**, carrera solidaria Denia, Ondara, Benidoleig.



GRAN VÍA DE VIGO

Administraciones y ciudadanía

Colaboración con el Ayuntamiento de Vigo:

- Participación en la cabalgata de Reyes de la ciudad con carroza propia. Desfile ante 150.000 personas.
- Colaboración con el alumbrado acceso de la calle Gran Vía.

Proyecto Wonderful en colaboración con el Ayuntamiento de Vigo. 18 proyectos.

- **Encendido Navideño:** colaboración con la unidad de pediatría del Hospital Álvaro Cunqueiro, celebrado el Día Mundial de la Infancia (20 de noviembre).

Campaña de donación de sangre: ADOS (Axencia Doazón Órganos y Sangre) - Xunta de Galicia - SERGAS.

Patrocinio del Festival Barbeira Season Fest en colaboración con la Xunta de Galicia - Xacobeo 2021: participación directa en el festival (plástico cero).

Patrocinio de la Media Maratón de Vigo.

Carnaval solidario: donación de 1.200 euros a 3 asociaciones.

Los Domingos de Gran Vía en favor del Banco de Alimentos Vigo: 3 eventos. Entrega de alimentos a modo de entrada. Más de 1.100 kilos.

Showcooking: organización de 5 eventos en favor del Banco de Alimentos Vigo mediante la fórmula de entrega de alimentos a modo de entrada. Más de 600 kilos.

Mundial de Salto de Charcos Solidario: 1.100 euros donados.

Casting Solidario Magazine: 700 euros donados a 4 asociaciones.

Silent Party Solidaria en favor de la AECC - Junta Local de Vigo. Donación 1.100 euros.

Gran Bicilicuada Solidaria: 200 kilos de frutas y verduras donadas al Banco de Alimentos de Vigo.

Beca GVV - Esdemga - Universidad de Vigo: 3.000 euros.

ONGs y fundaciones

Cesión de espacios a 30 ONG'S y asociaciones.

Colaboración en las dos campañas de **Gran Recogida de Alimentos** organizada por el Banco de Alimentos en colaboración con Carrefour. Más de 1.100 kg logrados.

Colaboración con la recogida de material escolar en la campaña **"Vuelta al cole solidaria" con Cruz Roja España y Fundación Solidaria Carrefour.**

Colaboración campaña navideña **"Cada niño un juguete":** recogida de más de 2.000 juguetes.

Recogidas solidarias de donaciones para **protectoras de animales:** +1.100 kg de pienso donados.

Campañas de sensibilización: exposición ASPACE y APAMP (personas con parálisis cerebral).

Asociaciones protectoras de animales. Violencia de género. Cáncer de mama.



MEGAPARK

Administraciones y ciudadanía	Colaboración con la iniciativa mundial La Hora del Planeta, organizado por WWF.
	Celebración de los III Premios Wonderful.
	Campaña “Back to School”: implantación de actividades <i>healthy</i> gratuitas.
	Patrocinio de la Regata XXIX Trofeo de la Escuela de Vela Jose Luis de Ugarte.
	Segunda edición del Foro de Empleo MegaPark & Fashion Outlet.
	Donación de juguetes y regalos para los niños ingresados en la planta de Pediatría del Hospital Universitario de Cruces.



TXINGUDI

ONGs y fundaciones	Cesión de espacio en galería comercial para: • Cruz Roja • Fundación Josep Carreras • AECC • ACNUR • SAVE THE CHILDREN • PROVIDA
	Colaboración con el departamento de consumo del Ayto. de Irún con accésits en vales de compra.



ABADÍA

ONGs y fundaciones

Cesión de espacio gratuito para:

- Fundación Josep Carreras
- Save the Children
- Fundación ONCE
- ACNUR
- AECC
- Cruz Roja
- Aspace Toledo
- Médicos Sin Fronteras

Colaboración con Cáritas: IV Fiesta por la mujer y la vida.

Colaboración con la Federación Marsodeto: XXXIV Marcha de Solidaridad con las personas con discapacidad de Toledo.

Colaboración con Remar: Día contra el Sida.

Colaboración con los funcionarios independientes del Ayto. de Toledo: regalos a niños enfermos en hospitales de Toledo.



VIDANOVA PARC

Administraciones y ciudadanía

Colaboración Federación Junta Fallera de Sagunto.

Patrocinios Deportivos.

- Club de Fútbol Atlético Saguntino
- Club de Baloncesto Puerto Sagunto

Proyecto Wonderful.



P.C. VISTAHERMOSA

Administraciones y ciudadanía

Proyecto Wonderful, con la presentación de 8 proyectos.



P.C. RIVAS FUTURA

Administraciones y ciudadanía

Proyecto Wonderful, con la presentación de 12 proyectos.

Parque Pet Friendly, con la participación de 15 locales



LAGOH

Administraciones y ciudadanía

Acción de concienciación contra el cáncer de mama: se creó un photocall y una piscina de bolas rosas y se invitó a todo el mundo a hacerse una foto a cambio de la donación de 1€. La aportación recibida, 538€ en dos días, se donó a la Fundación española contra el cáncer.

Movember: con el fin de visibilizar el cáncer de próstata y testículos así como la depresión masculina, durante una semana Lagoh lució bigote en su fachada principal exterior y en todos los espejos de los baños, tanto masculinos como femeninos, invitando al público a fotografiarse con ellos y hacer este movimiento aún más viral.

El sillón azul (Fundación el Gancho): Lagoh cedió de forma gratuita un espacio en la época de Navidad a esta fundación que lucha por mejorar las instalaciones del área de pediatría de los hospitales con el fin de que los familiares que acompañan a los pequeños puedan descansar mejor.

Index: durante las fechas navideñas Lagoh cedió un espacio a la Asociación de Padres de niños con cáncer con el fin de concienciar sobre este problema y recaudar fondos para la investigación contra el cáncer.

Gala del Lazo Rosa: patrocinio de la mano de Lar España de la Gala del Lazo Rosa contra el Cáncer de mama.



Acciones de acción social a nivel corporativo

Asociación Norte Joven



Colaboración en el proyecto “Becas, formación y comida a los alumnos de la Asociación Norte Joven” con:

- Celebración de comidas mensuales solidarias
- Colaboración de los empleados de Lar España en la preparación de entrevistas profesionales junto a los alumnos de la Asociación.
- Donaciones monetarias periódicas
- Empleo con becas de seis meses de duración en tareas de administración para los alumnos de Norte Joven

Acción contra el hambre



- Donación de ticket restaurante por parte de los empleados de Lar España. El importe total fue destinado íntegramente a alimentos terapéuticos por parte de la ONG Acción contra el Hambre, que lucha contra las causas y efectos del hambre en el mundo.

Fundación Aladina



- Rifa solidaria de Navidad con recaudación de fondos para la Fundación

Colaboración con AUARA

Lar España, dentro de su compromiso para con la sociedad, llegó a un acuerdo con una empresa social, **AUARA**, la cual destina el 100% de sus dividendos en desarrollar proyectos de **acceso a agua potable para quienes más lo necesitan**, vendiendo productos únicos por su diseño y sostenibilidad. Hasta la fecha han llevado agua potable y saneamiento a más de 42.000 personas, han aportado más de 34 millones de litros de agua en países en vía de desarrollo y han desarrollado 70 infraestructuras en 16 países.

Lar España quiere colaborar para poder alcanzar ese objetivo y por ello, a partir de abril de 2019, se instalaron en sus

centros comerciales máquinas de vending de agua. La recaudación total de los productos se destinará para financiar proyectos de acceso a agua potable. Asimismo, también se colocaron unos vinilos en las puertas de acceso para que los clientes se sientan partícipes y se animen a colaborar comprando más que agua.

Ello posiciona a los centros comerciales de Lar España **a la cabeza de una iniciativa social que fomenta la sostenibilidad en los envases a su vez que lleva a cabo una concienciación social** sobre la falta de agua potable en muchos territorios.



Medidas de desempeño en sostenibilidad en el ámbito social

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 y de impacto local.**

Área de impacto	EPRA: Medidas de desempeño en sostenibilidad (Social)		
	Código EPRA sBPR	Unidades de medida	Lar España 2019
Diversidad	Diversity-Emp	Porcentaje de empleados directos	Hombres: 67%; Mujeres: 33%
Formación y desempeño	Emp-Training	Número medio de horas de formación de los empleados directos	61 horas
	Emp-Dev	Porcentaje de empleados directos	100%
Rotación	Emp-Turnover	Número y Porcentaje de empleados directos	0; 0%
Salud y Seguridad	H&S-Emp	Porcentaje de empleados directos	0 % para todos:
	H&S-Asset	Número de activos	16 de 16
Evaluación de impacto local	Compty-Eng	Porcentaje de activos	100% (16 de 16)

Diversity-Emp: Diversidad de empleados por género a 31/12/2019.
Emp-Training: Media de horas de formación durante 2019.
Emp-Dev: Porcentaje del total de empleados que recibieron una evaluación regular de desempeño y desarrollo profesional durante el período del informe.
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 2019.
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
Compty-Eng: Porcentaje de activos bajo control operativo que han implementado la participación de la comunidad local, evaluaciones de impacto y / o programas de desarrollo.



4.3

Acciones medioambientales



Los proyectos de edificación tienen un **impacto significativo en el entorno natural**. Los procesos de **certificación de edificios** en los que se encuentra inmerso Lar España establecen una ruta para minimizarlo en el corto, medio y largo plazo. Al mismo tiempo, se **garantiza la viabilidad económica y la rentabilidad de las inversiones**, buscando potenciar aspectos que beneficien a la sociedad.

Lar España continúa avanzado proactivamente en sus compromisos adquiridos al asumir sus **Políticas de Responsabilidad Social Corporativa (RSC)** y, en particular, en las referidas al impacto en el entorno.

Lar España trabaja en diferentes ámbitos relacionados con la sostenibilidad ambiental con el objetivo de reducir su impacto, favorecer el desarrollo de una economía sostenible y mejorar su capacidad de adaptación a los cambios derivados del cambio climático. Durante el ejercicio 2019, ha participado en la evaluación de **GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)**, que en los últimos años se ha posicionado como marco de referencia para la evaluación de aspectos ambientales, sociales y de buen gobierno (ASG) en el sector de real estate. Además, consciente de la importancia de la tecnología aplicable a esta materia, Lar España ha introducido medidas de eficiencia energética para conseguir una mayor reducción de emisiones y así colaborar con la lucha contra el Cambio Climático.



En los proyectos de promoción, tanto de centros comerciales como del residencial, Lagasca99, se ha aplicado todo el conocimiento y la tecnología para desarrollar unos **edificios sostenibles, respetuosos con el medioambiente y con sus habitantes.**

En septiembre de 2019 Lar España obtuvo, por segundo año consecutivo, el **EPRA Gold Award** en lo que concierne a la información publicada sobre **Responsabilidad Social Corporativa y Sostenibilidad.** Este reconocimiento supone un avance más en materia de transparencia en este ámbito. Actualmente, Lar España se encuentra implantando su **Plan Director de RSC en línea con los estándares de sostenibilidad más exigentes**, tanto sectoriales como generales, las recomendaciones de la CNMV, las expectativas de sus grupos de interés, los **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)** y las prioridades del negocio para los próximos años.

En este sentido el **Plan Director de RSC** articula las metas y programas que permiten avanzar a Lar España en la mejora continua de su actividad inmobiliaria.

Lar España está comprometida con el uso de herramientas de calificación y certificación de sus activos para asegurar el mejor desempeño en sostenibilidad en todo su portfolio de inversión. El 100% de los centros comerciales en propiedad de Lar España que mantiene desde el año anterior están certificados en **BREEAM en uso.** Las nuevas adquisiciones que no están certificadas están en fase de evaluación para planificar su Certificación bajo el mismo estándar. El nuevo centro comercial y de ocio familiar Lagoh, en Sevilla, está persiguiendo la certificación **BREEAM Nueva Construcción** con nivel “Muy Bueno”. Igualmente la promoción residencial, Lagasca99, se desarrolló con criterios de sostenibilidad obteniendo la certificación **BREEAM Vivienda** “Muy Bueno”.





I. Compromiso en la lucha contra el Cambio Climático

Lar España trabaja activamente en implantar **medidas para la mitigación del Cambio Climático** a través de las acciones realizadas en sus centros comerciales, parques de medianas, y en sus edificios residenciales.

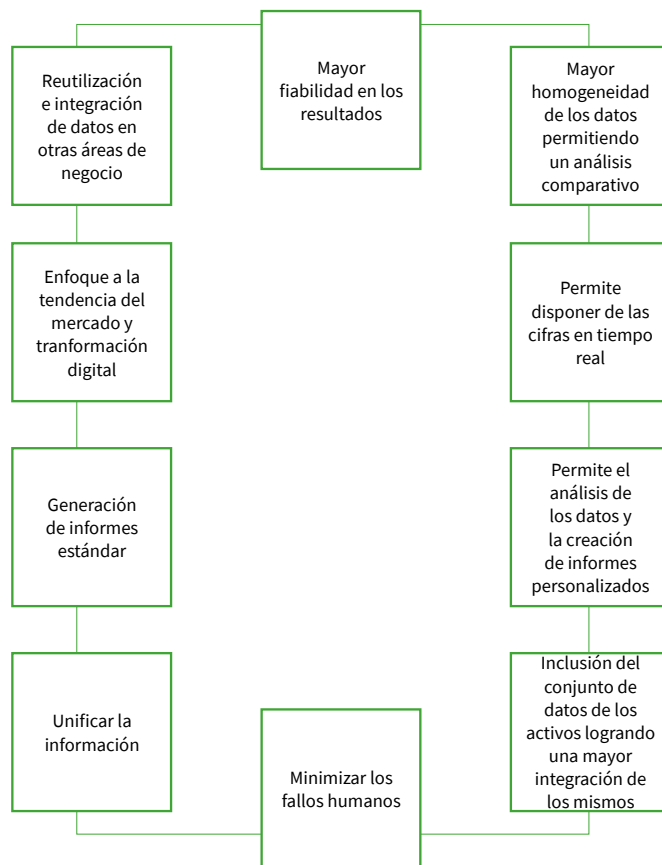
Es importante destacar la implantación de un sistema de **cálculo de huella de carbono** de toda su actividad. El objetivo principal es definir a través de una metodología robusta, un plan de reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero en aquellos aspectos con mayor potencial de ahorro por unidad de capital invertido. Este plan de reducciones permitirá a la Compañía alinearse con objetivos de reducción de emisiones conforme a los escenarios más favorables del Panel Internacional del Cambio Climático (IPCC, por sus siglas en inglés). Alineado con este trabajo, será posible crear un plan de reducción de emisiones a través del cual se controlen los riesgos asociados al cambio climático, especialmente en este apartado, los llamados riesgos de transición como son los cambios de precios, disponibilidad de materiales, cambios regulatorios y tecnológicos.

Además, alineado con el cálculo de la huella de carbono, será especialmente útil el **sistema de automatización de datos** que está implantando en la actualidad para la recogida y gestión de todos los centros de Lar España. El sistema de recogida de datos permitirá a la Compañía controlar la evolución de su huella de carbono de una manera sencilla y ágil, así como tener un sistema de recogida y control de la información con tiempos de respuesta y decisión mucho más cortos. Este Sistema de Gestión de la Información Ambiental se explica a continuación.

II. Sistema de Gestión de la Información Ambiental

A través de la alianza entre las empresas Big2Cloud (consultora enfocada en el Smart Data y los Servicios Tecnológicos Gestionados enfocados al sector retail) y MSIN (empresa con 18 de experiencia en la implantación de sistemas, mantenimiento de infraestructuras y digitalización de procesos de negocio) se quiere llevar a cabo la **automatización de la recogida de datos de consumos de los activos en electricidad, agua, gas, residuos, afluencias y calidad del aire**.

A través de esta coalición se pretende alcanzar los siguientes objetivos:



La duración del proyecto es de 1 año. Tras la fase de consultoría en la que se obtendrán las conclusiones sobre el estado de los sistemas y la recogida de información de los centros, comenzarán el desarrollo de la herramienta y el inicio de la conexión de los distintos centros de manera progresiva. La colaboración por parte de Lar España en el diseño del *reporting* así como establecimiento de los KPI's que se quieren obtener, resultan fundamentales para el diseño a medida de la herramienta.

El proyecto permite importar todos los datos relativos a superficies, visitas, etc., permitiendo un análisis más exacto y homogéneo de las cifras.

Para alcanzar estos propósitos el proyecto cuenta con **3 fases:**

Consultoría para la toma de requerimientos y datos de cada centro comercial.	Visita a cada uno de los centros para inspeccionar instalaciones y toma de requerimientos
	Elaboración de necesidades de hardware y software
	Elaboración de plan de actuación en base a datos tomados y determinación de tiempos de desarrollo de la solución
	Elaboración de informe final a presentar a Lar España para su aprobación
Ya realizada ✓	
Puesta en marcha del proyecto.	Instalación o creación de plataforma para la captación de los datos
	Adquisición e instalación de hardware para la recepción de los datos
	Creación de conexión entre los centros y Lar España que permita el envío automático de los datos
	Determinación de información a visualizar, KPI's y formato de los informes a desarrollar
En curso	Creación de una base de datos en el hardware, procesos de ETL y carga de datos con el fin de introducir en ella la información verificada, normalizada y en un único lenguaje
	Contratación de licencias para la visualización de cuadros de mandos y tablas dinámicas
	Creación de las visualizaciones
	Testeo de todas las capas tecnológicas: implantación, elaboración del informe final y formación a cliente final
Mantenimiento del sistema.	Una vez realizada la implantación del programa y ajustes de acuerdo a las necesidades de los activos de Lar España, se pondrá en marcha el servicio de mantenimiento que consta de:
Pendiente	- Actualizaciones de sistemas - Ajustes de funcionamiento y visualizaciones - Creación de nuevos cuadros e informes

Principales acciones medioambientales

Destacamos las siguientes acciones realizadas en el año 2019 en nuestros principales centros comerciales:



AS TERMAS

- 108 toneladas de cartón reciclado.
- 5 toneladas de plástico reciclado.
- Recogida de 118 kilos de pilas.
- Reciclaje de 3.230 kilos de madera.
- 25% de ahorro energético.
- Colaboración con la iniciativa mundial La Hora del Planeta, organizado por WWF.



ÀNEC BLAU

- Colaboración con la iniciativa mundial La Hora del Planeta, organizado por WWF.
- 23,99% de ahorro en consumo de agua y un 11,5% en electricidad.
- 141,89 toneladas en reciclaje de plástico, madera y otros. Reciclaje de 169 kg de lámparas y luminarias (169 kg).
- Reciclaje de pilas llevadas por los usuarios.
- Disponibilidad de cargadores para vehículos eléctricos.



EL ROSAL

- Colaboración con la iniciativa mundial "La Hora del Planeta", organizado por WWF.
- Reciclaje cartón/papel: 175.433 Kg.
- Reciclaje plástico: 42.038 Kg.
- Ahorro agua registrado: 548 m³.
- Ahorro electricidad: 59.629 kW.



+945.000 kg de cartón y papel reciclados

+288.000 kg de plástico reciclado



ALBACENTER

- Certificado BREEAM.
- Colaboración con la iniciativa mundial "La Hora del Planeta", organizado por WWF.
- Ahorro en electricidad en un 1,25%. Energía procedente 100% de fuente renovable.
- Reciclaje de 116.020 kg de cartón y papel.
- Reciclaje de 132.820 kg de plástico.
- Reciclaje de 127 kg de pilas.
- Reciclaje de 111 kg de lámparas fluorescentes.
- Reciclaje de 122 kg de Toners / Cartuchos Impresoras.
- 3 cargadores Tesla y 1 genérico para vehículos eléctricos.



PORTAL DE LA MARINA

- Colaboración con la iniciativa mundial "La Hora del Planeta", organizado por WWF.
- Durante 2019 solo se trabajó con energía verde.
- Ahorro de 2.010 m³ en el consumo de agua.
- Reciclaje de 1.873 Kg de Ropa Usada.
- Reciclaje de 161.000 Kg de cartón y papel.
- Reciclaje de 760 Kg de plástico.
- Reciclaje de 4.100 Kg de madera.



GRAN VÍA DE VIGO

- Colaboración con la iniciativa mundial "La Hora del Planeta", organizado por WWF.
- 2,2% logrado ahorro en consumo de agua.
- Reciclaje de más de 37.000 kg de plástico.
- Reciclaje de más de 218.000 kg de cartón y papel.
- Reciclaje de más de 470 kg de pilas y lámparas.
- Recogida selectiva de más de 41.000 kg de otros residuos.
- Disponibilidad de 2 cargadores para vehículos eléctricos Tesla y 1 cargador universal.
- Espacio Responsable SAS -1 destinado a: reciclaje de pilas, lámparas, fluorescentes y contenedor de ropa en favor de Cáritas.



**1.000 kg de lamparas y
fluorescentes reciclados**

**+84.000 kg de madera
reciclados**



MEGAPARK

- Colaboración con la iniciativa mundial La Hora del Planeta, organizado por WWF.



ABADÍA

- Colaboración con CW: Día del Medioambiente.



VIDANOVA PARC

- Cargadores para vehículos eléctricos gratuitos.
- Reciclaje de 87.780 Kg de cartón y papel.
- Reciclaje de 1.470 Kg de CSR.



P.C. VISTAHERMOSA

- Colaboración con la iniciativa mundial “La Hora del Planeta”, organizado por WWF.
- Ahorro de 3.894 m³ en el consumo de agua.
- Reciclaje de 48.900 Kg de cartón y papel.



P.C. RIVAS FUTURA

- Ahorro de 570 m³ en el consumo de agua.
- Reciclaje de 31.160 Kg de cartón y papel.
- Reciclaje de 5.760 Kg de madera.





I. Desempeño ambiental

El desempeño medioambiental de Lar España en 2019 continúa mejorando el alcance dado en años anteriores. De esta manera se producen mejoras significativas respecto a años anteriores, en relación a la descripción del alcance y metodología utilizada, así como la profundización en la **clasificación de los activos por áreas geográficas y sub-tipologías dentro de retail**, que ayudan a Lar España a monitorizar el comportamiento de sus activos en relación al consumo de energía, consumo de agua, residuos y emisiones de gases de efecto invernadero.

Metodología

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

- **Superficies consideradas:** Para la imputación de las intensidades de consumo de energía y emisiones, se consideran las **áreas comunes de los activos**. Se excluyen de ellas: los espacios alquilables y los espacios exteriores comunes (áreas ajardinadas, cubiertas transitables, aparcamientos descubiertos, etc.) ya que no constituyen propiamente superficies construidas.
- **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, mediante el soporte documental de las facturas de las compañías de suministro. Por último, 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 porcentualmente. Se informa de la energía de origen fotovoltaico producida. Se reporta la energía no renovable procedente de combustibles fósiles (gas natural y gasóleo). No existe ningún activo de Lar España 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.

- **Emisiones GEI:** Las emisiones de **gases de efecto invernadero** se calcularon en 2018 y 2019 mediante la multiplicación del consumo de energía eléctrica (kWh) y el factor de emisión correspondiente, proporcionado por el Ministerio para la Transición Ecológica.

2018⁽¹⁾

0,331 kg eq CO₂ / kWh de electricidad
0,252 kg eq CO₂ / kWh de gas

2019⁽²⁾⁽³⁾

0,29025 kg eq CO₂ / kWh de electricidad
0,22535 kg eq CO₂ / kWh de gas
0,26676 kg eq CO₂ / kWh de gasóleo C

- **Consumo de agua:** En los centros comerciales y parques de medianas el propietario no da servicio de climatización y ventilación, si bien, en algunos casos, provee de agua atemperada para el uso de los equipos de climatización del inquilino, lo que constituye una parte sustancial del consumo de agua del centro.

(1) https://energia.gob.es/desarrollo/EficienciaEnergetica/RITE/Reconocidos/Reconocidos/Otros%20documentos/Factores_emision_CO2.pdf | (2) https://www.miteco.gob.es/es/cambio-climatico/temas/mitigacion-politicas-y-medidas/factores_emision_tcm30-479095.pdf | (3) En 2019, el Ministerio de Transición Ecológica propone unos factores de conversión de energía eléctrica, dependiendo de cada compañía suministradora y todavía no actualizados para 2019. Por ello, se adopta como factor de emisión para energía eléctrica el publicado por la Agencia Internacional de Energía (IAE) en 2019 para España. Para combustibles (gas natural y gasóleo C), los valores actualizados por el Ministerio de Transición Ecológica y todavía vigentes en 2019.

Este año 2019, además se informa del consumo de agua sub-medido y refacturado a los inquilinos, pero solo a efectos del consumo absoluto. Se mantiene el mismo criterio del anterior informe: “suministro pagado por el propietario” en lugar de “suministro obtenido por el propietario” que podremos utilizar a partir de 2020. De este modo, se mantiene efectiva la comparación “*like for like*” entre 2018 y 2019. **El 100% de los datos aportados proviene de medición y han sido verificados.**

- **Intensidades de consumo y emisiones de CO₂:** Se considera la intensidad de consumo de energía por m2 de áreas comunes y año. El ratio de emisiones de GEI por m2 de áreas comunes y año y, además, por cada 1.000 visitantes y año.

$$\text{Intensidad, consumo de energía} = \frac{\text{Energía obtenida por el propietario}}{\text{Áreas comunes}}$$

$$\text{Intensidad emisiones (a)} = \frac{\text{Emisiones GEI generadas por la energía obtenida por el propietario}}{\text{Áreas comunes}}$$

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

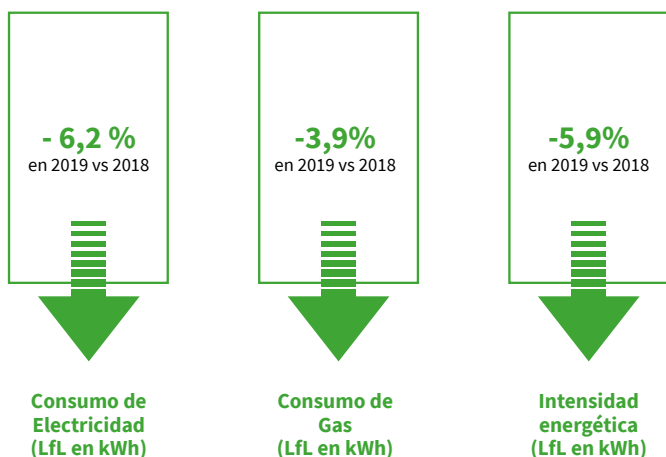
En el caso particular del cálculo de la intensidad del consumo de agua, se imputa volumen anual del “agua obtenida por el propietario” en litros (incluso la refacturada a los inquilinos) al total de visitantes del centro. Como explicamos en el párrafo anterior, y **solo a efectos comparativos entre 2018 y 2019**, se mantiene el criterio del informe anterior de imputar el “agua pagada por el propietario” al nº de visitantes, en lugar del que se implementará a partir de 2020: “agua obtenida por el propietario”/nº de visitantes.

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

- **Gestión de residuos:** El **Plan Director de Gestión de Residuos** de Lar España, cuya finalidad última es la integración de la compañía en los procesos de la Economía Circular, se encuentra en proceso de elaboración. Se está normalizando la información sobre residuos generados para obtener datos más precisos. En los casos en que todavía no se dispone de datos verificables de generación de residuos sólidos urbanos (RSU) se hace la estimación en base a la relación promediada de generación/reciclaje de los activos de Lar España. Esto supone un 34,18% de datos estimados y se utiliza para la evaluación del residuo generado en 2019 en términos absolutos (Waste-Abs). Sólo a efectos comparativos “*like for like*”, se informa del desempeño de los 8 activos sobre 15, los mismos 8 sobre 12 que se reportaron en 2018, con la misma metodología que en 2018. De este modo, **podremos mantener la comparabilidad avanzando en la normalización de la información.**

Consumo de energía

En 2019, los datos obtenidos en datos comparables (Like for Like) indican un **descenso de un 6,2% en el consumo de energía eléctrica y de un 3,9% en el de combustibles** (gas natural y gasóleo).



Es importante resaltar que, en España, 2019 ha sido el tercer año con la temperatura media de las máximas más alta desde el comienzo de la serie de 1965, sólo por detrás de 2015 y 2017. En cambio, las temperaturas mínimas diarias fueron solo 0,3°C superiores al valor normal, resultando, por tanto, una oscilación térmica diaria 0,9°C mayor que la normal. En este contexto, la **reducción de consumo es un aspecto a destacar y que refleja un mejor comportamiento de los edificios que los porcentajes obtenidos.**

Las auditorías de eficiencia energética llevadas a cabo entre los años 2016 y 2018 han supuesto la **implementación de medidas de eficiencia energética de bajo coste, pero de gran eficacia en la reducción de consumos:** ajustes de los BMS, ajustes de temperaturas de consigna, implementación de protocolos de arranque en función de las condiciones exteriores y de ocupación, son algunas de las acciones que han permitido reducir el consumo de energía incluso en circunstancias climáticas adversas. **En términos de intensidad se ha reducido un 5,9% el consumo de energía por metro cuadrado.**

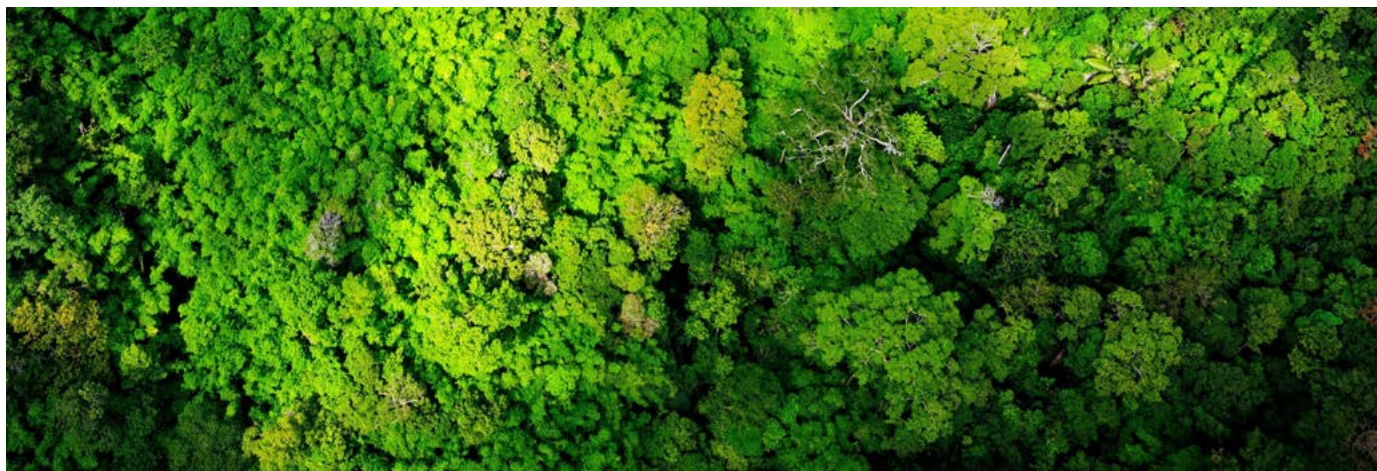


Tabla de resultados de consumos energéticos en 2019:

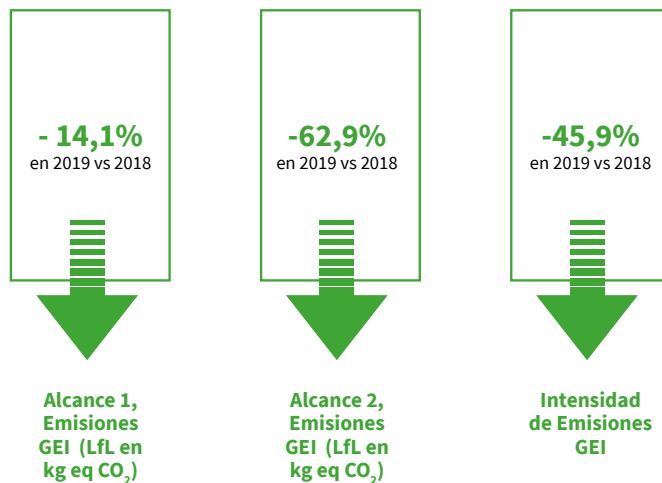
Área de Impacto			Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad			TOTAL ACTIVOS DE LAR ESPAÑA					TOTAL RETAIL LAR ESPAÑA					TOTAL LAR OFICINAS LAR ESPAÑA		
Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	VALORES ABSOLUTOS (Abs)		VARIACIÓN (LfL)			VALORES ABSOLUTOS (Abs)		VARIACIÓN (LfL)			VALORES ABSOLUTOS (Abs)		VARIACIÓN (LfL)			
			2018	2019	2018	2019	Variación LfL (%)	2018	2019	2018	2019	Variación LfL (%)	2018	2019	Variación LfL (%)			
Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Electricidad	Consumo eléctrico procedente de energía no renovable	4.732.263	2.185.663	2.593.609	1.098.185	-57,7%	3.553.614	2.168.261	2.593.609	1.098.185	-57,7%	608.102	17.402	-		
		Consumo eléctrico procedente de energía renovable	17.351.296	19.384.909	17.351.196	17.617.049	1,5%	17.351.196	19.384.909	17.351.196	17.617.049	1,5%	0	0	-			
		% Consumo eléctrico zonas comunes procedente de energía renovable	79%	90%	87%	94%	7,1%	83%	90%	87%	94%	7,1%	0%	0%	-			
		Consumo sub-medido a inquilinos	No data		No data		No data		No data		No data		No data					
		Producción de electricidad vertida a la red	220.202	237.327	229.202	237.327	3,5%	229.202	237.327	229.202	237.327	3,5%	0	0	-			
		Consumo eléctrico total propietario	22.083.559	21.570.572	19.944.805	18.715.234	-6,2%	20.904.810	21.553.170	19.944.805	18.715.234	-6,2%	608.102	17.402	-			
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	Consumo combustible total propietario	1.936.433	2.099.787	1.813.015	1.742.098	-3,9%	1.900.262	2.098.015	1.813.015	1.742.098	-3,9%	0	1.773	-		
Energy -Int	kWh/m² / año	Intensidad de energía en los edificios por metro cuadrado		43,6	33,1	40,5	38,1	-5,9%	42,5	33,5	40,5	38,1	-5,9%	42,2	27,1	-		
Número de activos cubiertos				12 de 12	16 de 16	10 de 12	10 de 16	-	10 de 10	15 de 15	10 de 10	10 de 15		2 de 2	1 de 1	-		
Proporción de datos de consumo de energía estimados				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%	0,0%	-		

A continuación, se muestran aquellas **medidas que se van acumulando en los edificios de Lar España** con el fin de mejorar su la gestión y reducción del consumo energético:

- **Negociación** de potencias, tarifas y contratos de energía verde.
- **Alumbrado:** sensores de luz, sensores de presencia, y tecnología LED.
- **Climatización:** sistemas *free-cooling* y auditorías energéticas para la optimización de su funcionamiento.
- **Sistematización de procesos:** Sistemas del Edificio de Gestión (BMS, por sus siglas en inglés y Scada).
- **Producción de electricidad** a partir de sistemas de energía renovables instalación de paneles solares fotovoltaicos, colectores solares para agua caliente sanitaria y sistema de geotermia para climatización.
- **Reguladores electrónicos** en las calderas de gas.
- **Trigeneración** para ACS, calefacción y climatización.

Emisiones de GEI (Gases de Efecto Invernadero)

En 2019, **uno de los mayores éxitos conseguidos por los gestores, ha sido que más del 90% de la energía eléctrica consumida por los activos de Lar España haya sido de origen renovable.** Esta situación, añadida al descenso del consumo de combustibles fósiles (gas natural y gasóleo) de casi un 4%, ha contribuido a **disminuir las emisiones de GEI del portfolio de Lar España un 45,9% respecto a 2018.**



Además, continuando con la política de compra de energía eléctrica certificada de origen renovable, Lar España asegura año a año el descenso de emisiones GEI. En 2019 uno de los **activos de mayor consumo, Megapark, ha suscrito la compra del 100% de su energía con certificado de renovable.** Además, el centro **Lagoh ha conseguido que el 35% de su energía sea limpia**, concretamente geotérmica, aumentando el consumo de este tipo de energía en un 7%.

Tabla de resultados de las emisiones de carbono en 2019:

Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad				TOTAL ACTIVOS DE LAR ESPAÑA						TOTAL RETAIL LAR ESPAÑA					TOTAL OFICINAS LAR ESPAÑA		
Código EPRA	Unidad de medida	Indicador		VALORES ABSOLUTOS (Abs)		VARIACIÓN (Lfl)			VALORES ABSOLUTOS (Abs)		VARIACIÓN (Lfl)			VALORES ABSOLUTOS (Abs)		VARIACIÓN (Lfl)	
				2018	2019	2018	2019	Variación Lfl (%)	2018	2019	2018	2019	Variación Lfl (%)	2018	2019	Variación Lfl (%)	
Emisiones de Gases de Efecto Invernadero	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Emisiones directas	Scope 1 (combustible)	487.981	476.297	456.880	392.582	-14,1%	478.866	475.897	456.880	395.235	-13,5%	0	400	-	
	GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL	Emisiones indirectas	Scope 2 (electricidad)	1.566.379	634.389	858.485	318.748	-62,9%	895.511	629.338	858.485	318.748	-62,9%	201.282	5.051	-	
		Emisiones indirectas	Scope 3	No data	No data	No data	No data	No data	No data	No data	No data	No data	No data	No data	No data	-	
			Scope 1 + 2	2.054.360	1.110.686	1.315.364	711.330	-45,9%	1.374.377	1.105.235	1.315.364	713.983	-45,7%	201.282	5.451	-	
	GHG-Int	kg eq CO ₂ /m ² / año	Intensidad de emisiones por metro cuadrado	3,7	1,6	2,5	1,3	-45,9%	2,6	1,6	2,5	1,3	-45,7%	No data	0,6	-	
		kg eq CO ₂ /1000 pers./ año	Intensidad de emisiones por 1000 visitantes para retail y por empleado para oficinas	38,5	15,4	24,7	14,5	-41,2%	25,8	15,3	24,7	14,6	-40,9%	227,0	5,2	-	
		Número de activos cubiertos			12 de 12	16 de 16	10 de 12	10 de 16	-	10 de 10	15 de 15	10 de 10	10 de 15		2 de 2	1 de 1	-
Proporción de datos de GHG estimados			1,00%	0,00%	1,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		36,00%	0,00%	-		



Consumo de agua

Como ya se ha señalado, el año 2019 no ha sido climáticamente favorable. A pesar de ello, se ha mantenido el consumo (Water-LfL) en términos comparativos, apenas ha variado un **-0,1% entre 2018 y 2019**. Al considerar por primera vez en 2019 el consumo medido y refacturado a los inquilinos se produciría, en términos absolutos (Water-Abs), un artificial incremento muy notable por el cambio metodológico. Si ponemos el foco en la intensidad (Water-int) observaremos un incremento comparativo de un 8,7% (litros /visitante/año), correlativo con las condiciones climáticas y de ocupación de 2019 respecto a 2018.

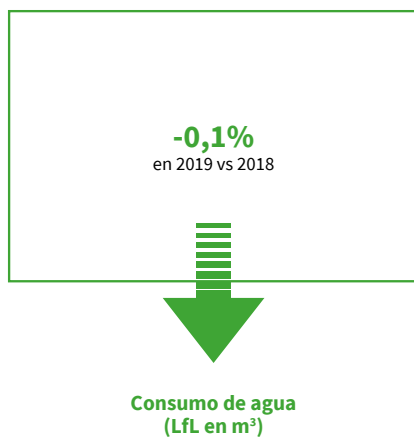


Tabla de resultados del consumo de agua en 2019:

Área de Impacto	Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad			TOTAL ACTIVOS DE LAR ESPAÑA					TOTAL RETAIL LAR ESPAÑA					TOTAL OFICINAS LAR ESPAÑA		
	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	VALORES ABSOLUTOS (Abs)		VARIACIÓN (Lfl)			VALORES ABSOLUTOS (Abs)		VARIACIÓN (Lfl)			VALORES ABSOLUTOS (Abs)		VARIACIÓN (Lfl)
				2018	2019	2018	2019	Variación Like for like (%)	2018	2019	2018	2019	Variación Like for like	2018	2019	Variación Like for like
Agua	Water-Abs, Water-LfL	m³	Consumo de agua en zonas comunes	122.162	219.565	106.563	106.420	-0,1%	117.134	106.420	106.563	106.420	-0,1%	4.176	145	-
			Consumo sub-medido a inquilinos	No data	81.419	No data	55.158	-	No data	81.419	No data	55.158	-	No data	No data	-
	Water-Int	litros/persona / año	Intensidad del consumo de agua por visitante para retail y por empleado para oficinas	2,3	3,0	2,0	2,2	8,7%	2,2	1,5	2,0	1,5	-26,2%	4.709	1.649	-
	Número de activos cubiertos			12 de 12	16 de 16	10 de 12	10 de 16	-	10 de 10	15 de 15	10 de 10	10 de 15		2 de 2	1 de 1	-
	Proporción de datos de consumo de agua estimados			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%	0,0%	-

Lar España implementa una serie de actividades en sus activos con el fin de reducir su consumo de agua. Así se han implantado las siguientes medidas en sus activos:

- **Riego:** sistemas eficientes y reutilización de aguas residuales depuradas.
- **Aseos y zonas comunes:** Instalaciones de aparatos de bajo consumo.
- **Climatización:** control del llenado de la instalación.

Gestión de residuos

En **2019 se ha generado un 19,8% más de residuos y se ha reciclado un 19,3% más que en 2018**, con lo que el porcentaje total de residuos reciclados se mantiene comparativamente “like for like” en el rango del 55%. El Plan Director de Gestión de Residuos de Lar España, cuya finalidad última es la **integración de la compañía en los procesos de la Economía Circular, se encuentra en proceso de elaboración**. Este Plan Director, combinado con la herramienta Big2Cloud, permitirá ampliar el ámbito de acción en el tratamiento de los residuos generados en los activos. Como primer paso, se informa en valores absolutos de la generación estimadas de residuos, incluyendo los residuos susceptibles de ser valorizados. Es de esperar que la implementación del Plan Director permita en el año próximo poder dar información más detallada de las diferentes rutas de transformación, valorización y eliminación de residuos.



Tabla de resultados de los residuos generados en 2019:

Área de Impacto	Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad			TOTAL ACTIVOS DE LAR ESPAÑA					TOTAL RETAIL LAR ESPAÑA					TOTAL OFICINAS LAR ESPAÑA		
	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	VALORES ABSOLUTOS (Abs)		VARIACIÓN (Lfl)			VALORES ABSOLUTOS (Abs)		VARIACIÓN (Lfl)			VALORES ABSOLUTOS (Abs)		VARIACIÓN (Lfl)
				2018	2019	2018	2019	Variación Lfl (%)	2018	2019	2018	2019	Variación Lfl (%)	2018	2019	Variación Lfl (%)
Residuos	Waste-Abs, Waste-Lfl	Ton	Generación de residuos	2.122,8	4.589,8	2.107,9	2.524,6	19,8%	2.107,9	3.145,3	2.107,9	2.524,6	19,8%	14,90	No data	-
		Ton	Residuos reciclados	1.159,9	1.541,2	1.159,2	1.383,5	19,3%	1.159,2	1.541,2	1.159,2	1.383,5	19,3%	No data	No data	-
		%	Residuos a vertedero	45%	66%	45%	45%	0%	45%	51%	45%	45%	0%	No data	No data	-
		%	Residuos reciclados	55%	34%	55%	55%	0%	55%	49%	55%	55%	0%	12,0%	No data	-
		Nº	Número de activos cubiertos	8 de 14	11 de 16	8 de 14	8 de 16	-	8 de 10	8 de 15	8 de 10	8 de 15	-	0 de 1		
		%	Proporción de residuos estimados	0,0%	34,2%	0,0%	0,0%	-	0,0%	34,2%	0,0%	38,5%	-	0,0%	0,0%	-

Certificaciones

En 2018 de los **12 activos propiedad de Lar España susceptibles de ser certificados por BREEAM** estaban **certificados 11 (el 92%)**. Tras las desinversiones, adquisiciones y puesta en marcha de nuevos activos en 2019, de los 16 activos propiedad de Lar España en **2019 susceptibles de ser certificados por BREEAM, están certificados 12 (el 75%)**. Dos activos de reciente puesta en marcha se encuentran en trámite de certificación, a la espera de cumplir los dos años de servicio para obtener el Certificado BREEAM en Uso.

Por último, se está iniciando el procedimiento para obtener la certificación otros dos activos de reciente adquisición.



Edificios certificados con BREEAM

Tabla de certificaciones en 2019:

Área de Impacto	Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad			TOTAL ACTIVOS DE LAR ESPAÑA					TOTAL RETAIL LAR ESPAÑA					TOTAL OFICINAS LAR ESPAÑA		
	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	VALORES ABSOLUTOS (Abs)		VARIACIÓN (Lfl)			VALORES ABSOLUTOS (Abs)		VARIACIÓN (Lfl)			VALORES ABSOLUTOS (Abs)		VARIACIÓN (Lfl)
				2018	2019	2018	2019	Variación Lfl (%)	2018	2019	2018	2019	Variación Lfl (%)	2018	2019	Variación Lfl (%)
Certificaciones	Cert-Tot	Nº	Número de activos aplicables	12 de 12	16 de 16	10 de 12	10 de 16	-	12 de 12	15 de 15	10 de 12	10 de 15	-	2 de 2	1 de 1	-
		m²	Certificaciones BREEAM	393.826	396.311	388.024	387.525	0%	388.024	387.525	388.024	387.525	0%	5.803	8.786	-
		%	Porcentaje de activos certificados BREEAM	92%	75%	100%	100%	0%	83%	67%	100%	100%	0%	50%	100%	-



Análisis de los activos por zonas climáticas

En 2019, se ha llevado a cabo el análisis, por primera vez, del consumo 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.

De acuerdo al análisis realizado, se observa una **correlación entre las intensidad de consumo de energía por m² en los climas más áspersos**, de carácter continental: Csb (templado - seco) y Bsk (árido –seco), con valores superiores a la media (33,5 kWh/m²/año), respecto a la intensidad de consumo de energía en los climas marítimos: Cfb (atlántico) y Csa (mediterráneo).

En cuanto al consumo de agua, en las intensidades de consumo de agua por visitante, se aprecia que los activos situados el clima húmedo (Cfb) tienen consumos relativos inferiores a la media, mientras que los climas secos, tanto continentales como mediterráneos, superan el valor medio de 2019 (3,04 litros/visitante/año), según la nueva metodología prevista para 2020. Un caso particular es el del clima Bsk, (árido – seco) que presenta una intensidad en el uso del agua inferior a lo esperado, cuya explicación es facilitada por el análisis por tipologías de activos.

CLASIFICACIÓN CLIMÁTICA DE KÖPPEN (1981-2010)



<i>Área de Impacto</i>	Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad INFORMACIÓN POR ÁREA CLIMÁTICA				Cfb	Csb	Csa	Bsk
	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	2019	Parcial área climática	Parcial área climática	Parcial área climática	Parcial área climática
<i>Energía</i>	Energy-Int	kWh/m² / año	Intensidad de energía en los edificios por metro cuadrado	33,5	31,7	49,2	25,9	33,8
		kWh/ visitante / año	Intensidad de energía en los edificios por visitante	0,33	0,34	0,52	0,29	0,29
<i>Emisiones de Gases de Efecto Invernadero</i>	GHG-Int	kg eq CO ₂ /m² / año	Intensidad de emisiones por metro cuadrado	1,6	1,3	2,7	0,4	2,5
		kg eq CO ₂ / 1000 pers. / año	Intensidad de emisiones por cada 1000 visitantes	15,31	14,51	28,92	4,86	17,35
<i>Agua</i>		litros/ persona / año	Intensidad del consumo de agua por visitante	3,04	2,27	3,67	4,44	2,39

Análisis por tipologías de activos

Se completa el análisis mediante el **estudio tipológico diferenciado entre la arquitectura de los centros comerciales**, con extensas áreas cubiertas y climatizadas, y de los parques 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 menos de un 25% en los parques de medianas (12,4 kWh/m²/año) respecto a los centros comerciales (52,3 kWh/m²/año) . Y esta relación baja a un 20% cuando referimos el consumo de energía por visitante: 0,1 (kWh/visitante/año) en parques de medianas respecto a 0,5 (kWh/visitante/año) en centros comerciales.

Se comprueba que los parques de medianas tienen un consumo promedio de agua de (1,47 litros/visitante/año), prácticamente 1/3 del que tienen los centros comerciales (4,24 litros/visitante/año). Esto nos permite entender que en la zona climática Bsk, donde se asientan los parques de medianas de Abadía (Toledo) y Rivas (Madrid) el consumo de agua sea inferior a los valores esperables para la zona climática Bsk.

Tabla por tipología

Área de Impacto	Medidas EPRA de Desempeño de Sostenibilidad				INFORMACIÓN POR TIPOLOGÍA	
	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	2019	Centros Comerciales	Parques Comerciales
Energía	Energy -Int	kWh/m² / año	Intensidad de energía en los edificios por metro cuadrado	33,50	52,30	12,40
		kWh/ visitante / año	Intensidad de energía en los edificios por visitante	0,33	0,50	0,10
Emisiones de Gases de Efecto Invernadero	GHG-Int	kg eq CO ₂ /m² / año	Intensidad de emisiones por metro cuadrado	1,60	1,97	0,83
		kg eq CO ₂ / 1000 pers./ año	Intensidad de emisiones por cada 1000 visitantes	15,31	21,89	6,69
Agua		litros/ persona / año	Intensidad del consumo de agua por visitante	3,04	4,24	1,47



Análisis a nivel corporativo

A continuación, se muestran los cálculos del desempeño en energía, emisiones de gases, agua y residuos a nivel corporativo:

Tabla por tipología

Área de Impacto	EPRA Sustainability Performance Measures				
	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador		Cobertura (coverage)
Energía	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Electricidad	Consumo eléctrico propio servicios compartidos	1 de 1
				Consumo sub-medido a inquilinos	
				Producción de electricidad vertida a la red	
				Consumo eléctrico total propietario	
	EPRA-DH&C-Abs	kWh	Energía	Consumo total de calefacción y refrigeración urbana	1 de 1
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh	Combustible	Consumo de combustible total propietario	1 de 1
	Energy-Int	kWh/m² / año	Intensidad de energía en los edificios por metros cuadrados		1 de 1
kWh/ empleado / año		Intensidad de energía en los edificios por empleado		1 de 1	
Emisiones de Gases de Efecto Invernadero	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	kg eq CO ₂	Emisiones directas	Scope 1	1 de 1
			Emisiones indirectas	Scope 2	
			Emisiones indirectas	Scope 3	
			Total	Scope 1 + 2	
	GHG-Int	kg eq CO ₂ /m²/ año	Intensidad de emisiones por metros cuadrados		1 de 1
		kg eq CO ₂ / empleado/ año	Intensidad de emisiones por empleado		1 de 1
Agua	Water-Abs, Water-LfL	m³	Consumo de agua		1 de 1
	Water-Int	litros/m²/año	Intensidad del consumo de agua por metros cuadrados		1 de 1
		litros/ empleado/ año	Intensidad del consumo de agua por empleado		1 de 1
Residuos	Waste-Abs, Waste-LfL	Ton	Generación de residuos		0
		%	Residuos reciclados		
		%	Proporción de residuos estimados		

de 1

Límites operativos y cobertura de la información

En este análisis se han incluido todos los activos que se encontraron en ese año sujetos a la gestión de Lar España. Dentro del alcance reportado cabe destacar los siguientes casos. El único activo de la tipología de oficinas (Edificio Cardenal Marcelo Spínola, 42) fue vendido el 31 de enero de 2019. También se informa del desempeño medioambiental de los tres meses de 2019 que llevaba en servicio el nuevo centro comercial de Lagoh en Sevilla, así como de los nuevos activos puestos en marcha durante 2018 (VidaNova Parc) y los adquiridos ese mismo año: Rivas Futura, Galería Comercial y Parque Abadía. Estos últimos activos entran en la cobertura de desempeño medioambiental de 2019 en los indicadores absolutos (Abs). Pero, se reserva la comparación de esos indicadores entre 2018 y 2019 (Tablas de datos “like for like” - LfL) únicamente para los activos plenamente operativos en 2018, previamente incluidos en el informe anual de ese año y que han permanecido bajo la gestión de Lar España en 2019.

Adicionalmente, **se incluye este año el desglose de los indicadores de desempeño por áreas climáticas.** Se ha utilizado como referencia la clasificación climática de la Península Ibérica de Köppen-Geiger, publicada por la Agencia Estatal de Meteorología del Gobierno de España. Por otra parte, para analizar en detalle el comportamiento de los activos de condiciones espaciales muy diversas, se ha procedido a informar este año clasificando los centros comerciales según dos tipologías concretas que tiene desempeños característicos: **centros comerciales y parques de medianas.**

Según el régimen de propiedad, distinguimos entre:

a) Activos propiedad al 100% de Lar España

Lar España informa respecto al consumo de energía y agua que obtiene en calidad de propietario en los **10 centros comerciales y parques de medianas, plenamente operativos y de su plena propiedad.** 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.

b) Activos de Lar España régimen de copropiedad

Se informa del desempeño medioambiental, del mismo modo que en el caso anterior, en los activos en régimen de copropiedad (5 centros comerciales y parques de medianas: Las Huertas, Txingudi, los dos centros de Abadía y Rivas Futura) en los que Lar España no tiene plena autoridad para introducir y aplicar sus políticas de sostenibilidad, por haber áreas de propiedad compartida. Sin embargo, Lar España **influye directamente en la adopción de medidas referentes a sostenibilidad y eficiencia energética** de estos activos en la medida de su participación.

c) Activos de Lar España en proyecto o en construcción

Lar España incluye en este Informe de desempeño ambiental los **desarrollos comerciales puestos en servicio durante 2019:** Centro Comercial Lagoh (Sevilla) y el Complejo Comercial y de Ocio en VidaNova Parc (Sagunto). **No se incluye el desarrollo residencial** Lagasca99 (Madrid) terminado durante 2019 y actualmente vendido y entregado, ya que no es un activo en explotación.

d) Oficina corporativa

A nivel corporativo, Lar España se encuentra en régimen de alquiler en **dos plantas de un edificio de oficinas** que no forma parte de su portfolio (comparte su oficina con los empleados de su Gestor). Por tanto, las políticas medioambientales descritas solo pueden ser aplicadas de forma limitada. En este caso, se aportan estos datos como gasto corporativo, estando excluidos del cómputo del desempeño medioambiental de la compañía.



Análisis y control de la calidad del aire en los centros

De acuerdo a las estimaciones de la Agencia de Protección Ambiental estadounidense (*EPA, Environmental Protection Agency*, en inglés), en los países desarrollados los niveles de contaminación en ambientes cerrados pueden llegar a ser de 10 a 100 veces más elevados que las concentraciones en el exterior. La mejora de la calidad del aire en los espacios cerrados es además una línea de acción de la Organización Mundial de la Salud (OMS), sobre todo en grandes ciudades y centros urbanos.

Lar España busca la mejor calidad y experiencia en todos los aspectos en sus centros, y por ello en 2019 ha puesto en marcha una iniciativa para **analizar, controlar y mejorar la calidad del aire en aquellos espacios que lo necesiten**.

Por ello, mediante un sistema de control ambiental de interiores es posible determinar los niveles de contaminación y reducirlos a través de diferentes estrategias. **El procedimiento seguido por Lar España** para implantar las estrategias de mejora de la calidad del aire ha sido el siguiente:



En los edificios comerciales pueden encontrarse una gran cantidad de contaminantes que afectan al aire interior. En el análisis de la calidad del aire interior, los parámetros mínimos a tener en cuenta son los siguientes:

- Partículas en suspensión (por ejemplo partículas PM10 y PM2,5)
- Ozono
- COVs (Compuestos Orgánicos Volátiles)
- Monóxido de Carbono
- Óxido de Nitrógeno (NOx)
- Formaldehído
- Amianto
- Humo de tabaco
- Microorganismos
- Olores
- Temperatura y humedad relativas

Junto con la empresa “Aire Limpio”, en 2019 Lar España ha realizado un estudio de las nuevas tecnologías en filtración de aire con el objetivo de evaluar si los nuevos sistemas de filtrado cuentan con la viabilidad suficiente para ser aplicables a sus centros. Las dos tecnologías utilizadas son polarización activa y sistema de fotocátalisis, siendo cada tecnología efectiva para diferentes aspectos como se describe a continuación:

POLARIZACIÓN ACTIVA SIPAP

Reducciones en el consumo eléctrico

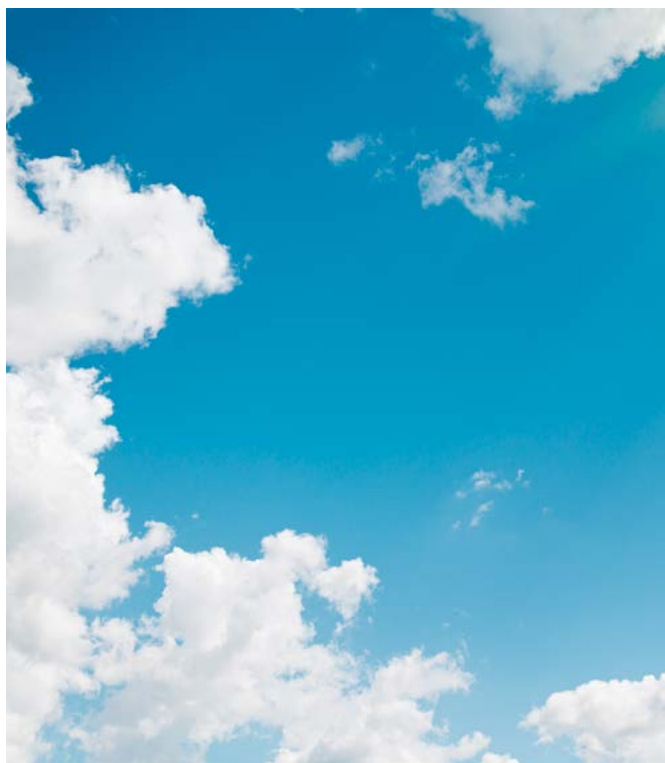
Tratamiento de partículas en suspensión (ya tratadas por los sistemas convencionales que Lar España tiene actualmente en sus centros)

SISTEMA DE FOTOCATÁLISIS SFEG

Sistemas de purificación del aire que consiguen además la degradación de contaminantes

Tratamiento de Microorganismos, VOCs y Óxido de Nitrógeno

Siguiendo el procedimiento explicado anteriormente, Lar España tiene como objetivo implantar uno de estos sistemas en una parte del Parque Comercial Abadía y analizar los resultados que se obtienen por un período de dos meses. Durante este tiempo se realizará una comparación de los nuevos sistemas de filtración instalados con el sistema tradicional que permanecería funcionando en otra parte del centro. Por medio de este método **se analizará la composición del aire antes y después del filtrado en cada uno de los casos** para determinar la eliminación de compuestos y la calidad del aire final obtenida, así como un seguimiento de los consumos eléctricos. De este modo, se obtienen datos comparativos correspondientes a las dos vías de actuación: **mejora de la calidad de aire final en los centros y ahorro de consumos energéticos.**



Además de la mejora de la calidad del aire, estos sistemas tienen un impacto positivo en el **ahorro económico del mantenimiento del edificio**. Las razones principales que motivan dicho ahorro son dos:

1. Filtros que necesitan una menor reposición
2. Repercuten en una mejora de la eficiencia energética del sistema de ventilación al tener una menor resistencia al aire por su morfología.

Gracias a estos aspectos se ha estimado que el **coste total anual del sistema se reduce un 20%** respecto al sistema de filtrado del aire actual.

Este análisis permitirá conocer su impacto en el centro objeto de estudio y permitirá valorar adecuadamente la implantación en otros activos de la Compañía, obteniendo los siguientes beneficios:

SALUD

AHORRO EN COSTES

CUMPLIMIENTO RITE

REDUCCIÓN HUELLA DE CARBONO

CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL



4.4 Accesibilidad



En 2019, Lar España ha continuado el proceso de mejora y adaptación de todos sus centros para conseguir la mejor experiencia de todos los usuarios. El objetivo de la compañía es obtener el **sello de accesibilidad universal de AENOR** en todos los centros que no estén en reforma para 2020. Para el resto de los centros se perseguirá la certificación en cuanto se terminen los proyectos de renovación actuales.

Durante los últimos años Lar España ha estado trabajando en alcanzar la certificación en ISO 21542 sobre accesibilidad del entorno construido y cumplir con la norma UNE-EN170001 sobre Accesibilidad Universal, demostrando así su **compromiso por la integración**.



Lar España tiene un firme compromiso para **promover la integración social**: trabajar para lograr y mantener altos estándares de accesibilidad a través de un diseño concebido por y para las personas.

Durante 2019 se han realizado las siguientes actividades:

100% del portfolio auditado en Accesibilidad Universal

Los 15 centros y parques comerciales que conforman el portfolio de Lar España han sido auditados por ILUNION en Accesibilidad Universal.

67% del portfolio en trámite de certificación en UNE-EN170001

Actualmente, Lar España se encuentra en proceso y tramitación para conseguir el sello AENOR de Accesibilidad Universal en **10 de los 15 centros**: El Rosal, Gran Vía de Vigo, Rivas Futura, Galería Abadía, Parque Abadía, Albacenter, Ànec Blau, As Termas, Megapark, Portal de la Marina, Vistahermosa. La figura del consultor ha sido contratada para orientar todo lo indicado en el informe de ILUNION realizando ajustes prácticos para lograr el objetivo.

13% de los activos certificados

En 2019 se ha conseguido el **certificado de Accesibilidad Universal de AENOR para el centro de Vistahermosa**, que se suma al ya conseguido durante 2018 para el parque comercial **VidaNova Parc**. Ello demuestra el compromiso de Lar España en materia de accesibilidad que permita el acceso adecuado y cómodo de todas las personas a sus centros y parques comerciales, teniendo en cuenta las problemáticas existentes.

834.000 € de inversión en mejora de la Accesibilidad en 2019

Durante el 2019, 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 centros en los que Lar España es propietario mayoritario, las máximas medidas urgentes y necesarias. En 2019 Lar España ha provisionado e invertido en accesibilidad un total de **834.000 euros** para diferentes centros, lo que se añade a los 113.000 euros invertidos durante los años 2017 y 2018, desde que comenzó el plan de accesibilidad y las auditorías en esta materia.

Además, dentro del plan de accesibilidad, la cifra contemplada dentro del plan de negocio para continuar la mejora de todos los centros asciende a **332.000€**. La programación

de estas inversiones dentro del plan de negocio muestra la capacidad de seguir aportando valor a los activos y de establecer las condiciones para que continúe el aumento de los visitantes a los centros.

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.

4.5

Perspectiva de futuro

Para alcanzar el objetivo de seguir creando valor compartido, Lar España tiene el **firme compromiso de aumentar sus buenas prácticas** en materia de responsabilidad social corporativas y de aspectos ESG (*Environmental, Social & Governance*).

Su compromiso se refleja en acciones concretas que se llevarán a cabo durante el 2020:

GRESB

GRESB assessment 2019: **por segunda vez, Lar España ha participado 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 problemas de gobernanza (ESG) en el sector inmobiliario.

- En 2019, Lar España obtuvo un **aumento del 20% con respecto al año anterior** en la evaluación GRESB.
- Se ha realizado un análisis comparativo interno del desempeño de este año en comparación con la anterior evaluación, identificando una serie de áreas clave de mejora.
- Se han celebrado una serie de reuniones con EY, que han compilado un plan de mejora para 2020.
- En 2020 se espera mejorar significativamente gracias al diverso conjunto de proyectos: **Plan de eficiencia energética, Plan de gestión de residuos y automatización en los centros comerciales.**

EPRA

Por quinto año consecutivo, en septiembre de 2019, Lar España recibió el **EPRA Gold Award** en reconocimiento de la calidad de la información financiera proporcionada por la empresa.

Además, por segundo año consecutivo, Lar España recibió el galardón más prestigioso de **EPRA, el Gold Award**, en reconocimiento de los informes sobre **responsabilidad social corporativa** puestos a disposición de sus inversores. Esto destaca el reconocimiento internacional de la calidad de los informes de Lar España, que está disponible para todos sus grupos de interés.

En asociación con EY, actualmente Lar España está trabajando en un análisis interno para ampliar las áreas de mejora identificadas por EPRA y las revisiones que se introducirán en nuestro próximo conjunto de informes.



ESG Benchmarking study

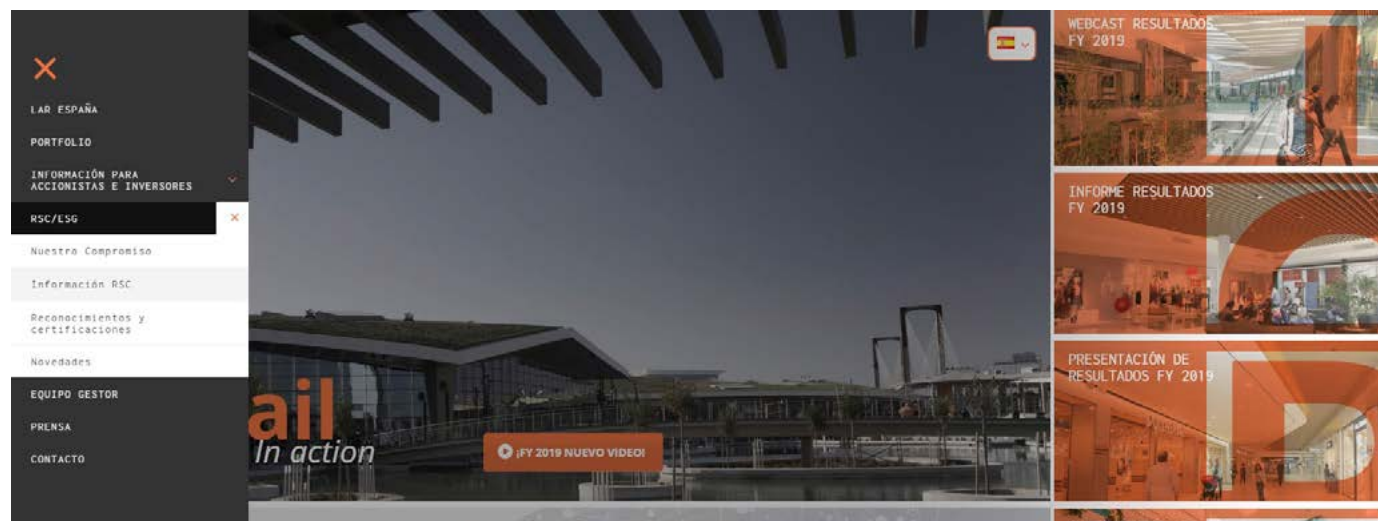
En julio y agosto Lar España realizó en un estudio de evaluación comparativa de informes de ESG junto con otras 13 empresas inmobiliarias. El objetivo principal era medir el panorama general en el sector inmobiliario e **identificar áreas de mejora para Lar España en términos de informes**. Las conclusiones de Lar España fueron las siguientes:

- La información no financiera reportada es bastante completa y está en línea con sus *peers*.
- Lar España cuenta con un margen para mejorar la calidad de los informes de RSE, especialmente en asuntos ambientales.
- Al haber externalizado la gestión en Grupo Lar, no se pueden destacar tantas iniciativas sociales, especialmente aquellas relacionado con empleados / trabajadores.
- Es necesaria la creación de una sección de CSR en su página web (ya creada en 2019).

Objetivos de Desarrollo Sostenible.

El posicionamiento de Lar España sobre los objetivos de desarrollo sostenible es firme y está trabajando de acuerdo con las recomendaciones de UN Global Compact en la siguiente dirección:

- **Identificación de los ODS** que son particularmente relevantes para Lar España.
- Combinación de las actividades e iniciativas que Lar España lleva a cabo en apoyo de cada ODS **integrando los mismos en la estrategia de la empresa**.
- El objetivo es que el Informe Anual 2019 de Lar España sea el primero para presentar un **compromiso con los ODS y su avance hacia su consecución**, destacando ejemplos de las actividades realizadas a lo largo del año.





Certificaciones BREEAM

Lar España se compromete a **participar en esquemas de evaluación** y certificación para garantizar que todas las propiedades operan de la manera más sostenible posible.

- **100% de los centros comerciales** cuentan con la certificación BREEAM, y con una calificación de “bueno” o “muy bueno”.
- Las certificaciones obtenidas comenzarán a vencer en 2020 (cada una es válida por 3 años). **Lar España cuenta con un plan para su renovación.**
- Siguiendo una recomendación de LKS, se ha desarrollado un plan de certificación para los parques minoristas.
- Los proyectos de desarrollo han sido diseñados y desarrollados de acuerdo con los criterios especificados en la Certificación de calidad y sostenibilidad BREEAM.
- El centro comercial Lagoh actualmente tiene una calificación BREEAM provisional de “muy bueno” para su construcción sostenible. Se espera recibir la certificación completa en marzo de 2020.

Accesibilidad

Lar España está firmemente comprometida con el fomento de la integración social y está trabajando para lograr y mantener **altos estándares de accesibilidad a través del diseño centrado en las personas.**

- El objetivo principal de Lar España es obtener el sello de accesibilidad universal para todos y cada uno de sus centros.
- En asociación con ILUNION y AENOR, se han llevado a cabo auditorías de accesibilidad de cada propiedad en la cartera para **identificar acciones urgentes y necesarias.**
- En diciembre de 2018, VidaNova Parc se convirtió en la primera de las propiedades en recibir el sello de accesibilidad universal. A finales de 2019, se obtuvo el certificado de accesibilidad universal para el parque comercial Vistahermosa. **El objetivo es que todas las propiedades estén certificadas para 2020**, excepto las que se encuentran actualmente en proceso de renovación.
- Todos los proyectos de renovación **cumplen con los estándares de accesibilidad y las mejores prácticas.**
- En el centro comercial Lagoh se inició el proceso de solicitud de certificación AENOR en enero de 2020.



Automatización de datos en centros comerciales

El objetivo es **automatizar la recopilación de datos sobre el uso de recursos en los centros comerciales** (agua, energía, residuos, gestión, y emisiones de GEI) para alimentar una plataforma de visualización dinámica que facilita el análisis de datos y personaliza informes Integrado en la gestión de activos. Con ello se logrará una **mayor fiabilidad** de los datos obtenidos, eliminando errores humanos, una mayor periodicidad de los mismos, una **mayor homogeneización y un ahorro en los tiempos**. De este modo se podrán implantar medidas correctivas de cara a optimizar la eficiencia de los centros comerciales del portfolio, así como evaluar de una manera mucho más objetiva las inversiones y proyectos a poner en marcha.

Durante el año 2019 se ha llevado a cabo la fase de consultoría en la que se han analizado las necesidades de cada uno de los centros comerciales para la implantación y diseño a medida del sistema. A fecha de publicación del presente informe ya se ha dado comienzo a **la fase de desarrollo en base a las conclusiones obtenidas en la primera fase**, por lo que a cierre del año 2020 Lar España ya contará con un sistema automatizado para la recogida de los datos operativos de los centros comerciales del portfolio.

Implementación de un Plan de Eficiencia Energética

El objetivo es buscar oportunidades para **reducir el consumo de energía y de los costes asociados**, utilizando esta información para desarrollar un plan estratégico que, además de establecer los pasos necesarios para implementar estas medidas de acuerdo con la estrategia comercial, permita **integrar la eficiencia energética en la cultura empresarial de Lar España**.

Implementación de un Plan de Gestión de Residuos

Este Plan incluye acciones para **optimizar la recolección, el transporte y tratamiento de residuos**, a través de un análisis interno y externo con el objetivo de fijar una hoja de ruta para conseguir los propósitos fijados.

Mejora de la calidad del aire

Medidas para mejorar la calidad del aire y de regulación de la temperatura ambiente: la salud y el bienestar de los visitantes es una consideración central en el modelo de negocio de Lar España.

- Actualmente se está llevando a cabo un estudio con miras a asociarnos con “Aire Limpio” para mejorar la calidad del aire.
- Ya se ha completado un estudio piloto en el parque comercial Abadía.
- **Política de temperatura:** todas las propiedades de Lar España cumplen con el Reglamento sobre instalaciones térmicas en edificios (RITE).



Estudio sobre la huella de carbono

Lar España es muy consciente de la necesidad de **reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI)** generadas por sus actividades, manteniendo su compromiso de apoyar la lucha contra el Cambio Climático. Por ello, Lar España tiene previsto calcular y registrar su huella de carbono en 2020, en base a los datos obtenidos de emisiones de 2019. El objetivo de Lar España es ser **neutro en carbono (cero emisiones de CO₂)**.

Movilidad sostenible

Lar España apuesta por la promoción de la movilidad sostenible en todas las ciudades en las que opera. **Las medidas principales que se implementan** en los centros comerciales, en asociación con las comunidades locales son:

- Puntos de recarga de autos eléctricos
- Transporte compartido (automóvil, *scooter*, motocicleta ...)
- Ciclo pasarelas
- Mejor acceso peatonal a los centros comerciales
- Mejor acceso peatonal en las cercanías de los centros comerciales
- Campaña para fomentar el uso del transporte público
- Paradas de autobús
- Paradas de taxis
- Estacionamiento de bicicletas
- Estacionamiento de *scooter*
- Estacionamiento de motocicletas
- Plazas de estacionamiento designadas para familias y vehículos de emergencia, cerca de las entradas principales
- Estacionamiento guiado
- Movilidad vertical: instalación de ascensores

Cláusulas verdes de arrendamiento

Garantizar el compromiso de Lar España con los Principios de RSE entre proveedores e inquilinos:

- Lar España tiene una política de asociación rigurosa y trabaja solo con proveedores conocidos como solventes que tienen **procesos de monitoreo interno establecidos** y un código de conducta para hacer cumplir la debida diligencia en todas las etapas.
- En el transcurso de 2019, se han comenzado a introducir nuevas cláusulas que establecen el compromiso con el medio ambiente y con la sociedad (en la actualidad, **el 91.43% de todos los contratos de arrendamiento en Lagoh incluyen un anexo BREEAM**).
- En 2020, se convocará una licitación para servicios de limpieza, seguridad y mantenimiento para todos los centros. Todos los nuevos acuerdos ya se han actualizado con cláusulas que establecen condiciones sociales y ambientales.



5

Portfolio

p.194

5.1 Descripción de activos
p.196

5.2 Valoración de activos
p.214

5.3 Información adicional
p.226

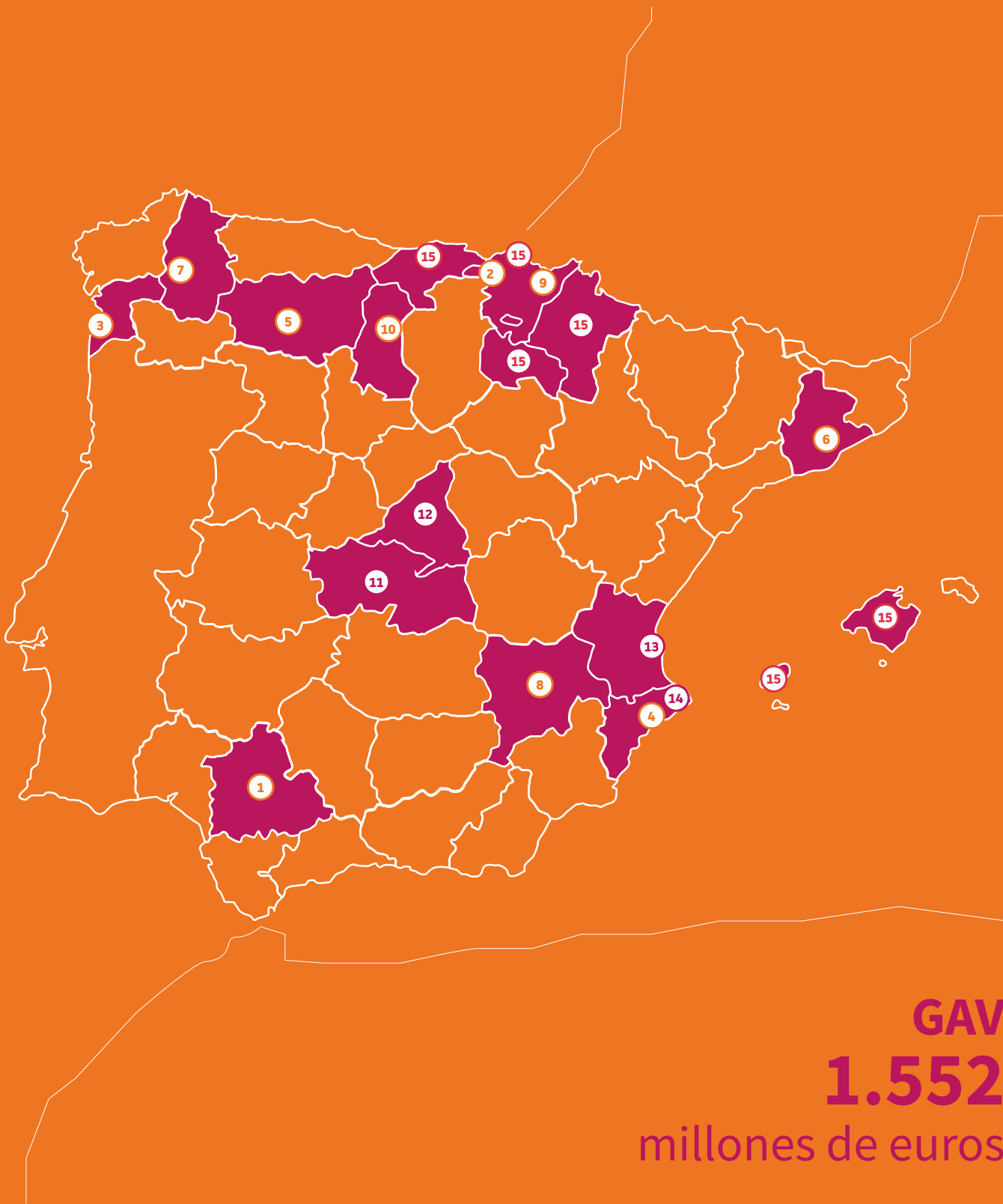




A cierre del año 2019 el valor de los activos de Lar España ha alcanzado los 1.552 millones de euros, lo que supone una revalorización anual del 13%.

5.1

Descripción de activos





Centros Comerciales

1. Lagoh (Sevilla)
2. Megapark + Megapark Ocio (Vizcaya)
3. Gran Vía (Vigo)
4. Portal de la Marina + Hipermercado (Alicante)
5. El Rosal (León)
6. Ànec Blau (Barcelona)
7. As Termas + Gasolinera (Lugo)
8. Albacenter + Hipermercado y Locales Comerciales (Albacete)
9. Txingudi (Guipúzcoa)
10. Las Huertas (Palencia)



Parques Comerciales

11. Parque Abadía y Galería Comercial (Toledo)
12. Rivas Futura (Madrid)
13. VidaNova Parc (Valencia)
14. Vistahermosa (Alicante)



Otros Retail

15. Cartera supermercados (22 unidades) (Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares)



Lagoh Centro Comercial



Sevilla



UBICACIÓN Y PERFIL

Centro comercial y de ocio inaugurado el pasado 26 de septiembre, con sus 200 superficies comerciales ya alquiladas (99% ocupación física) y operativas.

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.

Durante el último trimestre de 2019 ha contado con 2,6 millones de visitas y generado unas ventas totales de 44,6 millones de euros.

FUNDAMENTO DE LA INVERSIÓN

Centro comercial y de ocio único en Andalucía, que reúne una oferta comercial y gastronómica diferenciadora, amplias zonas verdes, un lago natural y elementos de ocio para todos los públicos.

Dentro de sus principales operadores se encuentran, Victoria's Secret, Hollister, H&M, Grupo Inditex, Mango, Mercadona, Primark, entre otros.

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
SBA	69.720 m ²
Fecha de adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición suelo	38,5 millones de euros
Valor de mercado (*)	312,0 millones de euros
Precio/m ²	N/A
Valor/m ²	4.475 €/m ²
Nº de arrendatarios	149
WAULT	5,3 años

INDICADORES CLAVE DE RENDIMIENTO

EPRA Vacancy Rate	1,3%
EPRA Net Initial Yield	5,1%



Megapark + Megapark Ocio Centro Comercial



MegaPark
BARAKALDO

Bilbao



UBICACIÓN Y PERFIL

El centro comercial se encuentra en la mayor área comercial del País Vasco.

Cuenta con el único centro comercial outlet de la cornisa cantábrica (Fashion Outlet) por lo que opera prácticamente en solitario en su categoría dentro del área de influencia principal – Euskadi, Cantabria, Castilla y León y La Rioja.

Cuenta con un área primaria de influencia con cerca de 1,85 millones de habitantes, de donde provienen un 88% de sus clientes.

Goza de una excelente ubicación y acceso desde la autopista A-8.

El total de ventas a cierre del año 2019 asciende a 115,1 millones de euros.

Afluencia 2019: 11,8 millones de visitas (+9,0% vs 2018 en la zona del Fashion Outlet).

FUNDAMENTO DE LA INVERSIÓN

Cuenta con los más importantes operadores internacionales de medianas superficies, como Decathlon, Media Markt, Conforama, C.O. El Corte Inglés o Forum Sport.

El Fashion Outlet goza de una oferta global de marcas exclusivas como Adidas & Reebok, Nike, Skechers, Levis, Puma, Guess, Geox, Pepe Jeans, Calvin Klein o Tommy Hilfiger. Sumando anexo el hipermercado, también propiedad de Lar España, ocupado por Mercadona (empresa de distribución líder en España).

Es el único Outlet Centre en un radio de 400 kilómetros.

Se está llevando a cabo la segunda fase de la reforma integral de imagen que atiende cada espacio desde su llegada al centro comercial hasta la finalización de la visita, tratando de generar una huella experiencial.

La galería de ocio y restauración la ocupan excelentes arrendatarios como Muerde La Pasta, Burger King, Ribs, Tagliatella, Foodo y Juguettos. Además de los cines Yelmo con 11 salas de proyección y más de 400 mil espectadores anuales.

CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Nombre del activo	Megapark
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Barakaldo (Bilbao)
% Propiedad	100%
Año de construcción	2007
SBA	82.341 m ²
Fecha de adquisición	19 de octubre de 2015/ 27 de octubre de 2017
Precio de adquisición	178,7 millones de euros
Valor de mercado (*)	217,3 millones de euros
Precio/m ²	2.143 €/m ²
Valor/m ²	2.639 €/m ²
Nº de arrendatarios	81
WAULT	3,1 años

INDICADORES CLAVE DE RENDIMIENTO

EPRA Vacancy Rate	7,0% (**)
EPRA Net Initial Yield	5,4%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2019 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

(**) El activo está siendo reformado significativamente con vacíos temporales en los locales.



Gran Vía Centro Comercial



Vigo



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.

Afluencia en 2019: 7,3 millones de visitas. (+4,2% vs 2018)

Ventas totales en el año 2019: 109,7 millones de euros (+5,2% vs 2018).

FUNDAMENTO 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 99% a cierre del año 2019.

CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Nombre del activo	Gran Vía de Vigo
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Vigo
% Propiedad	100%
Año de construcción	2006
SBA	41.453 m ²
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	166,9 millones de euros
Precio/m ²	3.401 €/m ²
Valor/m ²	4.026 €/m ²
Nº de arrendatarios	121
WAULT	1,8 años

INDICADORES CLAVE DE RENDIMIENTO

EPRA Vacancy Rate	1,5%
EPRA Net Initial Yield	5,4%

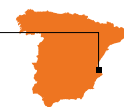
(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2019 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



Portal de la Marina e Hipermercado Centro Comercial



Alicante



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 más de 320.000 habitantes y acceso directo por la AP 7 desde Valencia y Alicante, la cual es gratuita desde el 1 de enero de 2020.

El total de ventas a cierre de año 2019 asciende a 95,2 millones de euros (+2,8% vs 2018).

La afluencia en 2019 llegó a alcanzar los 3,6 millones de visitas.

FUNDAMENTO DE LA INVERSIÓN

Debido a la alta densidad de población de la zona, y unido al gran volumen de turistas que recibe, cuenta con una potente oferta comercial dirigida y adaptada tanto a residentes y visitantes nacionales como a extranjeros.

Durante el año 2019 se ha procedido a renovar la imagen del centro y el área de restauración, una reforma que comenzó en el 2018 y finalizó en el 2019.

Adquisición estratégica del hipermercado para garantizar el control absoluto del centro comercial al que se encuentra adherido.

Cuenta con una amplia oferta comercial con arrendatarios de la talla de C&A, Zara, Lefties, Guess, Cortefiel, Pull & Bear o Massimo Dutti entre otros, así como oferta de ocio con los Cines Mediterráneo como principal insignia.

CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Nombre del activo	Portal de la Marina
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Alicante
% Propiedad	100%
Año de construcción	2008
SBA	40.334 m ²
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
Valor de mercado (*)	126,4 millones de euros
Precio/m ²	2.221 €/m ²
Valor/m ²	3.134 €/m ²
Nº de arrendatarios	117
WAULT	2,2 años

INDICADORES CLAVE DE RENDIMIENTO

EPRA Vacancy Rate	4,4%
EPRA Net Initial Yield	5,7%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2019 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



El Rosal Centro Comercial



León



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.

Goza de excelentes conexiones y acceso inmediato desde la autopista A6.

El total de ventas a cierre del año 2019 asciende a 99,4 millones de euros (+2,4% vs 2018).

Gran afluencia debido a su posición dominante, llegando a los 5,4 millones de visitas en 2019.

FUNDAMENTO 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, 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.

CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Nombre del activo	El Rosal
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	León
% Propiedad	100%
Año de construcción	2007
SBA	51.152 m ²
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado ^(*)	110,9 millones de euros
Precio/m ²	1.715 €/m ²
Valor/m ²	2.168 €/m ²
Nº de arrendatarios	114
WAULT	2,5 años

INDICADORES CLAVE DE RENDIMIENTO

EPRA Vacancy Rate	4,3%
EPRA Net Initial Yield	5,9%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2019 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



Ànec Blau Centro Comercial



Barcelona



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.

El total de ventas a cierre del año 2019 asciende a 58,3 millones de euros.

Afluencia en 2019: 4,8 millones de visitas, a pesar de tener dos entradas cerradas debido a la reforma de restauración.

FUNDAMENTO 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 está llevando a cabo un proyecto integral de reforma que incorporará nuevas zonas de restauración, ocio y un nuevo jardín exterior.

El centro ya 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
SBA	29.032 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	102,1 millones de euros
Precio/m ²	2.797 €/m ²
Valor/m ²	3.517 €/m ²
Nº de arrendatarios	88
WAULT	4,2 años

INDICADORES CLAVE DE RENDIMIENTO

EPRA Vacancy Rate	(**)
EPRA Net Initial Yield	(**)

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2019 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

(**) El activo está siendo reformado significativamente con vacíos temporales en los locales.



As Termas + Gasolinera Centro Comercial



Lugo



UBICACIÓN Y PERFIL

Ubicado en la periferia norte de Lugo, capital de provincia de 350.000 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 y gasolinera.

El total de ventas a cierre del año 2019 asciende a 61,7 millones de euros. (+6,2% vs 2018).

Afluencia en 2019: 3,7 millones de visitas.

FUNDAMENTO 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 o Aki Bricolage.

CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Nombre del activo	As Termas
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Lugo
% Propiedad (*)	100%
Año de construcción	2005
SBA	35.127 m ²
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015/ 28 de julio de 2015
Precio de adquisición	68,8 millones de euros
Valor de mercado (**)	88,1 millones de euros
Precio/m ²	1.959 €/m ²
Valor/m ²	2.508 €/m ²
Nº de arrendatarios	76
WAULT	2,2 años

INDICADORES CLAVE DE RENDIMIENTO

EPRA Vacancy Rate	3,9%
EPRA Net Initial Yield	6,1%

(*) Lar España es propietario del 100% de la galería comercial.

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2019 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



Albacenter, Hiper y L.C. Centro Comercial



Albacete



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 más de 278.000 habitantes.

Centro comercial urbano, con un excelente acceso por la Autovía A31, cuenta con 1.223 plazas de aparcamiento.

El total de ventas a cierre del año 2019 asciende a 34,1 millones de euros. (+7,1% vs 2018).

Afluencia en 2019: 4,4 millones de visitas en el centro comercial.

FUNDAMENTO 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.

Durante el año 2019 se ha llevado a cabo el proyecto de reforma para la división del local del hipermercado en cuatro locales comerciales. El objetivo principal ha sido 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.

CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Nombre del activo	Albacenter
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Albacete
% Propiedad	100%
Año de construcción	1996
SBA	26.352 m ²
Fecha de adquisición	30 de julio d 2014/ 19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	39,9 millones de euros
Valor de mercado (*)	63,7 millones de euros
Precio/m ²	1.431 €/m ²
Valor/m ²	2.417 €/m ²
Nº de arrendatarios	58
WAULT	3,2 años

INDICADORES CLAVE DE RENDIMIENTO

EPRA Vacancy Rate	6,1%
EPRA Net Initial Yield	5,5%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2019 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



Txingudi Centro Comercial



Guipúzcoa



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 100.00 habitantes, siendo el 25% de la clientela francesa, con un alto ticket medio por compra.

Ubicado muy cerca del Aeropuerto de San Sebastian (EAS), goza de excelentes accesos a la frontera con Francia, y una conexión directa con ciudades como Irún y San Sebastián.

El total de ventas ha alcanzado su récord histórico con un total de 22,2 millones de euros en 2019 (+7,7% vs 2018).

Afluencia en 2019: 3,6 millones de visitas.

FUNDAMENTO DE LA INVERSIÓN

Su ubicación junto a la frontera atrae un importante tráfico procedente de Francia cautivado por la oferta y diferenciales de precio que ofrece el centro.

Los inquilinos ancla son H&M, Kiabi, Mango, Springfield, Punto Roma, Gocco y Douglas, entre otros.

Importante oportunidad desde el punto de vista de la gestión de activos en base a una reducción de los costes no recuperables y una mejora de la desocupación y del mix de arrendatarios.

CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Nombre del activo	Txingudi
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
% Propiedad ^(*)	100%
Año de construcción	1997
SBA	10.712 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado ^(**)	36,5 millones de euros
Precio/m ²	2.735 €/m ²
Valor/m ²	3.407 €/m ²
Nº de arrendatarios	51
WAULT	2,5 años

INDICADORES CLAVE DE RENDIMIENTO

EPRA Vacancy Rate	1,6%
EPRA Net Initial Yield	6,9%

(*) Lar España es propietario del 100% de la galería comercial.

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2019 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



Las Huertas Centro Comercial



Palencia



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).

El total de ventas a cierre del año 2019 asciende a 8,8 millones de euros.

Afluencia en 2019: 2,1 millones de visitas.

FUNDAMENTO 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 Springfield, 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
SBA	6.267 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (**)	11,6 millones de euros
Precio/m ²	1.867 €/m ²
Valor/m ²	1.848 €/m ²
Nº de arrendatarios	27
WAULT	1,4 años

INDICADORES CLAVE DE RENDIMIENTO

EPRA Vacancy Rate	11,0%
EPRA Net Initial Yield	7,0%

(*) Lar España es propietario del 100% de la galería comercial.

(**) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2019 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



Parque Abadía y Galería Comercial Parque Comercial



Toledo



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, que se encuentra en la autovía Madrid-Toledo, a diez minutos de la capital.

Afluencia en 2019: 6,7 millones de visitas (+2,9% vs 2018).

Ventas totales en el año 2019: 32,4 millones de euros.

FUNDAMENTO DE LA INVERSIÓN

Centro comercial que domina en su región gracias a su mix comercial, calidad premium, y 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 2.800 plazas de aparcamiento (1.200 plazas de aparcamiento cubierto).

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
SBA	43.109 m ²
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017/ 20 de febrero de 2018
Precio de adquisición	77,1 millones de euros
Valor de mercado ^(*)	87,5 millones de euros
Precio/m ²	1.705 €/m ²
Valor/m ²	2.030 €/m ²
Nº de arrendatarios	57
WAULT	1,7 años

INDICADORES CLAVE DE RENDIMIENTO

EPRA Vacancy Rate	2,3%
EPRA Net Initial Yield	5,9%



Rivas Futura Parque Comercial



Madrid



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.

Afluencia en 2019: 2,7 millones de visitantes.

Ventas totales en el año 2019: 23,8 millones de euros (+ 10,0% vs 2018).

FUNDAMENTO 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, Maison du Monde, Kiabi o Norauto con una ocupación física del 99,2% a cierre de 2019, lo que supone un incremento de 15,7 puntos respecto a 2018.

CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Nombre del activo	Rivas Futura
Tipología del activo	Parque Comercial
Ubicación	Madrid
% Propiedad	75%
Año de construcción	2006
SBA	36.447 m ²
Fecha de adquisición	6 de febrero de 2018
Precio de adquisición	61,6 millones de euros
Valor de mercado (*)	67,5 millones de euros
Precio/m ²	1.677 €/m ²
Valor/m ²	1.852 €/m ²
Nº de arrendatarios	27
WAULT	1,8 años

INDICADORES CLAVE DE RENDIMIENTO

EPRA Vacancy Rate	0,5%
EPRA Net Initial Yield	5,7%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2019 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



VidaNova Parc Parque Comercial



Valencia



UBICACIÓN Y PERFIL

Situado en una zona privilegiada, en Sagunto (Valencia), en pleno desarrollo turístico e industrial.

A cierre de año 2019, el 95,7% del SBA se encuentra ocupada.

En el año 2019 ha recibido 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.

Afluencia en 2019: 2,2 millones de visitas.

El total de ventas durante el del año 2019 asciende a 35,0 millones de euros.

FUNDAMENTO DE LA INVERSIÓN

El parque comercial está formado por un supermercado, una galería comercial con tiendas de moda y servicios 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 Worten.

CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Nombre del activo	VidaNova Parc
Tipología del activo	Parque Comercial
Ubicación	Sagunto (Valencia)
% Propiedad	98%
Año de construcción	2018
SBA	45.568 m ²
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición suelo	14,0 millones de euros
Valor de mercado (*)	55,4 millones de euros
Precio/m ²	N/A
Valor/m ²	1.216 €/m ²
Nº de arrendatarios	32
WAULT	3,6 años

INDICADORES CLAVE DE RENDIMIENTO

EPRA Vacancy Rate	3,7%
EPRA Net Initial Yield	5,9%

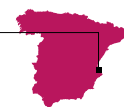
(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2019 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



Vistahermosa Parque Comercial



Alicante



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.

Parque Vistahermosa cuenta con operadores únicos que no se encuentran en otros centros de Alicante.

El total de ventas a cierre de año 2019 asciende a 74,8 millones de euros (3,1% vs 2018).

Crecimiento de afluencia en 2019: 3,4 millones de visitas (1,5% vs 2018).

FUNDAMENTO DE LA INVERSIÓN

Entre sus principales arrendatarios cuenta con grandes anclas como Leroy Merlin, Alcampo, Media Markt, Urban Planet, Dream Fit, Maison Du Monde o Fifty Factory, 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
SBA	33.763 m ²
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
Valor de mercado (*)	50,5 millones de euros
Precio/m ²	1.246 €/m ²
Valor/m ²	1.496 €/m ²
Nº de arrendatarios	14
WAULT	6,2 años

INDICADORES CLAVE DE RENDIMIENTO

EPRA Vacancy Rate	6,0%
EPRA Net Initial Yield	5,7%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2019 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



Cartera de Supermercados
Otros Retail

Cantábria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares



UBICACIÓN Y PERFIL
Cartera diversificada de 22 supermercados operados por Eroski y localizados en el norte de España e Islas Baleares.
100% ocupados y con contratos de larga duración.

FUNDAMENTO DE LA INVERSIÓN
Adquisición fuera de mercado, a un precio muy atractivo, de una cartera diversificada compuesta por 22 locales comerciales operados por Eroski, 100% ocupados, con contratos a largo plazo y una generación de caja estable.

CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO	
Nombre del activo	Cartera de Supermercados
Tipología del activo	Mediana Comercial
Ubicación	Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares
% Propiedad	100%
SBA	27.909 m²
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
Valor de mercado ^(*)	54,1 millones de euros
Precio/m²	1.652 €/m²
Valor/m²	1.938 €/m²
Nº de arrendatarios	27
WAULT	11,3 años

INDICADORES CLAVE DE RENDIMIENTO	
EPRA Vacancy Rate	0,0%
EPRA Net Initial Yield	7,1%

(*) Valoración efectuada a 31 de diciembre de 2019 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.



5.2

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. La valoración la realiza un tasador externo cualificado y acreditado 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:



A su vez, 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 2019:



CENTRO COMERCIAL
Lagoh (Sevilla)




LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A

C/ Rosario Pino, 14-16
28020 Madrid

JLL Valoraciones, S.A.

Paseo de la Castellana, 79 – 3ª planta, 28046 Madrid
Tel. +34 91-789 11 00 Fax. +34 91-789 12 00

Evan Lester, MRICS
Teresa Martínez, MRICS
Valuation Advisory, Spain
E-mail: evan.lester@eu.jll.com
E-mail: teresa.martinez@eu.jll.com

Mr. Jon Armentia

31 de Diciembre de 2019

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 Valoraciones S.A, por motivos contables a fecha **31 de Diciembre de 2019**. Esta carta debe considerarse como un anexo al Informe de Valoración emitido por JLL Valoraciones S.A., el 31 de Diciembre de 2019.

Considerando las características de los activos a fecha de valoración, somos de la opinión de que el Valor de Mercado de dichos inmuebles, en propiedad plena, se situaría a 31 de Diciembre de 2019 en:

Activo	Uso	Localización	Superficie (m²)	Valor Neto de Mercado (€)	Valor Razonable (€)
As Termas	Centro Comercial	Lugo	35.127	88.090.000	88.090.000
	Centro Comercial		33.127	86.260.000	86.260.000
	Gasolinera		2.000	1.830.000	1.830.000
Gran Vía de Vigo	Centro Comercial	Vigo	41.444	166.890.000	166.890.000
Las Huertas	Galería Comercial	Palencia	6.267	11.580.000	11.580.000
Megapark	Complejo Comercial	Barakaldo (Bilbao)	81.688	217.336.270	217.336.270
	Parque Comercial		44.574	164.190.000	164.190.000
	Ocio y Restauración		18.092	10.566.270	10.566.270
	Outlet		19.022	42.580.000	42.580.000
Portal de la Marina	Centro Comercial	Ondara (Alicante)	40.332	126.400.000	126.400.000
	Centro Comercial		30.408	117.370.000	117.370.000
	Hipermercado		9.924	9.030.000	9.030.000
Txingudi	Galería Comercial	Irún (Guipúzcoa)	10.712	36.520.000	36.520.000
Eroski Portfolio	Supermercados	Varias ciudades	27.909	54.120.000	54.120.000



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 Valoraciones S.A con fecha 31 de Diciembre de 2019 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 2019 es:

Valor de Mercado Neto del Portfolio de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

700.936.270 Euros

(Setecientos Millones Novecientos Treinta y Seis Mil Doscientos Setenta Euros)

Evan Lester, MRICS
Director National
Director Valoraciones
Corporates/Investors

Teresa Martínez, MRICS
Director Asociado
Director Valoraciones Retail
Corporates/Investors

Por y en nombre de
JLL Valoraciones, 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/Rosario Pino, 14-16 8ª planta
28020 Madrid

Nuestra Ref: edm3039

07 de febrero de 2020

Estimado Jon,

Tal y como nos ha solicitado, incluimos a continuación la tabla resumen extraída de nuestro informe de valoración emitido con fecha 7 de enero de 2020, llevado a cabo por motivos internos a fecha 31 de diciembre de 2019, acorde a nuestra Carta de Instrucción y sus términos y condiciones con fecha marzo 2019.

PROPERTY	VALOR DE MERCADO	Titularidad Lar España % ⁽¹⁾	% Valor de Mercado a 31 Diciembre 2019
	(Neto de costes de adquisición) A 31 Diciembre 2019		
1 EL ROSAL	110,900,000	100%	110,900,000
2.1 ALBACENTER (EXCL.HYPERMARKET)	44,600,000	100%	44,600,000
2.2 ALBACENTER HYPERMARKET(2)	19,100,000	100%	19,100,000
3 ANECBLAU, CASTELDEFELS	102,063,000	100%	102,063,000
4.1 ABADIA RETAIL PARK (EXCL. GALLERY)(3)	69,100,000	100%	69,100,000
4.2 ABADIA RETAIL GALLERY	18,420,000	100%	18,420,000
5.1 VIDANOVA PARC (EXCL. PETROL STATION)(4)	55,000,000	100%	55,000,000
5.2 VIDANOVA PETROL STATION	445,000	100%	445,000
6 RIVAS FUTURA RETAIL PARK	67,500,000	100%	67,500,000
7 VISTAHERMOSA RETAIL PARK	50,500,000	100%	50,500,000
8 LAGOH, SEVILLA	312,000,000	100%	312,000,000
TOTAL PORTFOLIO	849,628,000	100%	849,628,000

(1) Asumimos la venta del 100% del inmueble, la cual sería compartida entre los socios de la *Joint Venture* acorde a su porcentaje de titularidad.

(2) Albacenter consta de un centro comercial y una zona anteriormente ocupada íntegramente por un hipermercado que asumimos que se venderían conjuntamente, siendo nuestra valoración la suma de la valoración independiente de cada elemento.

(3) Abadia consta de una galería comercial y un parque de medianas que asumimos que se venderían conjuntamente, siendo nuestra valoración la suma de la valoración independiente de cada elemento.

(4) Vidanova Park consta de un parque de medianas y una gasolinera que asumimos que se venderían conjuntamente, siendo nuestra valoración la suma de la valoración independiente de cada elemento.



La opinión de valor de 849,628,000 € 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 la tabla de valores adjunta debe considerarse como parte de nuestro informe completo de valoración con fecha 31 de diciembre de 2019 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.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'A. Loughran'.

Tony Loughran MRICS

Socio

+34 91 781 38 36

tony.loughran@eur.cushwake.com

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'R. J. Cardiff'.

Reno Cardiff MRICS

Socio

+34 93 272 16 68

reno.cardiff@eur.cushwake.com

El valor bruto de los activos de Lar España a cierre del ejercicio 2019 asciende a **1.551 millones de euros**. A continuación se muestra el desglose por activo, así como su comparativa respecto al año 2018. La **revalorización like for like** (LfL) respecto al cierre del año 2018 es del **12,7%**. Asimismo, el valor de la cartera se ha visto incrementado en un **54,5% respecto al precio de adquisición**.

<i>Activos</i>	<i>Valorador</i>	<i>Precio de adquisición (miles de €)</i>	<i>Valor de mercado 31.12.2018 (miles de €)</i>
Lagoh	C&W	38.500	132.000
Megapark + Megapark Ocio	JLL	178.700	222.200
Gran Via de Vigo	JLL	141.000	173.000
Portal de la Marina + hipermercado	JLL	89.181	129.175
El Rosal	C&W	87.500	110.210
Ànec Blau	C&W	80.000	97.060
As Termas + gasolinera	JLL	68.800	87.560
Albacenter + hipermercado	C&W	39.913	60.350
Txingudi	JLL	27.673	37.500
Las Huertas	JLL	11.708	12.600
Total Centro Comercial		762.974	1.061.655
Parque Abadía + galería comercial	C&W	77.100	83.410
Rivas Futura	C&W	61.600	67.500
VidaNova Parc	C&W	11.600	59.910
Vistahermosa	C&W	42.500	50.540
Total Parques Comerciales		192.800	261.360
Cartera supermercados	JLL	47.600	53.024
Total Otros		47.600	53.024
TOTAL LAR ESPAÑA		1.003.374	1.376.039



La cartera de activos de Lar España a 31.12.19 ha incrementado su valor un **54,5%** respecto a su precio de adquisición.

<i>Valor de mercado 31.12.2019 (miles de €)</i>	<i>€/m² 31.12.2019</i>	<i>% Revalorización Like for Like (2019 vs 2018)</i>	<i>% Revalorización 2019 vs precio de adquisición</i>	<i>EPRA NIY 31.12.2019</i>
312.000	4.475	136,4%	710,4%	5,1%
217.336	2.639	(2,2%)	21,6%	5,4%
166.890	4.026	(3,5%)	18,4%	5,4%
126.400	3.134	(2,1%)	41,7%	5,7%
110.900	2.168	0,6%	26,7%	5,9%
102.063	3.515	5,2%	27,6%	(*)
88.090	2.508	0,6%	28,0%	6,1%
63.700	2.417	5,6%	59,6%	5,5%
36.520	3.409	(2,6%)	32,0%	6,9%
11.580	1.848	(8,1%)	(1,1%)	7,0%
1.235.479	3.148	16,4%	61,9%	5,5%
87.520	2.030	4,9%	13,5%	5,9%
67.500	1.852	0,0%	9,6%	5,7%
55.445	1.217	(7,5%)	378,0%	5,9%
50.500	1.496	(0,1%)	18,8%	5,7%
260.965	1.642	(0,2%)	35,4%	5,8%
54.120	1.939	2,1%	13,7%	7,1%
54.120	1.939	2,1%	13,7%	7,1%
1.550.564	2.677	12,7%	54,5%	5,6%

Revalorización por tipo de activo (%)

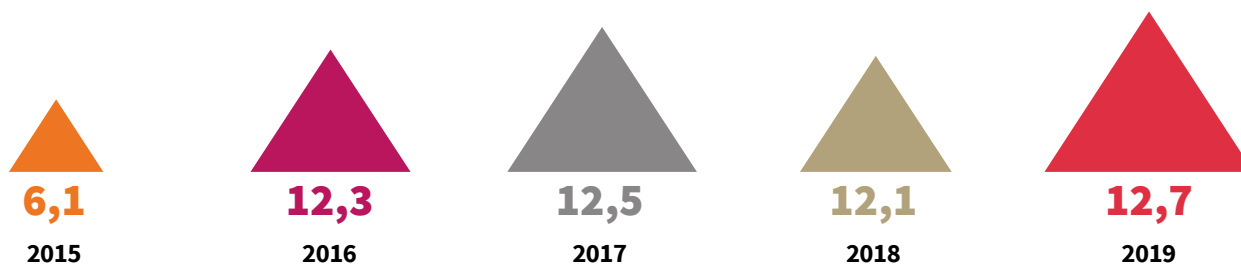
LfL 2019 vs 2018:



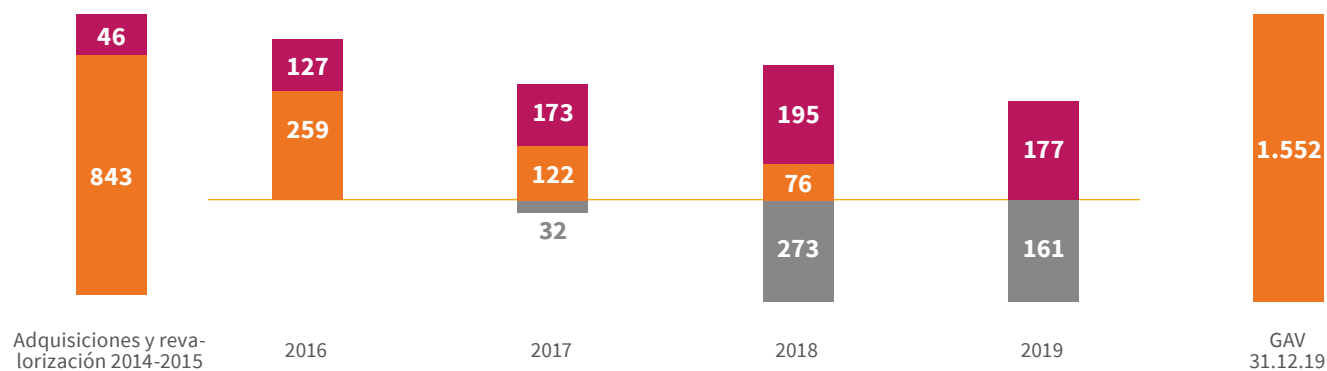
2019 vs Adquisición:



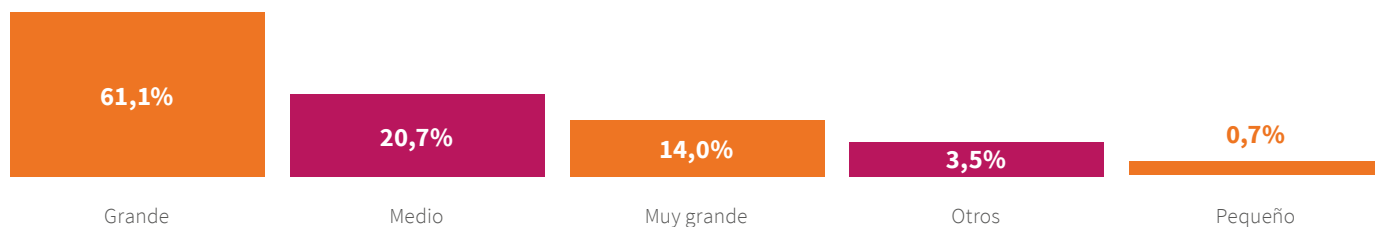
Revalorización anual LfL de la cartera de activos de Lar España (%)



Reconciliación GAV a 31.12.19 (millones de euros)

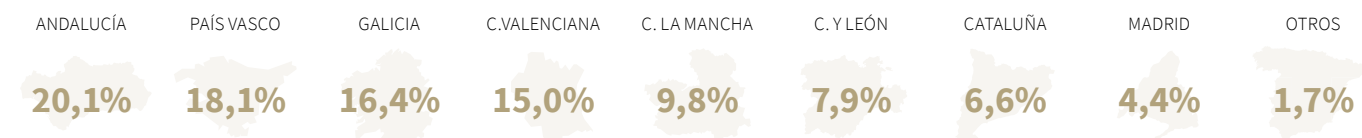


Por tamaño^(*) (GAV)



(*) 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)

Por geografía (GAV)



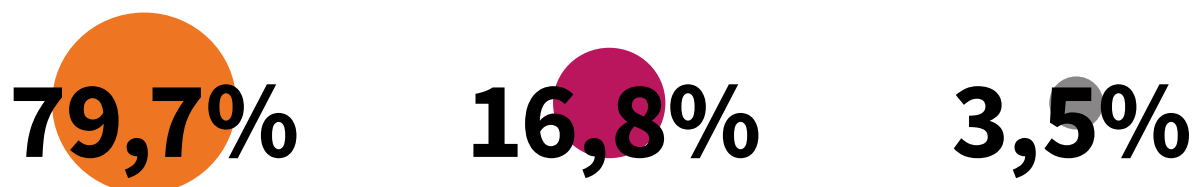
OTROS: Baleares 0,8% | Cantabria 0,4% | Navarra 0,3% | La Rioja 0,2%

Por tipología de activo (GAV)

Centros comerciales.

Parques comerciales.

Otros retail.



75,1%
de nuestro portfolio retail está clasificado como grande o muy grande

5.3

Información adicional

a.

Ingresos por rentas

Los **ingresos por rentas** durante el año 2019 han alcanzado los **81.128 miles de euros** (77.841 miles de euros durante el año 2018).

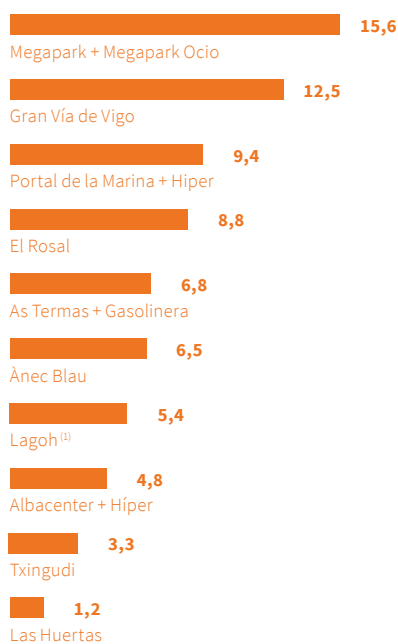
El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Ingresos por rentas por tipo de activo a FY 2019. (%)

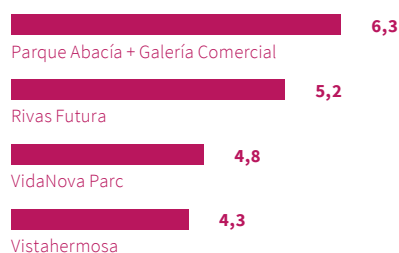


El detalle de los **ingresos por tipología de activo** en el año 2019 es el siguiente:

Ingresos por Centro Comercial (%)



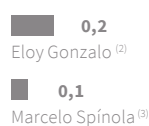
Ingresos por Parque Comercial (%)



Ingresos por Locales Comerciales (%)



Ingresos por Edificios de Oficinas (%)



(1) Activo en explotación desde el 27 de septiembre de 2019 | (2) Este activo fue vendido el 24 de abril de 2019 | (3) Este activo fue vendido el 31 de enero de 2019



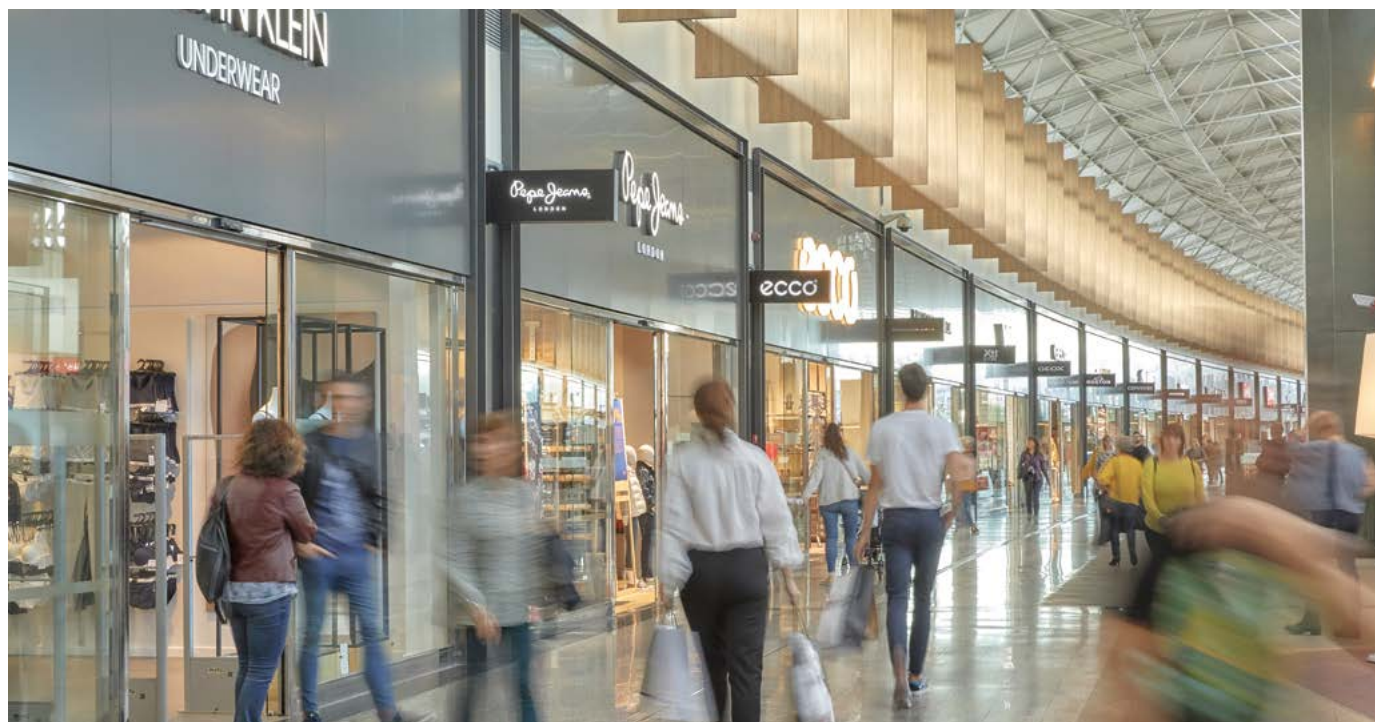
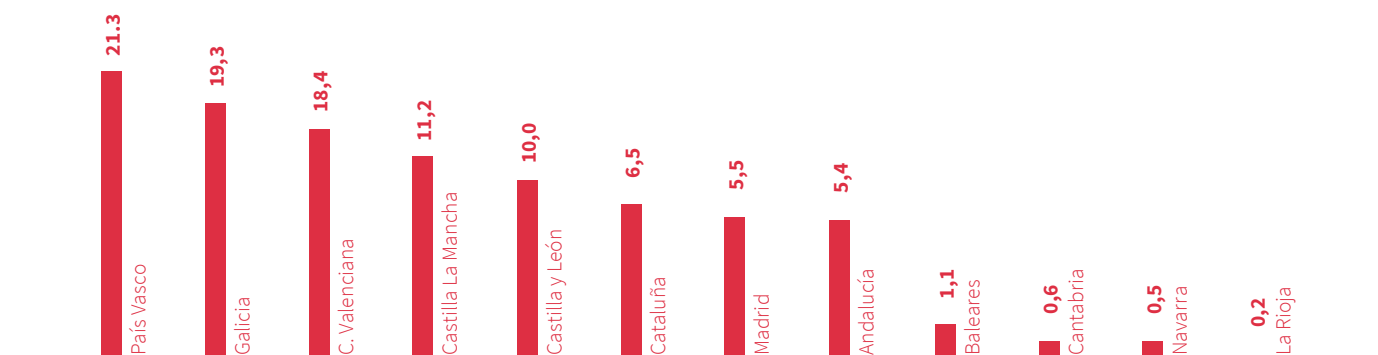
Ingresos ordinarios +4%
vs 2018



El 21% de los ingresos
se han resgistrado en
el País Vasco, siendo
Megapark el centro
comercial con mayores
ingresos en 2019

A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos por rentas** del ejercicio 2019:

Ingresos por área geográfica (%)





Evolución LfL
13,9 €/m²/mes
a 31.12.2019
vs
13,8 €/m²/mes
a 31.12.2018

b.
Rentas brutas anualizadas

A continuación se presenta la **renta bruta anualizada** ⁽¹⁾ de los activos de Lar España, así como la **renta bruta anualizada por metro cuadrado ocupado**, a fecha de cierre de los años 2018 y 2019:

Activo	31.12.2019			31.12.2018		
	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)
Megapark + Megapark Ocio	13.997	71.365	16,3	12.544	67.896	15,4
Gran Vía de Vigo	10.105	40.931	20,6	10.184	41.213	20,6
Portal de la Marina + hipermercado	7.986	39.258	17,0	7.936	38.704	17,1
El Rosal	7.743	49.027	13,2	7.477	48.079	13,0
Ànec Blau	(**)	(**)	(**)	5.341	23.940	18,6
As Termas + gasolinera	6.095	34.058	14,9	5.924	33.856	14,6
Albacenter + hipermercado	4.352	24.055	15,1	3.643	25.695	11,8
Txingudi	2.760	10.591	21,7	2.688	10.532	21,3
Las Huertas	986	5.792	14,2	1.063	5.671	15,6
TOTAL CENTROS COMERCIALES	54.024	275.077	16,4	56.800	295.586	16,0
Parque Abadía + galería comercial	5.718	42.373	11,2	5.191	40.596	10,7
Rivas Futura	4.403	36.139	10,2	4.205	30.434	11,5
VidaNova Parc	4.072	43.612	7,8	4.226	45.568	7,7
Vistahermosa	3.929	31.056	10,5	3.585	30.352	9,8
TOTAL PARQUES COMERCIALES	18.122	153.180	9,9	17.208	146.950	9,8
Cartera supermercados	3.888	27.909	11,6	3.839	27.909	11,5
TOTAL OTROS	3.888	27.909	11,6	3.839	27.909	11,5
TOTAL LIKE FOR LIKE	76.034	456.166	13,9	77.846	470.445	13,8

(*) 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 6, "Información financiera y EPRA".

(**) Activo excluido en el cálculo al encontrarse bajo reforma integral

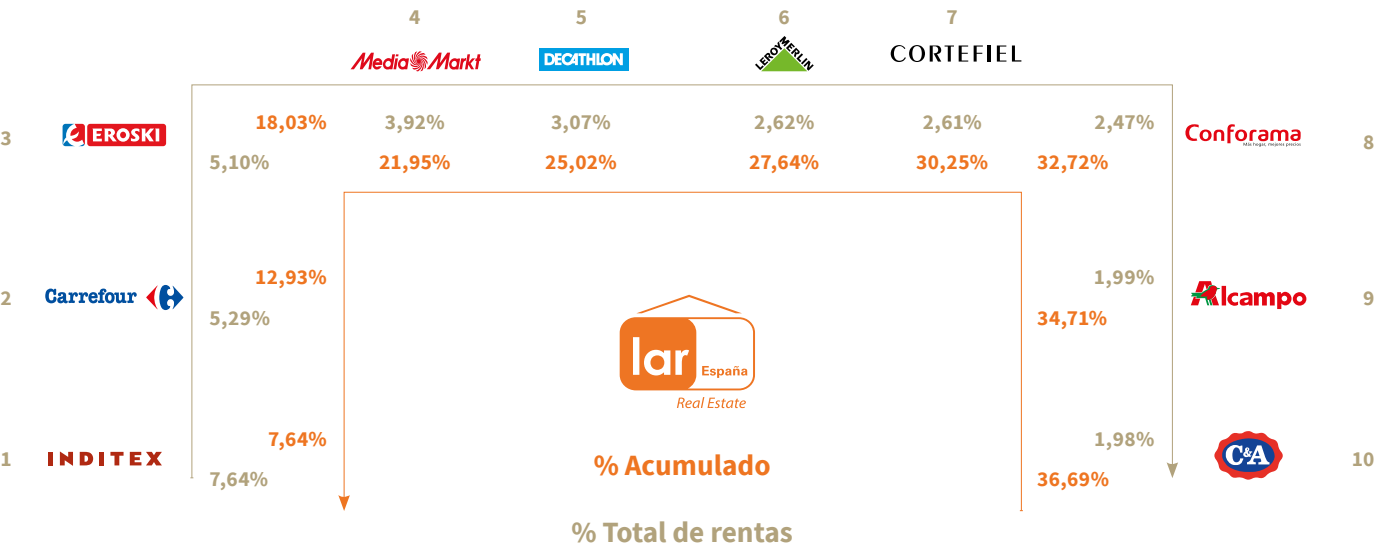


14,9 €/m²/mes
Media Lar España a 31.12.2019
VS
14,0 €/m²/mes
Media Lar España a 31.12.2018

Activo	31.12.2019			31.12.2018		
	Rentas Brutas Anualizadas (miles de euros)	SBA ocupada (m ²)	Renta Bruta (€/m ² /mes)	Rentas Brutas Anualizadas (miles de euros)	SBA ocupada (m ²)	Renta Bruta (€/m ² /mes)
Lagoh	18.031	69.180	21,7	N/A	N/A	N/A
TOTAL NUEVOS PROYECTOS EN EXPLOTACIÓN	18.031	69.180	21,7	N/A	N/A	N/A
Eloy Gonzalo	N/A	N/A	N/A	1.686	6.401	21,9
Marcelo Spínola	N/A	N/A	N/A	649	1.905	28,4
TOTAL DESINVERSIONES 2019	N/A	N/A	N/A	2.335	8.306	23,4
TOTAL LAR ESPAÑA	94.065	525.346	14,9	80.181	478.750	14,0

C.
Principales arrendatarios

A continuación se indican los **diez arrendatarios que han generado más rentas** durante el año 2019:





d.

Vencimiento de los contratos y WAULT

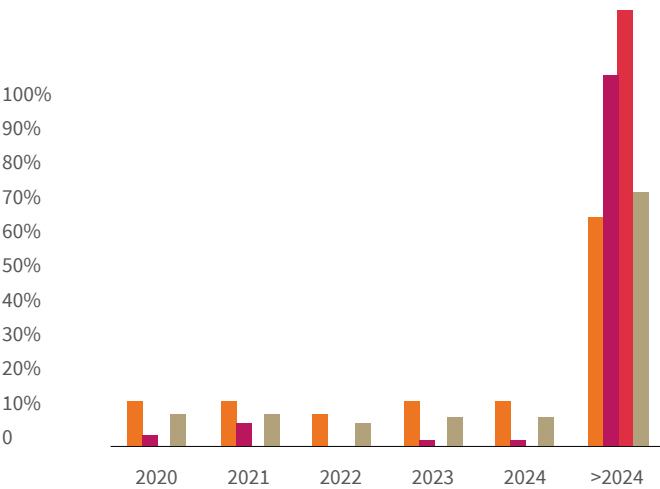
Continuamos con nuestra gestión proactiva de la cartera, que nos permite contar con una **base de arrendatarios sólida y diversificada**.

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 nuevos inquilinos. Cabe destacar que el **57% de los contratos** en vigor a 31 de diciembre de 2019 de todo el *portfolio* de Lar España, tienen un vencimiento a más de 5 años de plazo.



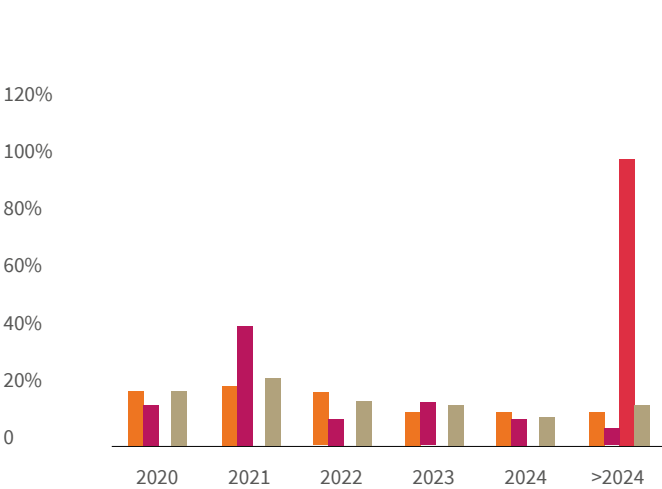
El 57% de los contratos con operadores a 31 de diciembre de 2019 tienen un vencimiento más allá del año 2024.

Vencimiento de los contratos por año (fin de contrato) (%)



Centros Comerciales
Parques Comerciales
Otros Retail
Total Lar España

Vencimiento de los contratos por año (break option) (%)



Centros Comerciales
Parques Comerciales
Otros Retail
Total Lar España



1.030
contratos en vigor

De esta manera el **WAULT** ^(*) (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 31 de diciembre de 2019 de la cartera de Lar España es de **3,5 años**. A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:

3,5
Lar España

3,2

Centros comerciales

3,1

Parques Comerciales

11,3

Otros Retail

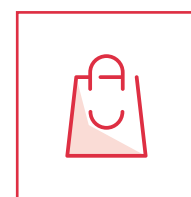


(*) Calculado como número de años de vigencia de los contratos desde la fecha actual y hasta el primer break option, ponderado por la renta bruta de cada contrato. En el apartado 5.1 "Descripción de los activos" se muestra el WAULT de cada activo.

e.

Ocupación física (m²) (*)

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 31 de diciembre de 2019 asciende a **579.286 m²**, situándose la ocupación en un **95,5%**.

**TOTAL LAR ESPAÑA****95,5% (*)****CENTROS
COMERCIALES****94,7% (*)****PARQUES
COMERCIALES****96,4%****OTROS
RETAIL****100,0%**

(*) El centro comercial Ànec Blau ha sido excluido en el cálculo al encontrarse bajo reforma integral.



95,5% (*)
Ocupación física (m²)



579.286 m²
SBA total

A continuación se muestra el nivel de ocupación física (en m²) a 31 de diciembre de 2019:

Activo	31.12.2019		
	Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	Superficie ocupada total (m ²)	Ocupación
Lagoh	69.720	69.180	99,2%
MegaPark + Megapark Ocio	82.341	71.365	86,7%
Gran Vía	41.453	40.931	98,7%
Portal de la Marina + hipermercado	40.334	39.257	97,3%
El Rosal	51.152	49.027	95,8%
Ànec Blau	(*)	(*)	(*)
As Termas + gasolinera	35.127	34.058	97,0%
Albacenter + hipermercado	26.352	24.055	91,3%
Txingudi	10.712	10.591	98,9%
Las Huertas	6.267	5.792	92,4%
TOTAL CENTROS COMERCIALES	363.458	344.256	94,7%
VidaNova	45.568	43.612	95,7%
Parque Abadía + galería comercial	43.109	42.373	98,3%
Rivas	36.447	36.139	99,2%
Vistahermosa	33.763	31.056	92,0%
TOTAL PARQUES COMERCIALES	158.887	153.180	96,4%
Cartera supermercados	27.909	27.909	100,0%
TOTAL OTROS	27.909	27.909	100,0%
TOTAL LAR ESPAÑA	550.254	525.345	95,5%

(*) El centro comercial Ànec Blau ha sido excluido en el cálculo al encontrarse bajo reforma integral.

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 más de **134 millones de euros** durante el año 2019.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo para el año 2019 y su comparativa respecto al año anterior:

	2019		2018	
<i>Retail (miles de euros)</i>	<i>CAPEX</i>	<i>%</i>	<i>CAPEX</i>	<i>%</i>
Megapark + Megapark Ocio	2.997	13,1%	6.935	34,4%
Gran Vía Vigo	863	3,8%	1.934	9,6%
Portal de la Marina + hipermercado	2.146	9,4%	2.695	13,3%
El Rosal	2.487	10,9%	1.739	8,6%
Ànec Blau	9.723	42,5%	1.030	5,1%
As Termas + gasolinera	1.984	8,7%	2.318	11,5%
Albacenter + hipermercado	2.380	10,4%	3.220	16,0%
Txingudi	88	0,4%	195	1,0%
Las Huertas	187	0,8%	121	0,6%
TOTAL CENTROS COMERCIALES	22.855	100%	20.187	100%
Parque Abadía + galería comercial	1.521	93,4%	437	1,4%
Rivas Futura	342	21,0%	274	0,9%
VidaNova Parc	(624)	(38,4%)	29.170	96,4%
Vistahermosa	390	23,9%	375	1,2%
TOTAL PARQUES COMERCIALES	1.629	100%	30.256	100%
Cartera supermercados	-	0,0%	-	0,0%
TOTAL OTROS	-	0%	-	0%
TOTAL RETAIL	24.483	100%	50.443	100%

(1) La Compañía entiende por CAPEX toda aquella inversión realizada para la mejora o reposicionamiento de sus activos inmobiliarios

	2019		2018	
<i>Oficinas (miles de euros)</i>	CAPEX	%	CAPEX	%
Marcelo Spínola	10	1,9%	170	4,5%
Eloy Gonzalo	546	98,1%	3.589	95,5%
TOTAL	556	100%	3.759	100%
<i>Desarrollos (miles de euros)</i>	CAPEX	%	CAPEX	%
Lagoh	109.718	100,0%	47.269	100,0%
TOTAL	109.718	100%	47.269	100%

Inversión CAPEX (millones de euros)



Relación de CAPEX 2019 (miles de euros)

(1) Adquisiciones (*)	-
(2) Desarrollos	109.718
(3) Like for like portfolio	25.040
(4) Otros	-
CAPEX (1)+(2)+(3)+(4)	134.758

Durante el 2019 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.

(*) No se han producido adquisiciones en 2019.

Pipeline de reformas

A continuación se muestran las **principales características y grado de avance** de todas las **reformas** que actualmente se están llevando a cabo en nuestros activos:

		Objetivo	Presupuesto (millones de euros)	Estado	% Ejecutado	SBA (m²)	Finalización
	Megapark	Renovación de imagen y nueva zona de ocio	7,3	Fase 1 ✓ Ejecutado Fase 2 En ejecución	Fase 1 100% Fase 2 20%	82.341	Fase 1 Outlet + parque de medianas 4T 2018 Fase 2 Zona de ocio 2T 2020
	Portal de la Marina	Renovación de imagen y área de restauración	3,8	Fase 1 ✓ Ejecutado Fase 2 ✓ Ejecutado	Fase 1 100% Fase 2 100%	40.334	Fase 1 Renovación imagen y accesos 4T 2018 Fase 2 Mejora área de restauración y zonas estancias 4T 2019
	Gran Vía	Reforma de imagen del aparcamiento	1,0	En licitación	En licitación	41.453	2T 2020
	El Rosal	Renovación de imagen y área de restauración y terrazas	1,9	Fase 1 ✓ Ejecutado Fase 2 ✓ Ejecutado	Fase 1 100% Fase 2 100%	51.152	3T 2019
	Ànec Blau	Renovación integral de imagen	16,2	En ejecución	70%	29.032	2T 2020
	Rivas Futura	Renovación imagen	2,0	En proyecto	En proyecto	36.447	4T 2020
		Mejora experiencia del usuario e impermeabilización de aparcamiento	2,0	En proyecto	En proyecto		
	Hipermercado Albacenter	Segregación en 4 medianas comerciales	0,7	✓ Ejecutado	100%	10.982	Ejecutado
		Reforma de imagen	0,6	En ejecución	10%		
	Parque Abadía	Ampliación de aceras y terrazas	0,2	✓ Ejecutado	100%	43.109	4T 2019

Evolución anual por línea de negocio

RETAIL

Evolución principales indicadores LfL^(*)

Durante el año 2019 Lar España ha continuado con su gestión activa de la cartera, logrando unos **excelentes resultados operativos** como se puede apreciar a continuación:



^(*) Excluyendo el centro comercial Ànec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral y el centro comercial Albacenter debido a la segregación del hipermercado en cuatro unidades.

Indicadores de la actividad comercial

Durante el año se han alcanzado unas ventas declaradas en los centros comerciales por un total de **815,2 millones de euros**, apoyadas por el incremento del número de visitas (afluencia de **64,5 millones**).

Se ha llegado a rotar un total de **52.961 m²**, lo que ha supuesto un incremento del **37%** respecto 2018. Se han cerrado **135 operaciones** entre renovaciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios, con un incremento de rentas del **9%** ⁽¹⁾ respecto a las condiciones anteriormente firmadas.



52.961 m²
Rotados



11%
Tasa de rotación de
inquilinos



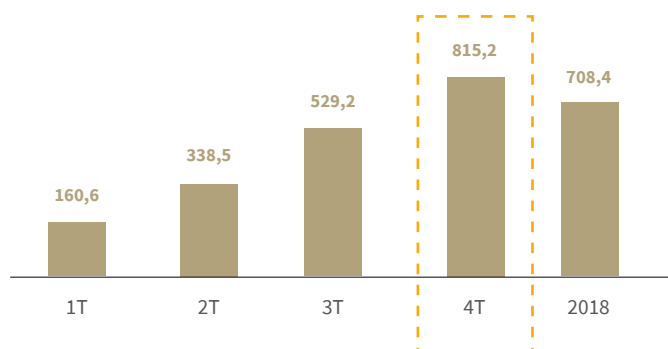
9,5 millones de euros
de renta negociada



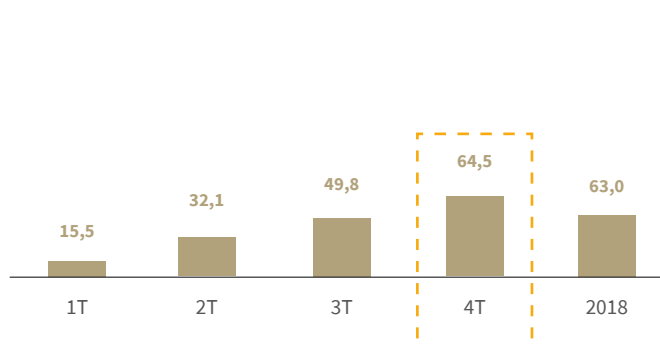
135
Operaciones

240

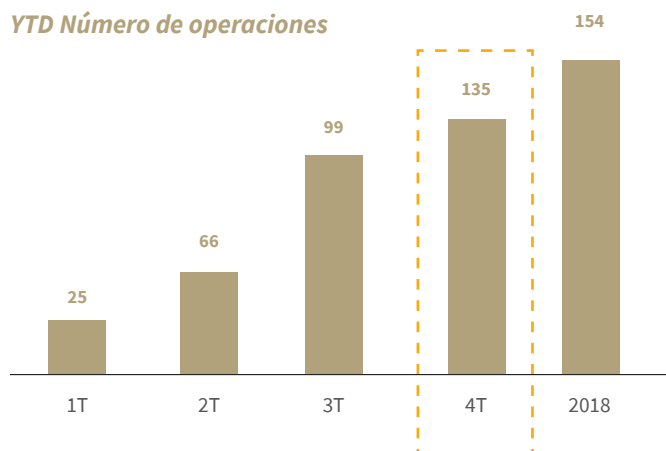
YTD Ventas declaradas (millones de euros)



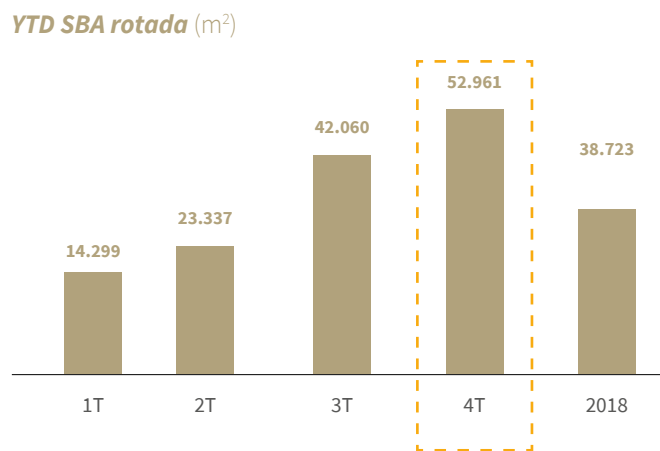
YTD Visitas (millones de visitas)



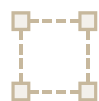
YTD Número de operaciones



YTD SBA rotada (m²)



(1) Excluyendo algunas operaciones no comparables.



+9%⁽¹⁾

Incremento de rentas

Visitas

(millones de visitas)



+2,4%

+1,9% LfL ⁽²⁾

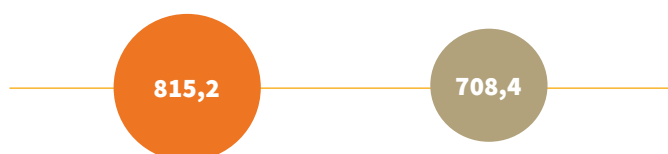
Visitas

-1,9%

Media de visitas en España ⁽³⁾

Ventas declaradas

(millones de euros)



+15,1%

+4,4% LfL ⁽²⁾⁽⁴⁾

Ventas totales

+2,1% LfL ⁽²⁾⁽⁴⁾

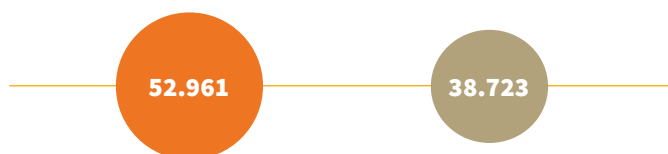
Ventas comparables

+2,1%

Índice de ventas de grandes superficies España ⁽⁵⁾

Rotación de SBA

(m²)



● 2019

● 2018

	Renovaciones	Reubicaciones y Sustituciones	Nuevos Arrendatarios	Total
Número de operaciones	48	54	33	135
m²	16.385	17.985	18.591	52.961

(1) Excluyendo algunas operaciones no comparables | (2) Excluyendo el centro comercial Ànec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral y el centro comercial Albacenter debido a la segregación del hipermercado en cuatro unidades | (3) Shoppertrak Index | (4) Ventas declaradas | (5) Instituto Nacional de Estadística (INE)

A continuación se muestran algunas de las **operaciones principales** cerradas a lo largo del año 2019:



Reubicaciones y sustituciones

		
Rivas Futura	Portal de la Marina	Parque Abadía
2.900 m ²	2.735 m ²	1.735 m ²

		
Parque Abadía	Megapark	
1.434 m ²	1.239 m ²	



Renovaciones

		
Ànec Blau	Ànec Blau	Ànec Blau
3.355 m ²	3.118 m ²	3.050 m ²

		
Rivas Futura	El Rosal	
2.433 m ²	623 m ²	



Nuevos Arrendatarios



Albacenter

3.200 m²



Megapark

2.128 m²



Megapark

1.796 m²



El Rosal

1.156 m²



Albacenter

1.182 m²

En el año 2019 se ha concluido la comercialización de la superficie del proyecto de **retail** en desarrollo Lagoh, con **40 operaciones firmadas** con una superficie total de **16.264 m²**. Dichas operaciones se suman a las 76 cerradas durante 2018, habiendo logrado que el centro comercial se encuentre ocupado en su totalidad.



Lagoh
40 operaciones cerradas



TOTAL 16.264 m²
alquilados en 2019



Datos Usuarios Retail^(*)

Con el objetivo de **conocer mejor los hábitos de nuestros usuarios**, tenemos implantada la herramienta de **Seeketing** en algunos de nuestros principales centros comerciales (Alba-center, Ànec Blau, As Termas, El Rosal y Portal de la Marina). Gracias a ella, obtenemos información de gran importancia para la toma de decisiones en la gestión de los activos.

Entre los datos que podemos extraer de esta herramienta, destaca el **tiempo de estancia media** de los clientes, así como el **número de visitas**. A través de estos dos datos, se puede conocer el uso total del centro comercial como producto del tiempo medio registrado y del número de visitas.

A 31 de diciembre de 2019 los resultados obtenidos para los centros indicados han sido los siguientes:

Como se puede apreciar, en los centros analizados el tiempo medio de visita de los usuarios ha alcanzado los **87 minutos**, manteniéndose al mismo nivel respecto al mismo periodo del año anterior.

Adicionalmente a la herramienta de *Seeketing*, hemos implantado en nuestros activos el proyecto **“Customer Journey”**, un programa de investigación dirigido a conocer y definir el trayecto que sigue un usuario durante su estancia en el centro, identificando los arquetipos de cliente y conociendo cómo se comporta durante su visita.

Con estas herramientas podemos conocer mejor tanto las tendencias de nuestros usuarios como los puntos de satisfacción e insatisfacción, obteniendo un análisis que permite una mejor gestión, creando una oferta única y diferencial, aumentando la satisfacción del cliente de acuerdo a sus preferencias.

Estancia media
87 minutos

Total de uso^(**)
1.494.130.572 min



^(*) Excluyendo el centro comercial Ànec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral.

^(**) Cifra calculada como el producto del tiempo de estancia medio y el número de visitas en el periodo.





Tasa de esfuerzo
9,8%

Mix de arrendatarios de *retail*

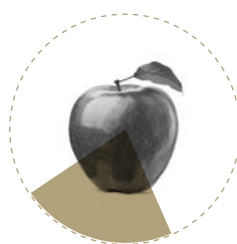
A continuación se muestra el **mix de arrendatarios** del portfolio de *retail* de Lar España a 31 de diciembre de 2019 de acuerdo a la superficie arrendada. Los sectores de moda, alimentación, hogar y entretenimiento acumulan el **80%** de la oferta comercial de nuestras superficies comerciales.



29,3%
Moda



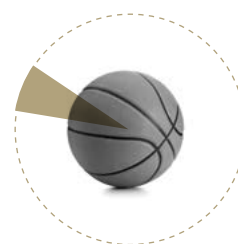
19,2%
Hogar



17,9%
Alimentación



14,1%
Ocio y
entretenimiento



6,7%
Deportes



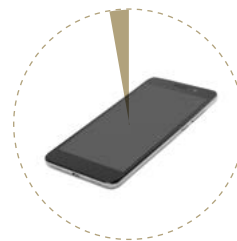
6,3%
Restauración



3,5%
Servicios



2,7%
Salud y cosmética



0,3%
Cultura, tecnología
y multimedia

Lagoh: centro comercial referente en sostenibilidad

El 26 de septiembre de 2019 se inauguró el centro comercial Lagoh en Sevilla, destacándose por ser el primer “*Experience Resort*” en Sevilla. Más allá de las compras, el Complejo Comercial y de Ocio Familiar ofrece una **oferta única en actividades de aventura y ocio**, haciendo uso de la última tecnología para ofrecer una experiencia única a todos sus usuarios.

Con un área de influencia de casi **2 millones** de habitantes, cuenta con una superficie bruta alquilable de **69.720 m²** y **3.250 plazas de aparcamiento**, siendo el centro comercial más grande inaugurado en toda España en 2019. Reúne en sus más de 100.000 metros de superficie de ocio y entretenimiento una oferta exclusiva de comercios y marcas de referencia, muchas de ellas inéditas hasta ahora en Sevilla. Con **17 millones de euros de ingresos anuales** y una zona de afluencia de 1,9 millones de habitantes, se espera la visita de más de **14 millones de visitantes anuales**.

En línea con el proyecto global de Lar España, TES (Tecnología, Experiencia y Sostenibilidad), el centro ofrece un conjunto de **experiencias innovadoras y a la vez es reflejo de los compromisos de sostenibilidad** establecidos para sus activos. Desde el principio de la planificación del proyecto se consideraron aspectos ambientales y sociales que tuvieran un impacto positivo para la ciudad de Sevilla.



100.000m²
de ocio y
entretenimiento



17 millones
de euros
de renta anual



1 millón
de visitas en
menos de un mes



4.800
nuevos
empleos



69.720m²
SBA





Los aspectos principales que hacen a Lagoh un referente en sostenibilidad ambiental y social son:



La adaptación al clima local con cubierta verde y gran lago central de 6.000 m², mejorando el confort de las personas, con estrategias de bajo consumo energético.



El entorno y el edificio está diseñado para asegurar la accesibilidad universal.



Instalaciones de energía renovable geotérmicas que permiten ahorrar el 35% de la energía respecto a sistemas convencionales.



Facilita a las personas el reciclaje a través de un punto limpio instalado en el centro.



Se han construido accesos y pasarelas para fomentar el uso de la bicicleta y transporte público.

Lar España es consciente de las necesidades diversas de la población y muestra de ello es el diseño de accesibilidad universal del Complejo Comercial conforme a las mejores prácticas, habiendo invertido **9,4 millones** para asegurar las comunicaciones fluidas con el entorno y aspirando a convertirse en un polo de crecimiento para toda la zona sur sevillana.



Además, en el aspecto social el número de empleos creados gracias al centro comercial asciende a 1.500 empleos directos, 1.800 de empleos indirectos y 1.500 empleos durante la fase de construcción, con un total de creación de **4.800 nuevos puestos de trabajo**.

Desde el comienzo se trabajó para que se reconociera la cultura local y que, a través de espacios abiertos, se potenciara el carácter social. En un entorno de globalización, la apuesta por lo local es un reconocimiento necesario para integrar los

nuevos proyectos en las ciudades existentes. En el centro del proyecto, los 11.000m² de cubierta vegetal y los 6.000m² 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.

Además, el centro tiene un **sistema de recogida de agua pluvial** para su posterior uso en los sistemas de riego de zonas verdes; un **sistema de paneles fotovoltaicos** para el suministro eléctrico; y **energía geotérmica**, que aprovecha los recursos del subsuelo de la zona sobre las cuales se ubican las instalaciones.

Como resultado del esfuerzo realizado por Lar España, Lagoh **cuenta con el Certificado de Sostenibilidad en diseño BREEAM** (*Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology*), convirtiéndose en un referente en sostenibilidad a nivel nacional. Este certificado es un método de evaluación y certificación de la sostenibilidad de la edificación con un conjunto de herramientas avanzadas y procedimientos encaminados a medir, evaluar y ponderar los niveles de sostenibilidad de una edificación. En el ejercicio 2020 Lar España aspira a alcanzar una clasificación “Muy Bueno” tras la finalización de su construcción.

Lagoh ofrece una **amplia y diversa oferta de experiencias** para disfrutar en familia o con amigos, y enfocada a todas las edades:

- Cines Yelmo Premium
- Paseo en barca
- Trampoline Park
- Túnel de viento
- Piscina de Surf
- Rocódromo
- Tirolina
- Gaming

El complejo, además del compromiso con la sostenibilidad y la experiencia de los usuarios, es un **referente en desarrollo tecnológico** de los centros comerciales que permitirá a Lar España conocer a sus clientes y adaptarse a sus necesidades. Las principales innovaciones son:

- **Advertima** es un sistema de sensores que monitorizan cómo los clientes utilizan el centro comercial, considerando qué operadores visitan más, cuánto tiempo pasan en las diferentes zonas y cuál es el interés en eventos y estrategias de marketing.

- **Mallcom** es una plataforma que permite crear un canal de comunicación entre los operadores y los diferentes niveles de gestión y servicios en el centro comercial. Este sistema permite gestionar indicadores de ventas de los operadores, posibles descuentos para empleados, ofertas de trabajo, eventos y marketing, seguridad y comunicación crítica, mantenimiento y limpieza y la obtención de comentarios.

Estos proyectos de innovación tecnológica, junto con la apuesta por la sostenibilidad y la experiencia del usuario hacen que Lagoh se haya erigido como **referente en la gestión ambiental y el impacto social**. En conjunto, el complejo representa el comienzo de una **nueva etapa en el mundo del retail**, mucho más experiencial, personalizable y vinculada al poder de atracción de las grandes marcas, al ocio familiar y a un tiempo libre mucho más creativo y participativo.



6

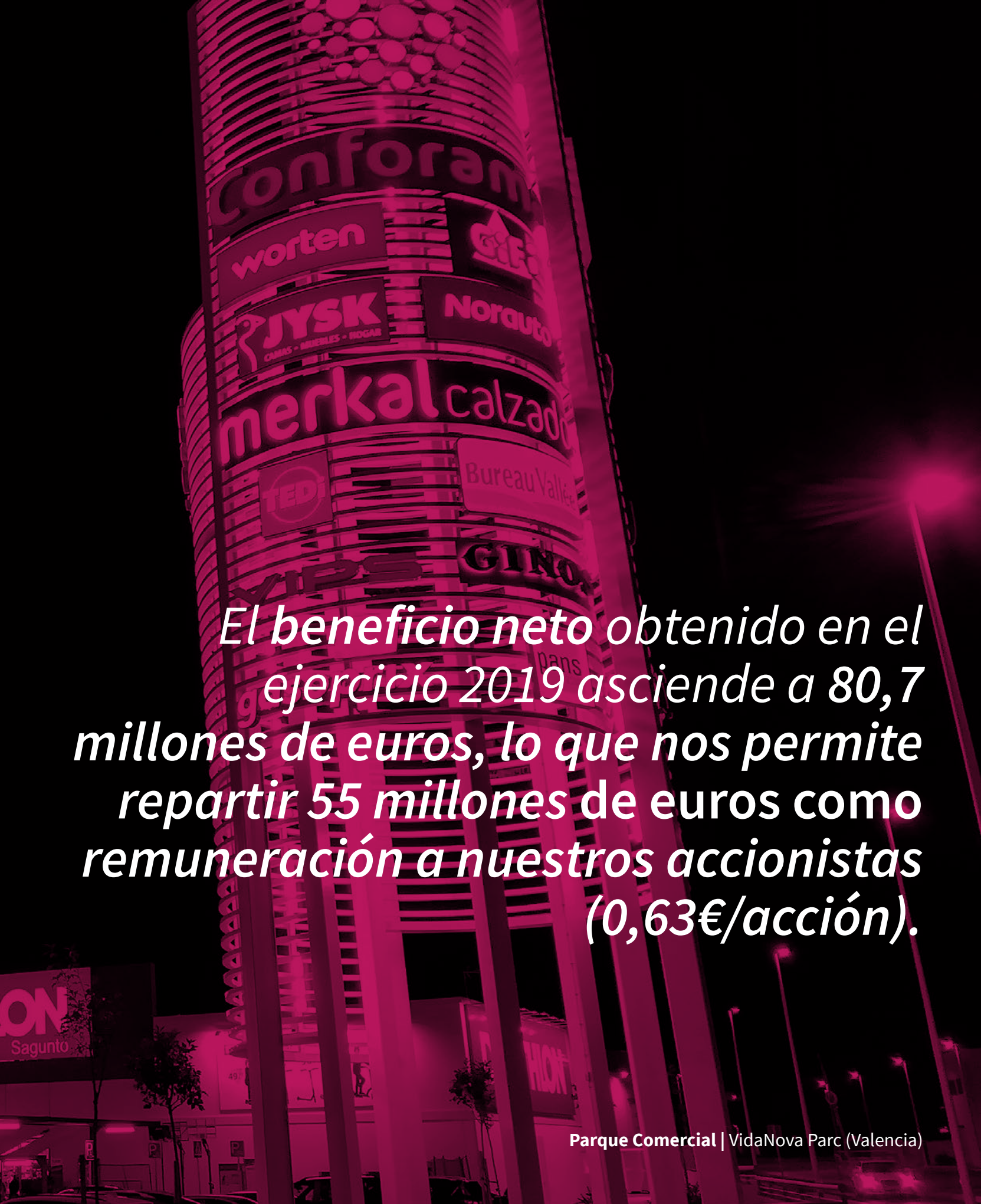
Información financiera y EPRA *p.250*

6.1 SCIIF
p.252

6.2 Información financiera
p.260

6.3 Información EPRA
p.274



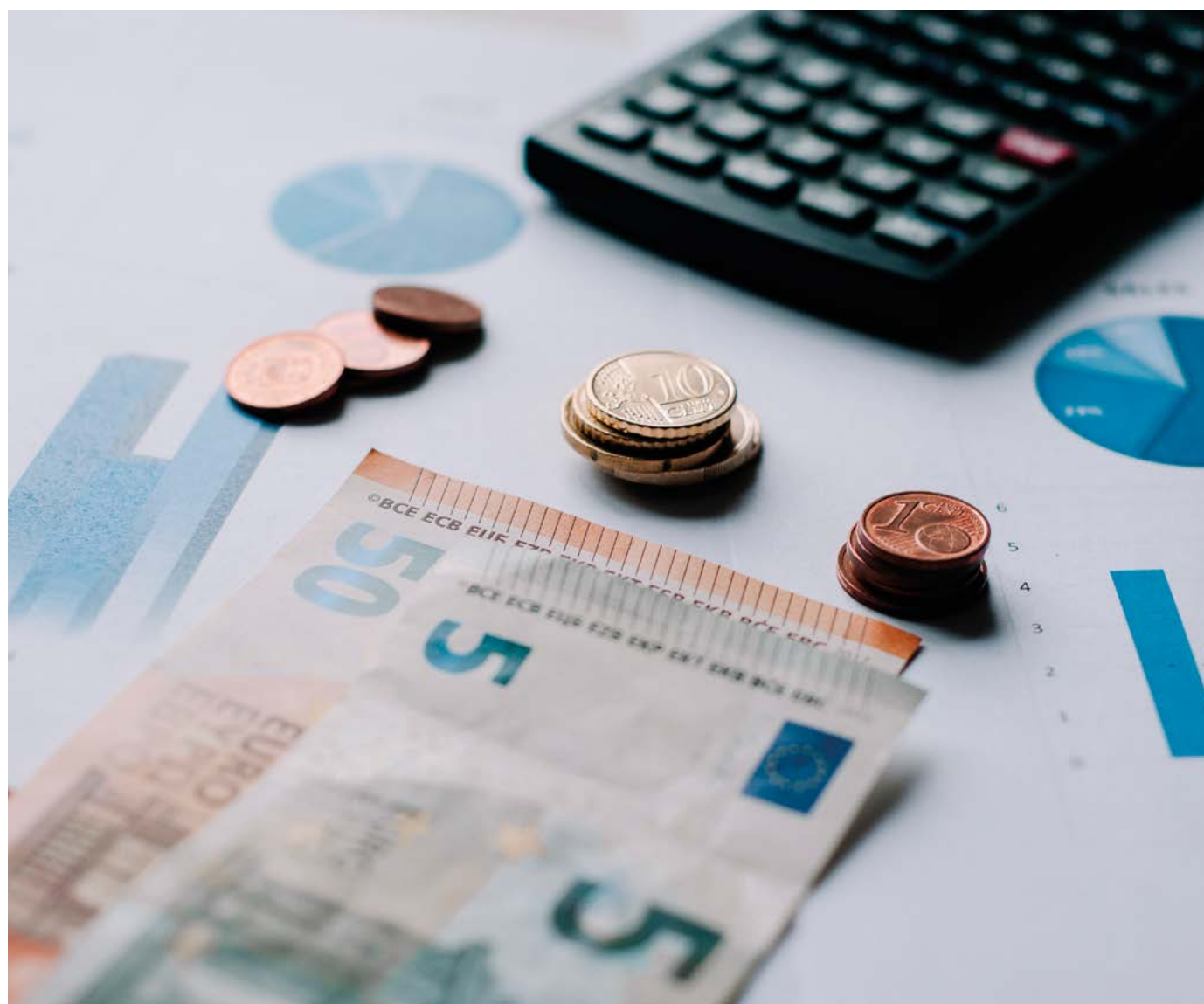


El beneficio neto obtenido en el ejercicio 2019 asciende a 80,7 millones de euros, lo que nos permite repartir 55 millones de euros como remuneración a nuestros accionistas (0,63€/acción).

6.1

Sistemas Internos de Control y Gestión de Riesgos en relación con el Proceso de Emisión 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	Responsabilidades	Competencias
Consejo de Administración	Responsable último de la existencia y mantenimiento de un SCIIF adecuado y efectivo	- 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
Comisión de Auditoría y Control	Supervisión del SCIIF (con el apoyo de Auditoría Interna), control del cumplimiento e informe al Consejo de Administración	- 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
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 al Servicio de Auditoría Interna (SAI), para su conocimiento y valoración
Servicio de Auditoría Interna (SAI)	Apoyar en la supervisión del SCIIF, encomendado por la Comisión de Auditoría y Control	- Supervisar el funcionamiento del SCIIF y de sus 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	- Definir, documentar y actualizar 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 Servicio de Auditoría Interna (SAI) 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: “**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.

Durante el ejercicio 2019 se ha **revisado, actualizado y completado** esta documentación, obteniendo un modelo más eficiente, adaptado a los objetivos de la información financiera, y centrado en los procesos materiales, tanto a **nivel cuantitativo como cualitativo**.

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).

Adicionalmente al proceso de supervisión del SCIIF (encomendado a la Comisión de Auditoría y Control con el apoyo del SAI), 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 2019, la Dirección Corporativa & Financiera ha continuado con el **proceso de implantación progresiva de las políticas y procedimientos** incluidos en el Manual del SCIIF, y ha revisado y actualizado la documentación relativa a los procesos significativos con el objetivo de lograr un sistema de control interno más eficiente y adaptado a los objetivos de la información financiera, que dé cobertura a todos los procesos materiales, tanto a nivel cuantitativo como cualitativo.

Información y comunicación

Lar España cuenta con un Manual de Políticas Contables, vigente y debidamente aprobado, en el que 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, quién 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 2019 se ha revisado y **se han introducido actualizaciones** en la documentación correspondiente a todos los 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, y en relación con el cumplimiento del régimen SOCIMI, 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 el **auditor interno 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 reali-

zado 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.





6.2

Información financiera

I.

Principales Magnitudes

Durante el año 2019 Lar España ha alcanzado una cifra de ingresos de **81.128 miles de euros** y un beneficio neto de **80.730 miles de euros**, siendo las cifras más relevantes las siguientes:

Ingresos Ordinarios

(Miles de euros)



EBITDA

(Miles de euros)



EBIT (*)

(Miles de euros)



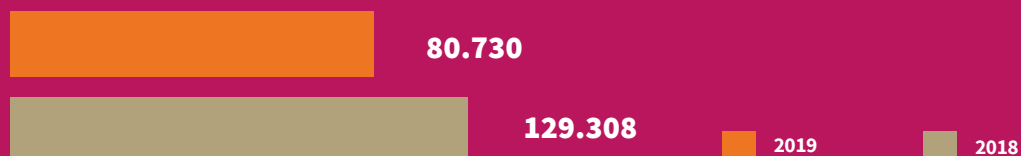
BAI (*)

(Miles de euros)



Beneficio Neto (*)

(Miles de euros)



81.128
Miles de euros
Ingresos



59.260
Miles de euros
EBITDA



+9%
EBITDA
vs 2018

(*) Para una mejor comprensión de la evolución de estas cifras, ver "Estado de Resultado Global Consolidado".

Otras Magnitudes Financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

Fondo de maniobra
(Miles de euros)

196.985

223.524

Ratio de liquidez
(%)

3,3

4,3

Ratio de solvencia
(%)

1,1

1,2

LTV Neto
(%)

34

28

ROE
(%)

8,21

13,42

ROA
(%)

4,70

8,03

31.12.2019

31.12.2018

El Grupo presenta a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 2019, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **8,21%** (13,42% a 31 de diciembre de 2018), 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, es de **4,70%** (8,03% a 31 de diciembre de 2018).

II.

Estados financieros consolidados 31.12.2019 (IFRS)

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2019 ^(*)

Activo (Miles de euros)	31/12/2019	31/12/2018
Inmovilizado intangible	2	8.556
Inversiones inmobiliarias ^(**)	1.449.344	1.363.646
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	5.100	4.627
Activos financieros no corrientes	13.149	11.426
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar de largo plazo	3.857	2.733
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.471.452	1.390.988
Activos no corrientes mantenidos para la venta	103.790	78.081
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.644	13.762
Otros activos financieros corrientes	189	3.268
Otros activos corrientes	2.650	4.176
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	160.527	191.328
ACTIVOS CORRIENTES	281.800	290.615
TOTAL ACTIVO	1.753.252	1.681.603

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019. Con fecha 13 de febrero de 2020 Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

(**) Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en el que surgen.



LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2019 (*)

Patrimonio neto y pasivo (Miles de euros)	31/12/2019	31/12/2018
Capital	175.267	186.438
Prima emisión	475.130	476.301
Otras reservas	254.358	220.289
Ganancias acumuladas	80.730	129.308
Acciones propias	(762)	(1.228)
Ajustes por cambio de valor	(1.943)	(2.610)
PATRIMONIO NETO	982.780	1.008.498
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	139.376	139.077
Pasivos financieros con entidades de crédito	506.641	428.400
Pasivos por impuestos diferidos	17.201	19.405
Derivados	2.846	1.892
Otros pasivos no corrientes	19.593	17.240
PASIVOS NO CORRIENTES	685.657	606.014
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	1.570	810
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	3.482	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	41.127	6.461
Derivados	2.393	2.179
Otros pasivos financieros	3.199	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33.044	54.159
PASIVOS CORRIENTES	84.815	67.091
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.753.252	1.681.603

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019. Con fecha 13 de febrero de 2020 Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades



Ingresos obtenidos
81.128 miles de euros
+4% vs 2018



EBITDA
59.260 miles de euros
+9% vs 2018

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019^(*)

(Miles de euros)	2019	2018
Ingresos ordinarios	81.128	77.841
Otros ingresos	3.274	3.733
Gastos por retribuciones a los empleados	(424)	(502)
Gastos por amortización	-	(307)
Otros gastos	(25.726)	(55.148)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	40.037	70.471
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	1.008	28.541
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	99.297	124.629
Ingresos financieros	12	27.927
Gastos financieros	(20.154)	(17.810)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	473	(899)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	79.628	133.847
Impuestos sobre beneficios	1.102	(4.539)
RESULTADO DEL EJERCICIO	80.730	129.308

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019. Con fecha 13 de febrero de 2020, Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.



LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado a 31 de diciembre de 2019^(*)

	2019	2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	16.797	19.102
Resultado del ejercicio antes de impuestos	79.628	133.847
Ajustes del resultado	(21.150)	(108.113)
Cambios en el capital corriente	(26.247)	6.508
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(15.434)	(13.140)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(53.114)	139.536
Pagos por inversiones (-)	(134.373)	(161.281)
Cobros por desinversiones (+)	81.259	300.817
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	5.613	(16.009)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(39.551)	6.884
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	117.764	22.073
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(72.600)	(44.966)
D) EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	(97)	3.082
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	(30.801)	145.711
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	191.328	45.617
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	160.527	191.328

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019. Con fecha 13 de febrero de 2020 Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.



697,9 millones de euros de deuda bruta

III.
Endeudamiento

La deuda financiera de Lar España a 31 de diciembre de 2019 asciende a **697.888 miles de euros**, con un coste medio de **2,1%**. El **ratio LTV neto** se sitúa en un **34%**, cumpliendo el objetivo establecido inferior al 50%, siendo **el periodo medio de vencimiento de la deuda de 4 años**.

Los principales indicadores de deuda se muestran a continuación:

(Miles de euros)	31/12/2019	31/12/2018
GAV	1.551.564	1.535.863
Deuda financiera bruta ^(*)	697.888	621.732
Caja ^(**)	166.720	190.231
Deuda financiera neta ^(*)	531.168	431.501
LTV neto ^(*)	34%	28%
Coste medio de la deuda	2,1%	2,2%
Período medio de vencimiento (años)	4,0	5,6

^(*) Incluyen cifras de las compañías consolidadas por integración global y por el método de la participación
^(**) Solo se considera la caja disponible



4 años
Periodo medio de vencimiento

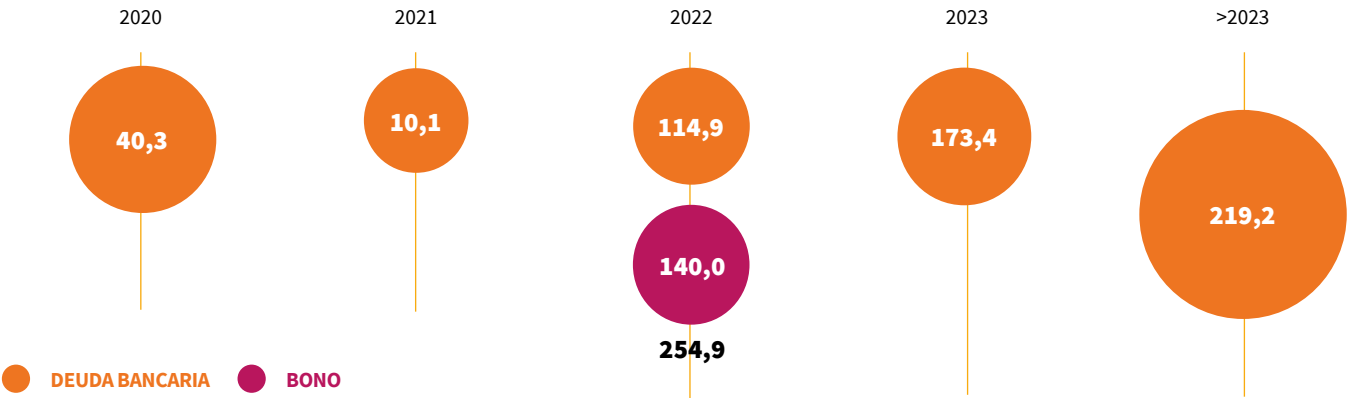


34%
LTV Neto



2,1%
Coste medio de la deuda

Perfil de amortización de la deuda (millones de euros)



IV.

Retorno del accionista

La **tasa de retorno generado al accionista** en el ejercicio 2019 asciende al **10,14%**. 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 NAV por acción de la Compañía.
- El dividendo por acción distribuido durante el ejercicio.

$$\text{Tasa de Retorno del Accionista} = \frac{\text{Crecimiento (NAV+Dividendo) por acción}}{\text{EPRA NAV por acción 31.12.2018}}$$

	€/acción
EPRA NAV 31.12.18	11,14
EPRA NAV 31.12.19	11,47
Crecimiento de NAV 2019	0,33
Dividendo 2018 repartido en 2019	0,80
Crecimiento (NAV + Dividendo)	1,13
RETORNO AL ACCIONISTA 2019 (%)	10,14%



Tasa de Retorno al accionista
10,14%



V.

Propuesta de Distribución a los Accionistas

La Sociedad tiene intención de mantener una política de dividendos considerando unos niveles sostenibles de distribución, que reflejen su previsión futura de obtención de beneficios. **Lar España fue constituida con el objetivo 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.

El dividendo a repartir, de acuerdo con la última comunicación realizada por la Compañía ascendería, al menos, al **5% del EPRA NAV medio del año 2019**.

El EPRA NAV medio del año 2019 asciende a **1.005,9 millones de euros**:

EPRA NAV	Millones de euros
1T	1.040,7
2T	968,5
3T	1.010,6
4T	1.003,8
Media 2019	1.005,9
5% EPRA NAV medio	50,3

Por tanto, el dividendo a repartir ascendería a 50,3 millones de euros.

Sin embargo, **gracias a la caja generada por la Compañía durante el año 2019**, se propone repartir **55 millones de euros**.

De esta manera, la propuesta de distribución a los accionistas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 a presentar a la Junta General de Accionistas sería de **55 millones de euros**, suponiendo un reparto que ascendería a **0,63 euros por acción**.

En febrero de 2020 se publicó la nueva composición del **Ibex Top dividendo, índice en el que un año más aparece Lar España**. 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.



55
millones de euros
0,63 €/acción



5,5%
Dividend Yield sobre NAV
por acción (31.12.19)



8,9%
Dividend Yield sobre
capitalización (31.12.19)



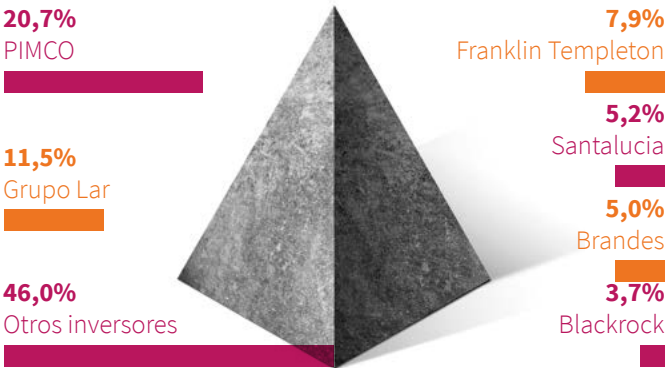
VI.
Evolución bursátil

Datos de la acción (€)

Enero - Diciembre 2019	
Precio al inicio del periodo	7,45
Precio al final del periodo	7,10
EVOLUCIÓN DEL PERIODO	-4,7%
Precio máximo del periodo	8,55
Precio mínimo del periodo	6,41
PROMEDIO DEL PERIODO	7,46
VMDN (*)	175.033
Capitalización bursátil (Euros) 31/12/2019	622.199.483
Nº de acciones 31/12/2019	87.633.730

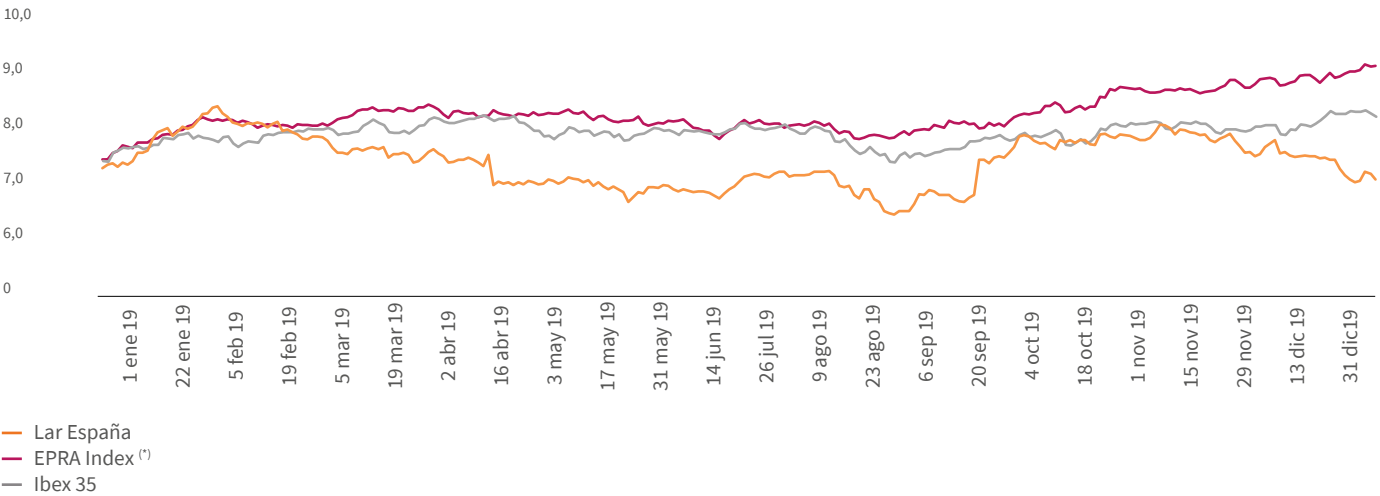
(*) Volumen medio diario negociado en número de títulos

Estructura de Capital a 31 de diciembre de 2019



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 2019)



(*) Índice europeo sectorial de referencia.



37,3%^(*)
Retorno Potencial

Recomendaciones de los analistas

A fecha del presente informe anual, Lar España cuenta con la cobertura de 12 analistas, cuyo precio objetivo medio es de 9,75€.

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
 Kepler Cheuvreux	Mantener	21/03/2017	Bajo revisión
 Santander	Mantener	15/01/2020	8,90
 J.P.Morgan Asset Management	Mantener	16/01/2020	7,25
 Sabadell	Comprar	17/02/2020	9,82
 MIRABAUD	Mantener	17/02/2020	8,27
 JBCapitalMarkets	Comprar	17/02/2020	12,70
 Ahorro Corporación	Comprar	17/02/2020	11,70
 intermoney valores sv	Comprar	17/02/2020	10,50
 GVC Gaesco Beka	Comprar	17/02/2020	11,41
 bankinter.	Comprar	17/02/2020	9,39
 fidentiis	Comprar	18/02/2020	10,30
 KEMPEN & CO	Mantener	28/02/2020	7,00

Fuente: Bloomberg



64%
Comprar



36%
Mantener



0%
Vender

^(*) Teniendo en cuenta la media de los precios objetivos y el precio de cierre del período.

Actividad de relación con inversores 2019



383

One on Ones



91

Conference Calls



22

Road Shows



32

Impactos al mercado



12

Recomendaciones de analistas

Medios de comunicación:



22.077

Apariciones en los medios de comunicación



2.700

nuevos seguidores en LinkedIn & Web



37

Apariciones en las redes sociales



11

Subidas del precio objetivo



Las apariciones en los medios de comunicación y RRSS han supuesto el equivalente a un valor estimado de **23 millones** de euros en prensa escrita y digital

5 Top Picks



JB Capital Markets



Ahorro
Corporación

bankinter.



GVC Gaesco Beka

fidentiis
EQUITIES S.V. S.A.



6.3

Información EPRA

Reconocimiento EPRA

- En noviembre de 2016, 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.

(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.

- En septiembre de 2019, por quinto año consecutivo, Lar España fue galardonada con el **EPRA Gold Award** relativo a la calidad de la **información financiera** puesta a disposición de sus principales grupos de interés. En lo que concierne a la información publicada sobre **Responsabilidad Social Corporativa y Sostenibilidad**, Lar España obtuvo la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por segundo 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.

2015



2016



2017



2018



2019



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

<i>Indicador</i>	<i>Breve Descripción</i>	<i>Referencia</i>	<i>31/12/2019 (Miles de euros) %</i>	<i>31/12/2019 (Euros por acción)</i>
EPRA Earnings	Resultado operativo	Página 276	40.419	0,45
EPRA NAV	Valoración ajustada de los activos netos del negocio que incluye las inversiones inmobiliarias por su valor razonable y excluye determinados conceptos que no se esperan materializar con certeza asumiendo una estrategia de inversión a largo plazo.	Página 277	1.003.760	11,47
EPRA NNAV	EPRA NAV ajustado con el valor razonable de (I) instrumentos financieros, (II) deuda e (III) impuestos diferidos.	Página 278	982.780	11,23
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).	Página 280	5,6%	-
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.).	Página 280	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 de activos).	Página 282	3,5%	-
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).	Página 283	25,9%	-
EPRA Cost Ratio (Excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.	Página 283	23,3%	-



EPRA
EUROPEAN PUBLIC
REAL ESTATE ASSOCIATION

EPRA Earnings

(Miles de euros)	2019	2018
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	80.730	129.308
Revalorización de las inversiones inmobiliarias y otras inversiones de interés	(40.037)	(97.245) ^(*)
Efecto en resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(1.008)	(28.541)
Efecto fiscal en desinversiones	(1.102)	4.539
Depreciación de fondo de comercio (**)	-	307
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	1.836	1.024
Efecto por resultado de adquisiciones de compañías	-	-
Efecto fiscal por ajustes EPRA	-	-
Efecto con respecto a las partidas anteriores en compañías participadas	-	-
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	-	-
RESULTADO EPRA	40.419	9.392
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	89.879.866	93.404.258
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,45	0,10
Ajuste específico de la compañía (***)	-	19.848
RESULTADO EPRA AJUSTADO	40.419	29.240
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	0,45	0,31

(*) Se incluyen 26.774 miles de euros relacionados con el proyecto residencial de Lagasca99.

(**) Corresponde a la amortización del derecho de uso sobre la superficie en la que se asienta la zona de ocio de Megapark, que tiene un vencimiento en el año 2056.

(***) Se corresponde con la parte del performance/divestment fee que el Gestor está obligado a reinvertir en Lar España, sin que exista de esa manera una salida de caja real para la compañía*



**Resultado EPRA ajustado
por acción + 45%**
vs 2018



EPRA NAV
por acción (*)
+10,1%
vs 31.12.2018

EPRA NAV

<i>(Miles de euros)</i>	31.12.2019	31.12.2018
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	982.780	1.008.498
Revalorización de activos no corrientes	-	5.146
Valor razonable instrumentos financieros	3.779	3.634
Valor razonable de la deuda	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	17.201	19.405
EPRA NAV	1.003.760	1.036.683
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	87.529.910	93.081.129
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	11,47 (**)	11,14

(*) Incluyendo el dividendo pagado en el segundo trimestre de 2019.

(**) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre de 2019 (0,80€/acción).



EPRA NNAV

(Miles de euros)	31.12.2019	31.12.2018
EPRA NAV	1.003.760	1.036.683
Valor razonable instrumentos financieros	(3.779)	(3.634)
Valor razonable de la deuda	-	-
Pasivos por impuesto diferido	(17.201)	(19.405)
EPRA NNAV	982.780	1.013.644
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	87.529.910	93.081.129
EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)	11,23 (*)	10,89

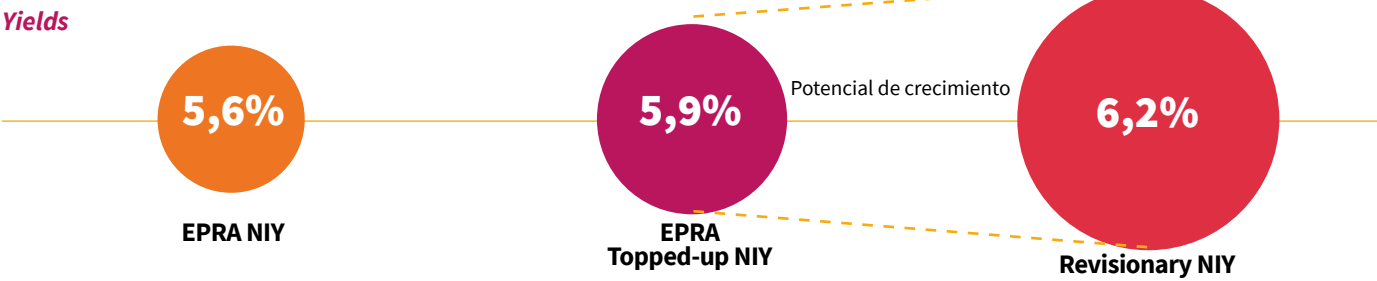
(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre de 2019 (0,80€/acción).





EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (31/12/2019)^(*)

Activos (Miles de euros)	Cartera de inversión inmobiliaria	Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)
Lagoh	312.000	3.354	315.354
Megapark + Megapark Ocio	217.336	2.173	219.510
Gran Vía Vigo	166.890	4.170	171.060
Portal de la Marina + hipermercado	126.400	3.163	129.563
El Rosal	110.900	2.689	113.589
Ànec Blau	102.063	3.215	105.278
As Termas + gasolinera	88.090	2.200	90.290
Albacenter + hipermercado	63.700	2.007	65.707
Txingudi	36.520	363	36.882
Las Huertas	11.580	290	11.870
TOTAL CENTROS COMERCIALES	1.235.479	23.624	1.259.103
Parque Abadía + Galería Comercial	87.520	2.648	90.168
Rivas Futura	67.500	1.451	68.951
VidaNova Parc	55.445	1.192	56.637
Vistahermosa	50.500	1.338	51.838
TOTAL PARQUES COMERCIALES	260.965	6.629	267.594
Cartera supermercados	54.120	838	54.958
TOTAL OTROS	54.120	838	54.958
TOTAL LAR ESPAÑA	1.550.564	31.091	1.581.655



^(*) Excluyendo el centro comercial Ànec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral

Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)
17.050	(986)	16.063	981	17.045	5,1%	5,4%
13.091	(1.263)	11.828	906	12.735	5,4%	5,8%
9.999	(700)	9.299	106	9.405	5,4%	5,5%
7.914	(574)	7.340	72	7.412	5,7%	5,7%
7.536	(836)	6.701	207	6.908	5,9%	6,1%
(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
5.868	(342)	5.525	227	5.752	6,1%	6,4%
4.106	(495)	3.611	246	3.857	5,5%	5,9%
2.723	(161)	2.562	36	2.598	6,9%	7,0%
949	(120)	829	36	865	7,0%	7,3%
69.236	(5.477)	63.759	2.818	66.577	5,5%	5,8%
5.636	(355)	5.281	81	5.363	5,9%	5,9%
4.200	(261)	3.939	203	4.142	5,7%	6,0%
3.823	(460)	3.363	249	3.612	5,9%	6,4%
3.636	(670)	2.967	293	3.259	5,7%	6,3%
17.295	(1.745)	15.550	826	16.376	5,8%	6,1%
3.889	(14)	3.875	0	3.875	7,1%	7,1%
3.889	(14)	3.875	0	3.875	7,1%	7,1%
90.420	(7.236)	83.184	3.644	86.828	5,6%	5,9%



5,6%
EPRA NIY



5,9%
EPRA
Topped-up NIY



6,2%
Reversionary Yield

(*) Excluyendo el centro comercial Ànec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral

EPRA Vacancy Rate ⁽¹⁾

Activo	ERV (Miles de euros)	ERV Vacancy (Miles de euros)	EPRA VACANCY RATE %
Lagoh	16.346	208	1,3%
Megapark + Megapark Ocio	14.561	1.014	7,0% ⁽²⁾
Gran Vía Vigo	9.715	146	1,5%
Portal de la Marina + hipermercado	7.896	348	4,4%
El Rosal	8.001	346	4,3%
Ànec Blau	(1)	(1)	(1)
As Termas + gasolinera	5.769	226	3,9%
Albacenter + hipermercado	4.554	277	6,1% ⁽²⁾
Txingudi	2.787	44	1,6%
Las Huertas	1.091	120	11,0%
TOTAL CENTROS COMERCIALES	70.720	2.729	3,9%
Parque Abadía + galería comercial	5.680	133	2,3%
Rivas Futura	4.335	23	0,5%
VidaNova Parc	4.248	156	3,7%
Vistahermosa	3.759	227	6,0%
TOTAL PARQUES COMERCIALES	18.022	539	3,0%
Cartera de supermercados	3.391	0	0,0%
TOTAL OTROS	3.391	0	0,0%
TOTAL LAR ESPAÑA	92.133	3.268	3,5%



3,5%
EPRA Vacancy Rate

(1) Excluyendo el centro comercial Ànec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral. | (2) El activo está siendo reformado significativamente con vacíos temporales en los locales.

EPRA Cost Ratios

<i>(Miles de euros)</i>	2019	2018
Gastos administrativos	(424)	(502)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ^{(1) (2) (3)}	(19.596)	(48.774)
Gastos procedentes de participación en empresas asociadas	-	(1.283)
EPRA Cost (Incluyendo vacancy Cost) (A)	(20.019)	(50.559)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(2.060)	(2.547)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(17.959)	(48.012)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	83.304	79.688
Gastos netos asociados a los activos <i>(net service charges)</i>	(6.131)	(6.374)
Ingresos por alquileres total (C)	77.173	73.314
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C ⁽⁴⁾	25,9%	69,0%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C ⁽⁴⁾	23,3%	65,5%

(1) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 371 miles de euros.

(2) Se incluyen los honorarios fijos y variables del gestor.

(3) No se incluye dentro de este epígrafe 25.040 miles de euros de gasto que han sido capitalizados (Ver apartado 5.3.f CAPEX del presente informe).

(4) Descontando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo los ratios a 31 de diciembre de 2019 serían 23,4% y 20,7% respectivamente.

Teniendo en cuenta únicamente los gastos recurrentes, el **EPRA Cost Ratio incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos sería 21,9%**, mientras que si se **excluyen dichos gastos, el ratio resultante sería 19,2%**. Si, adicionalmente, son descontados los **gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo, dichos ratios serían 19,3% y 16,6% respectivamente**.

7

Anexo *p.284*

7.1 Acerca de este informe
p.286

7.2 Informe de revisión independiente
p.290

7.3 Índice de contenidos GRI & EPRA sBPR
p.292

7.4 Glosario
p.298





Centro Comercial | Albacenter (Albacete)

albacenter

7.1

Acerca de este informe

Alcance del presente informe

La información incluida en el **Informe Anual 2019** 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 2019 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 2019 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**, en todos sus tipos de activos: centros y medianas comerciales, oficinas, residencial y centros de logística; salvo que esto sea indicado específicamente en el apartado correspondiente del informe.

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 2019, en este caso, con el fin de reforzar la información en el ámbito económico.

Referencias para su desarrollo

El Informe Anual 2019 de Lar España ha sido elaborado sobre la base de 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 (European Public Real estate Association)**.

Además, se ha empleado por cuarta vez la Guía de la **Global Reporting Initiative (GRI)** y la Guía de “Mejores prácticas y recomendaciones” de **EPRA Sustainability** publicado en septiembre de 2018, para la inclusión de contenidos no financieros en el informe anual. 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 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 2019 ha requerido de la aplicación de los siguientes principios siguiendo las directrices marcadas por la versión *Standards de Global Reporting Initiative*, 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.

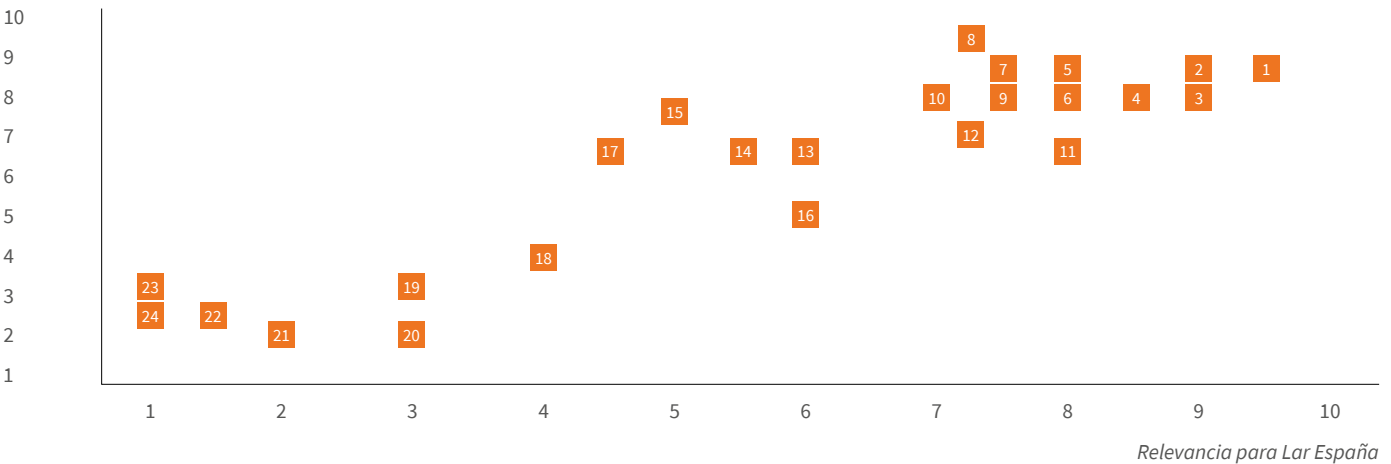
Análisis de materialidad

El Informe Anual 2019 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 organización, y que permita alinear **la estrategia corporativa** con las **expectativas de los grupos de interés**.

El presente informe se adapta a la metodología de reporte que aplican los *Standards de Global Reporting Initiative*, lo cual implica un análisis más profundo de los aspectos más relevantes para la organización. Partiendo sobre el análisis realizado en 2016, se han identificado una serie de aspectos materiales enmarcados dentro de la visión, misión y objetivos estratégicos de Lar España. Tras un profundo análisis y reflexión a nivel interno y con los principales grupos de interés, el resultado es el siguiente:

Matriz de materialidad

Relevancia para el grupo de interés



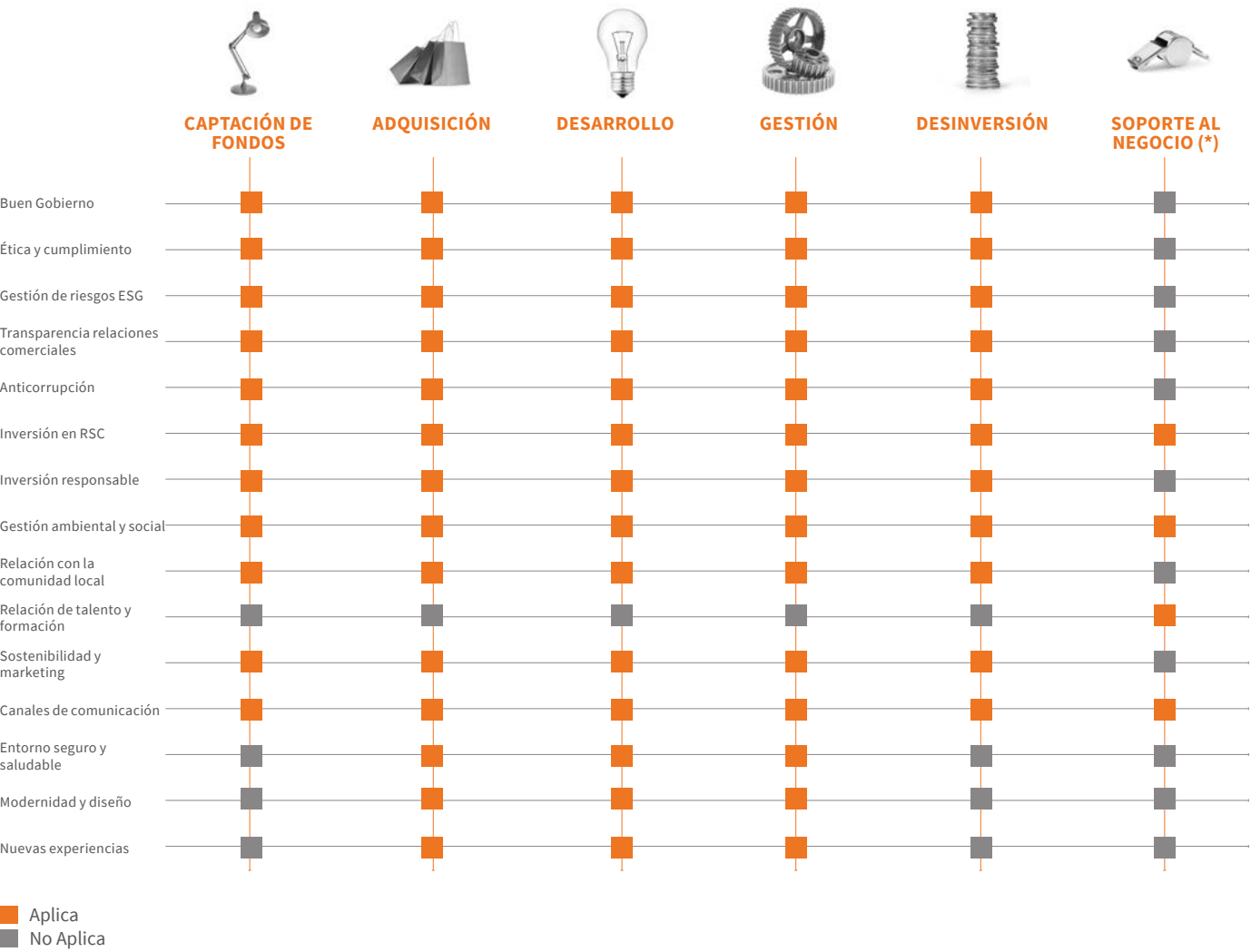
- | | | | |
|---|---|--|--|
| 1. Buen Gobierno | 7. Inversión Responsable | 13. Entorno seguro y saludable | 19. Resiliencia urbana |
| 2. Ética y cumplimiento | 8. Gestión ambiental y social | 14. Modernidad y diseño | 20. Rehabilitación y conservación |
| 3. Gestión de Riesgos ESG | 9. Relación comunidad y empleo local | 15. Nuevas experiencias y servicios | 21. Reporte RSC estandarizado |
| 4. Transparencia en relaciones comerciales | 10. Retención de talento y formación | 16. Cooperación con otras entidades | 22. Igualdad de oportunidades |
| 5. Anticorrupción y blanqueo de capitales | 11. Sostenibilidad en el marketing de productos | 17. Trato con los inquilinos de propiedades | 23. Conciliación laboral |
| 6. Inversión en RSC | 12. Canales de comunicación con la comunidad local | 18. Accesibilidad y conectividad | 24. Política retributiva y transparente |

La prioridad de cada uno de los aspectos en la matriz de materialidad se puede determinar a partir de su posicionamiento.

Siguiendo la metodología del GRI G4, los aspectos materiales son aquellos que se sitúan en el cuadrante superior derecho en la matriz, y que a su vez han obtenido una puntuación superior o igual a 6 en ambas variables analizadas:

- El nivel de importancia para cada grupo de interés.
- La relevancia para la compañía.

A continuación se muestran los aspectos materiales ambientales y sociales más relevantes para Lar España para cada fase del modelo de negocio de la corporación. Todos estos aspectos son recogidos y desarrollados en el **Plan Director de Responsabilidad Social Corporativa**, donde se establecen medidas y objetivos a corto, medio y largo plazo para la implementación de las mismas.



(*) Soporte al negocio se refiere a las funciones de coordinación y desarrollo de las distintas fases del modelo de negocio llevadas a cabo internamente por la compañía, es decir, por los empleados.

Nota: Los aspectos materiales aquí presentados han sido ordenados por orden descendente según la variable Importancia para Lar España. En aquellos casos donde más de un aspecto ha obtenido el mismo valor, se ha tenido en cuenta la variable Importancia del aspecto para los grupos de interés.

Estándar Internacional

El Informe Anual 2019 de Lar España ha sido elaborado siguiendo el estándar internacional para la elaboración de memorias de sostenibilidad de **Global Reporting Initiative (GRI) en su versión Standards**.

También se ha tenido en cuenta la última guía de “Mejores prácticas y recomendaciones” de **EPRA Sustainability** la cual profundiza en los aspectos no financieros relevantes para el sector del Real Estate.

Asimismo, el presente Informe ha sido elaborado tomando como referencia las directrices establecidas en el **Marco IIRC (International Integrated Reporting Council)** para la elaboración de Informes Anuales Integrados que se presentan a continuación:

- Enfoque estratégico y orientación futura
- Conectividad de la información
- Relaciones con los grupos de interés
- Materialidad
- Concisión
- Fiabilidad y exhaustividad
- Consistencia y comparabilidad

Revisión independiente

La información relativa a sostenibilidad contenida en este Informe Anual 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)*. 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 2019, 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

7.2

Informe de revisión independiente



Ernst & Young, S.L.
Torre Picasso
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
28020 Madrid
España

Tel: 915 727 200
Fax: 915 727 238
ey.com

INFORME DE REVISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD INCLUIDOS EN EL INFORME ANUAL 2019 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 2019 "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".

El perímetro considerado por Lar España para la elaboración del Informe está definido en el apartado "Alcance del presente informe" 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.

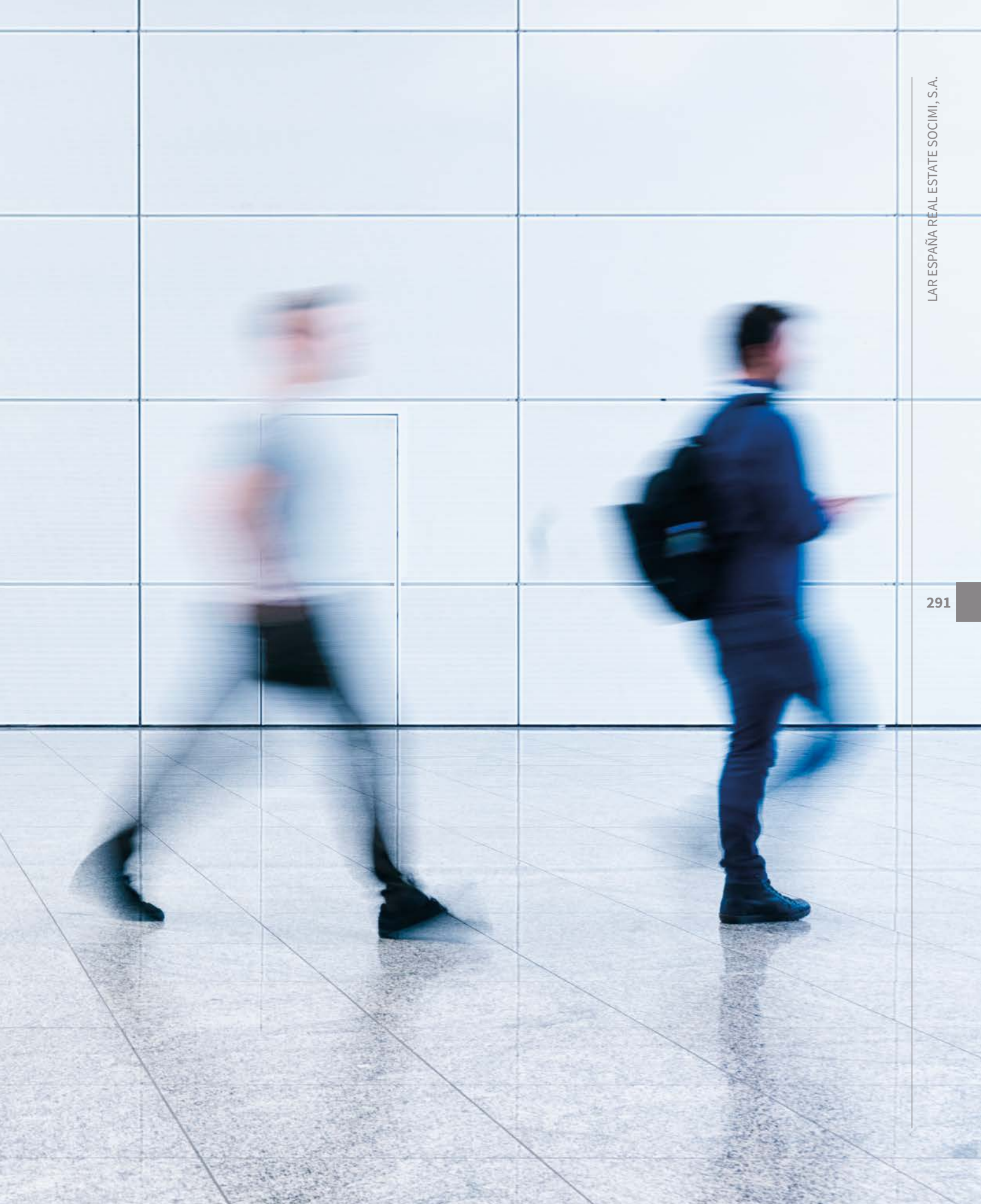
Conclusiones

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 "Índice de contenidos GRI *Standards*" 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, 17 de marzo de 2020



7.3

Índice de contenidos GRI Standards & EPRA sBPR

<i>Categoría</i>	<i>GRI</i>	<i>EPRA sBPR</i>	<i>Indicador</i>	<i>Página/Comentario</i>
CONTENIDOS BÁSICOS GENERALES				
Perfil de la Organización	102-1	N/A	Nombre de la organización	286
	102-2	N/A	Actividades, marcas, productos y servicios	44
	102-3	N/A	Ubicación de la sede principal de la organización	300
	102-4	N/A	Ubicación de las operaciones	196
	102-5	N/A	Propiedad y forma jurídica	36
	102-6	N/A	Mercados servidos	23-32
	102-7	N/A	Tamaño de la organización	44
	102-8	N/A	Información sobre empleados y otros trabajadores	38-41, 53
	102-9	N/A	Describe la cadena de suministro de la organización	120
	102-10	N/A	Cambios significativos en la organización y su cadena de suministro	6-9
	102-11	N/A	Principio o enfoque de precaución	113
	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	74-82
	102-13	N/A	Afiliación a asociaciones	42
Estrategia y Análisis	102-14	N/A	Declaración de altos ejecutivos responsables de la toma de decisiones	6-9
	102-15	N/A	Principales impactos, riesgos y oportunidades	113-117
Ética e Integridad	102-16	N/A	Valores, principios, estándares y normas de conducta	110-111
	102-17	N/A	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas	110-111
Gobierno	102-18	N/A	Describe la estructura de Gobernanza	90-102
	102-19	N/A	Describe 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	38-39
	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	40-41
	102-21	N/A	Describe los procesos de consulta entre los grupos de interés y el órgano superior de gobierno con respecto a cuestiones económicas, ambientales y sociales.	126-139
	102-22	Gov-Board	Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités	93
	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-Select	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	88
	102-25	Gov-Col	Describe los procesos mediante los cuales el órgano superior de gobierno previene y gestiona posibles conflictos de intereses.	87

<i>Categoría</i>	<i>GRI</i>	<i>EPRA sBPR</i>	<i>Indicador</i>	<i>Página/Comentario</i>
CONTENIDOS BÁSICOS GENERALES				
Gobierno	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	87
	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	87-88
	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.	102-105
	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.	113-114
	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.	114
	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.	110
	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	100-101
	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.	100-101
	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	92

<i>Categoría</i>	<i>GRI</i>	<i>EPRA sBPR</i>	<i>Indicador</i>	<i>Página/Comentario</i>
CONTENIDOS BÁSICOS GENERALES				
Gobierno	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
Participación de los Grupos De Interés	102-40	N/A	Elabore una lista de los grupos de interés vinculados a la organización	128, 129, 130
	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	128, 129, 130
	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	126-139
	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	126-139
Práctica de Presentación de Informes	102-45	N/A	Entidades incluidas en los estados financieros consolidados	44-45
	102-46	N/A	Definición de los contenidos de los informes y las Coberturas del tema	286
	102-47	N/A	Listado de temas materiales	287
	102-48	N/A	Reexpresión de la información	172
	102-49	N/A	Cambios en la elaboración de informes	182
	102-50	N/A	Período objeto de la memoria (por ejemplo, año fiscal o año calendario)	286
	102-51	N/A	Fecha de la última memoria (si procede)	25 de abril de 2019
	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	300
	102-54	N/A	Declaración de elaboración del informe de conformidad con los estándares GRI	289
	102-55	N/A	Índice de contenidos GRI	292-297
	102-56	N/A	Verificación externa	290

<i>Categoría</i>		<i>GRI</i>	<i>EPRA sBPR</i>	<i>Indicador</i>	<i>Página/Comentario</i>
CONTENIDOS ESPECÍFICOS					
Economía	Desempeño económico	201-1	N/A	Valor económico directo generado y distribuido	262-267
	Consecuencias económicas indirectas	203-1	N/A	Desarrollo e impacto de la inversión en infraestructuras y los tipos de servicios	268
Medio Ambiente	Energía	302-1	Elec-Abs	Consumo energético interno	167
		302-1	Elec- Abs	Consumo total de energía	167
		302-1	Elec-LfL	Like for Like del consumo de energía.	167
		302-1	DH& C-Abs	Total de consumo de calefacción y refrigeración.	167
		302-1	DH&C-LfL	Like for Like del consumo de calefacción y refrigeración.	167
		302-1	Fuels-Abs	Consumo total de combustible.	167
		302-1	Fuels-LfL	Like for like del consumo total de combustible.	167
		302-3	Energy-Int	Intensidad energética	167
		303-4	N/A	Reducción del consumo energético	167
		303-5	N/A	Reducciones de los requisitos energéticos de los productos y servicios	167
		CRE1	Energy-Int	Intensidad Energética de los edificios.	167
	Agua	303-1	Water-Abs	Extracción del agua por fuente de origen	171
		303-1	Water-LfL	Like for like del consumo de agua.	171
		CRE2	Water-Int	Intensidad del agua de los edificios.	171
	Emisiones	305-1	GHG-Dir-Abs	Emisiones directas de gases de efecto invernadero (Alcance 1)	169
			GHG-Dir-LfL	Like for Like de las emisiones directas de gases de efecto invernadero.	169
		305-2	GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas de gases de efecto invernadero al generar energía (Alcance 2)	169
		CRE3	GHG-Indir-LfL/GHG-Int	Like for Like de las emisiones indirectas de gases de efecto invernadero.	169
		305-4	GHG-Int	Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	169
		305-5	N/A	Reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero	169
	Efluentes y residuos	306-2	Waste-Abs	Peso total de residuos gestionados, según tipo y método de tratamiento	173
			Waste-LfL	Like for like de las distintas tipologías de residuos.	173
	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 2019 no se han registrado multas significativas por incumplimiento de normativa ambiental

Categoría		GRI	EPRA sBPR	Indicador	Página/Comentario
CONTENIDOS ESPECÍFICOS					
Desempeño Social	Prácticas laborales y trabajo digno	403-1	N/A	Representación de trabajadores en comités formales trabajador-empresa de salud y seguridad	39
		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	154
		404-1	Emp-Tra-ning	Promedio de horas de capacitación anuales por empleado, desglosado por sexo y por categoría laboral	154
		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	87
		404-3	Emp-Dev	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones regulares del desempeño y de desarrollo profesional, desglosado por sexo y por categoría profesional	154
		405-1	Diversity-Emp	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	154
	Sociedad	413-1	Comty-Eng	Porcentaje de operaciones donde se han implantado programas de desarrollo, evaluaciones de impactos y participación de la comunidad local	154
		205-2	N/A	Políticas y procedimientos de comunicación y capacitación sobre la lucha contra la corrupción	110-111
		205-3	N/A	Casos confirmados de corrupción y medidas adoptadas	En 2019 no se han detectado casos de corrupción
		419-1	N/A	Incumplimiento de leyes y normativas en los ámbitos social y económico	EN 2019 no se han registrado incumplimiento de la legislación o normativa

Categoría		GRI	EPRA sBPR	Indicador	Página/Comentario	
CONTENIDOS SECTORIALES						
Medio Ambiente	Energía	CRE1	Energy-Int	Intensidad energética de edificios	180-181	
	Agua	CRE2	Water-Int	Intensidad en agua de edificios	180-181	
	Emisiones	CRE3	GHG-Int	Intensidad de emisiones GEI de edificios existentes	180-181	
		CRE4	N/A	Intensidad de emisiones GEI de nuevos activos y activos remodelados	164	
	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 despalzadas o rehubicadas
	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	174

7.4

Glosario

BAI

Resultado operativo antes de impuestos.

EBIT

Resultado operativo antes de intereses e impuestos.

EBITDA

Resultado operativo antes de amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

Beneficio neto

Resultado del ejercicio después de impuestos.

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.

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.

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.

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

European Public Real Estate Association.

EPRA Earnings

Resultado operativo.

EPRA NAV

Valoración ajustada de los activos netos del negocio que incluye las inversiones inmobiliarias por su valor razonable y excluye determinados conceptos que no se esperan materializar con certeza asumiendo una estrategia de inversión a largo plazo.

EPRA NNAV

EPRA NAV ajustado con el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.

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).

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.).

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).

EPRA Cost Ratio

Porcentaje que refleja el importe que representan los costes operativos y administrativos con respecto al total de ingresos por rentas brutas.

EPRA Cost Ratio

(excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.

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, número de años de vigencia de los contratos desde 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.

Período 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 período.

NOI (Net Operating Income)

Ingresos brutos descontando gastos incurridos en el período.

Tasa de retorno del accionista

Retorno generado al accionista como suma de la variación del EPRA NAV experimentada en el ejercicio y los dividendos percibidos dividido por el EPRA NAV de la compañía al cierre del ejercicio.

CBD

De las siglas Central Business District se refiere al área central de una ciudad comúnmente denominada distrito financiero.

Renta prime

Renta básica más alta de las mejores propiedades.

Like for like (LfL)

Comparativa de un período con el mismo del año anterior teniendo en cuenta el mismo número de activos.

DH&C-Abs

Consumo total de calefacción y refrigeración urbana

Elec – Abs

Consumo absoluto de electricidad

Elec – LfL

Life for like de electricidad

Fuels – Abs

Consumo absoluto de combustible

Fuels – Abs

Life for like de combustible

Energy – Int

Intensidad de consumo energético

GHG – Dir – Abs

Emisiones absolutas directas de GHG

GHG – Dir – LfL

Like for like de emisiones directas de GHG

GHG – Indir – Abs

Emisiones absolutas indirectas de GHG

GHG – Indir – LfL

Like for like de emisiones indirectas de GHG

GHG – Int

Intensidad de emisiones de GHG

Waste – Abs

Generación absoluta de residuos

Waste – LfL

Like for like de generación de residuos.

Water-Abs

Consumo absoluto de agua.

Water-LfL

Like for like de agua.

Water-Int

Intensidad de consumo de agua.

Cert-Tot

Certificaciones de activos.

Diversity-Emp:

Diversidad en los empleados.

Emp-Training:

Formación para empleados.

Emp-Dev:

Desarrollo profesional por empleado.

Emp-Turnover:

Rotación de empleados.

H&S-Emp:

Seguridad y salud de los empleados.

H&S-Asset:

Evaluación de seguridad y salud de los activos.

Compty-Eng:

Realización de eventos sociales en los activos.



C/Rosario Pino 14 - 16, 8ª Planta
28020 Madrid, España
+34 91 436 04 37
www.larespana.com
info@larespana.com

Diseño

Externa Marketing & Events, S.A.
www.externa-mk.com