

# 5

## INFORMACIÓN

### EPRA

*p.96*

#### 5.1 EPRA Earnings

*p.100*

#### 5.2 EPRA Net Asset Value Ratios

*p.101*

#### 5.3 EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY

*p.106*

#### 5.4 EPRA Vacancy Rate

*p.108*

#### 5.5 EPRA Cost Ratios

*p.109*





← Centro Comercial

## Reconocimiento EPRA

- En octubre de 2019, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (*European Public Real Estate Association*<sup>1</sup>) publicó una versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones<sup>2</sup>” 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](http://www.epra.com).

- El pasado mes de **septiembre de 2020**, por sexto año consecutivo, Lar España ha sido galardonada con el **EPRA Gold Award** relativo a la calidad de **la información financiera** puesta a disposición de sus principales grupos de interés. En lo que concierne a la información publicada sobre **ESG**, Lar España ha obtenido de nuevo la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por tercer 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



2020



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

<b>Indicador</b>	<b>31/12/2020 (Miles de euros)/%</b>	<b>31/12/2020 (Euros por acción)</b>
<b>EPRA Earnings</b>	<b>49.902</b>	0,58
<b>EPRA NAV</b>	<b>881.376</b>	10,42
<b>EPRA NNAV</b>	<b>859.650</b>	10,17
<b>EPRA NRV<sup>(*)</sup></b>	<b>881.376</b>	10,42
<b>EPRA NTA<sup>(*)</sup></b>	<b>881.376</b>	10,42
<b>EPRA NDV<sup>(*)</sup></b>	<b>859.650</b>	10,17
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>5,7%</b>	
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	<b>5,9%</b>	
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	<b>4,5%</b>	
<b>EPRA Cost Ratio</b>	<b>15,7%<sup>(**)</sup></b>	
<b>EPRA Cost Ratio (Excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)</b>	<b>13,5%<sup>(**)</sup></b>	

(\*) Nuevos ratios EPRA calculados de acuerdo a las últimas modificaciones incluidas en el documento "Mejores Prácticas y Recomendaciones" de EPRA. Para más detalle ver apartado 5.2 Ratios EPRA NAV.

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

## 5.1 EPRA Earnings

<i>(Miles de euros)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS</b>	<b>(53.668)</b>	<b>80.730</b>
Revalorización de las inversiones inmobiliarias y otras inversiones de interés	100.656	(40.037)
Efecto en resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	(1.008)
Efecto fiscal en desinversiones	-	(1.102)
Depreciación de fondo de comercio	-	-
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	2.914	1.836
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	-	-
<b>RESULTADO EPRA</b>	<b>49.902</b>	<b>40.419</b>
<b>Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)</b>	<b>85.605.283</b>	<b>89.879.866</b>
<b>RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>0,58</b>	<b>0,45</b>



**Resultado EPRA  
por acción +29%**  
vs 2019

## 5.2 EPRA Net Asset Value Ratios

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

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

(1) Para más información puede consultar la página web oficial de EPRA: [https://www.epra.com/application/files/2315/7321/0568/EPRA\\_FAQ\\_-\\_FINAL\\_version.pdf](https://www.epra.com/application/files/2315/7321/0568/EPRA_FAQ_-_FINAL_version.pdf)

### Metodología previa

#### EPRA NAV

<i>(Miles de euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN</b>	<b>859.650</b>	<b>982.780</b>
Valor razonable instrumentos financieros	4.525	3.779
Valor razonable de la deuda	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	17.201	17.201
<b>EPRA NAV</b>	<b>881.376</b>	<b>1.003.760</b>
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	84.559.058	87.529.910
<b>EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>10,42<sup>(*)</sup></b>	<b>11,47</b>

#### EPRA NNAV

<i>(Miles de euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>881.376</b>	<b>1.003.760</b>
Valor razonable instrumentos financieros	(4.525)	(3.779)
Valor razonable de la deuda	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	(17.201)	(17.201)
<b>EPRA NNAV</b>	<b>859.650</b>	<b>982.780</b>
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	84.559.058	87.529.910
<b>EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>10,17<sup>(*)</sup></b>	<b>11,23</b>

(\*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (0,63€/acción).

## Nueva metodología EPRA Net Asset Value

De acuerdo a la nuevas recomendaciones recogidas en las “Mejores Prácticas y Recomendaciones” de EPRA, **los nuevos ratios que sustituyen a los indicadores EPRA NAV y EPRA NNAV previos** calculados bajo la antigua metodología son los siguientes:

### EPRA Net Reinstatement Value (NRV):

El objetivo de este nuevo ratio es resaltar el valor de los activos netos a largo plazo. Por lo tanto, se excluyen los activos y pasivos que no se espera que se cristalicen en circunstancias normales, como los movimientos del valor razonable de los derivados financieros y los impuestos diferidos sobre los excedentes de la valoración inmobiliaria. Dado que el objetivo de la métrica es reflejar también lo que sería necesario para recrear la empresa a través de los mercados de inversión sobre la base de su capital actual y la estructura de financiación, deben incluirse los costes relacionados, como los impuestos sobre las transferencias de bienes inmuebles.

### EPRA Net Tangible Assets (NTA):

El cálculo de este ratio es realizado asumiendo que la entidad compra y vende los activos inmobiliarios netos, materializando así ciertos niveles de pasivo por impuestos diferidos.

### EPRA Net Disposal Value (NDV):

En respuesta al interés de los inversores en comprender el alcance total de los pasivos y el valor resultante de la compañía si se venden los activos de la empresa y/o si los pasivos no se mantienen hasta el vencimiento. A tal fin, este nuevo indicador de EPRA proporciona un escenario en el que se incluyen en el cálculo los impuestos diferidos, los instrumentos financieros y algunos otros ajustes en función de la totalidad de su pasivo, incluida la exposición fiscal no reflejada en el balance, neto de cualquier impuesto resultante. Esta medida no debe considerarse un “valor real de liquidación” porque, en muchos casos, los valores razonables no representan valores de liquidación.



## Nuevos ratios EPRA Net Asset Value

	31/12/2020				
	Metodología actual			Anterior metodología	
	NRV Net Reinstatement Value	NTA Net Tangible Assets	NDV Net Disposal Value	NAV Metodología previa	NNNAV Metodología previa
<i>(Miles de euros)</i>					
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>
Instrumentos híbridos	-	-	-	-	-
<b>NAV Diluido</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>
<b>Incluye</b>					
Revalorización de activos de inversión	-	-	-	-	-
Revalorización de activos en desarrollo	-	-	-	-	-
Revalorización de otras inversiones no corrientes	-	-	-	-	-
Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-	-
Revalorización de activos mantenidos para la venta	-	-	-	-	-
<b>NAV Diluido a Valor de Mercado</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>	<b>859.650</b>
<b>Excluye</b>					
Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	17.201	17.201	n.a	17.201	-
Valor de mercado de instrumentos financieros	4.525	4.525	n.a	4.525	-
Fondo de comercio a consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-	-
Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	n.a	-	-	n.a	-
Inmovilizado intangible para el balance de situación IFRS	n.a	-	n.a	n.a	-
<b>Incluye</b>					
Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	n.a	n.a	-	n.a	-
Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	n.a	n.a	-	-
Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	-	-	n.a	-	-
<b>NAV</b>	<b>881.376</b>	<b>881.376</b>	<b>859.650</b>	<b>881.376</b>	<b>859.650</b>
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	84.559.058	84.559.058	84.559.058	84.559.058	84.559.058
<b>NAV por acción</b>	<b>10,42<sup>(*)</sup></b>	<b>10,42<sup>(*)</sup></b>	<b>10,17<sup>(*)</sup></b>	<b>10,42<sup>(*)</sup></b>	<b>10,17<sup>(*)</sup></b>

(\*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (0,63€/acción).

31/12/2019

	Metodología actual			Anterior metodología	
	NRV Net Reinstatement Value	NTA Net Tangible Assets	NDV Net Disposal Value	NAV Metodología previa	NNNAV Metodología previa
<i>(Miles de euros)</i>					
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>
Instrumentos híbridos	-	-	-	-	-
<b>NAV Diluido</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>
<b>Incluye</b>					
Revalorización de activos de inversión	-	-	-	-	-
Revalorización de activos en desarrollo	-	-	-	-	-
Revalorización de otras inversiones no corrientes	-	-	-	-	-
Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-	-
Revalorización de activos mantenidos para la venta	-	-	-	-	-
<b>NAV Diluido a Valor de Mercado</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>	<b>982.780</b>
<b>Excluye</b>					
Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	17.201	17.201	n.a	17.201	-
Valor de mercado de instrumentos financieros	3.779	3.779	n.a	3.779	-
Fondo de comercio a consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-	-
Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	n.a	-	-	n.a	-
Inmovilizado intangible para el balance de situación IFRS	n.a	-	n.a	n.a	-
<b>Incluye</b>					
Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	n.a	n.a	-	n.a	-
Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	n.a	n.a	-	-
Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	-	-	n.a	-	-
<b>NAV</b>	<b>1.003.760</b>	<b>1.003.760</b>	<b>982.780</b>	<b>1.003.760</b>	<b>982.780</b>
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	87.529.910	87.529.910	87.529.910	87.529.910	87.529.910
<b>NAV por acción</b>	<b>11,47</b>	<b>11,47</b>	<b>11,23</b>	<b>11,47</b>	<b>11,23</b>

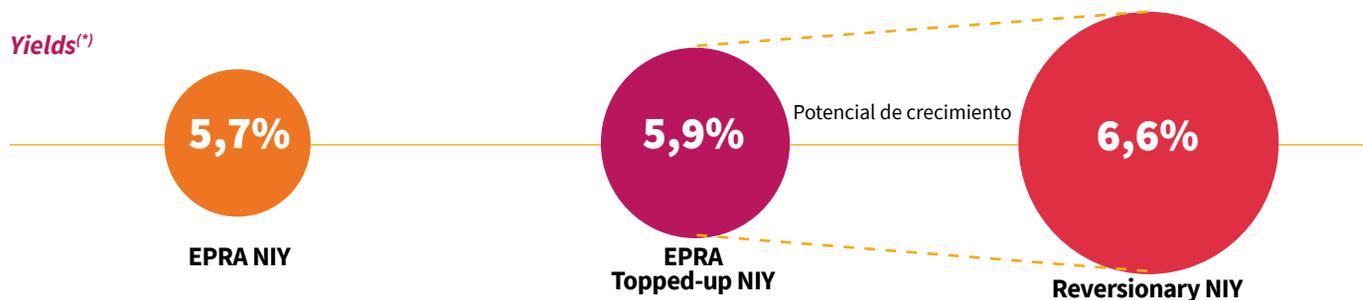
## 5.3

### EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (31/12/2020)

(Miles de euros)	TOTAL CENTROS COMERCIALES	TOTAL PARQUES COMERCIALES	TOTAL OTROS	TOTAL LAR ESPAÑA
Cartera de inversión inmobiliaria	952.250	463.820	58.870	1.474.940
Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	19.386	8.060	908	28.354
<b>Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)</b>	<b>971.636</b>	<b>471.880</b>	<b>59.778</b>	<b>1.503.294</b>
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	59.933	30.563	3.966	94.462
Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	-5.315	-3.167	-14	-8.496
<b>Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)</b>	<b>54.618</b>	<b>27.395</b>	<b>3.952</b>	<b>85.966</b>
Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	2.259	1.202	0	3.461
<b>Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)</b>	<b>56.877</b>	<b>28.598</b>	<b>3.952</b>	<b>89.427</b>
<b>EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,6%</b>	<b>5,7%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,6%</b>	<b>5,9%</b>

106

Yields<sup>(\*)</sup>



(\*) Los valores de EPRA NIY, EPRA Topped-up NIY y Reversionary Yield a 31/12/2019 (excluyendo el centro comercial Ànec Blau debido a que se encontraba bajo reforma integral) se situaban en: **5,6%, 5,9% y 6,2%**, respectivamente.



15/18  
15/18

25

25

25

## 5.4

### EPRA Vacancy Rate

	<i>ERV</i> (Miles de euros)	<i>ERV Vacancy</i> (Miles de euros)	<i>EPRA</i> <b>VACANCY RATE %</b>
<b>TOTAL CENTROS COMERCIALES</b>	<b>63.636</b>	<b>2.957</b>	<b>4,6%</b>
<b>TOTAL PARQUES COMERCIALES</b>	<b>32.848</b>	<b>1.535</b>	<b>4,7%</b>
<b>TOTAL OTROS</b>	<b>3.391</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>TOTAL LAR ESPAÑA</b>	<b>99.875</b>	<b>4.492</b>	<b>4,5%</b>

108



**4,5%<sup>(\*)</sup>**  
**EPRA Vacancy Rate**

*(\*) El valor de EPRA Vacancy a 31/12/2019 (excluyendo el centro comercial Ànec Blau debido a que se encontraba bajo reforma integral) se situaba en: **3,5%**.*



## 5.5 EPRA Cost Ratios

	Recurrente		TOTAL	
	2020	2019	2020	2019
<i>(Miles de euros)</i>				
Gastos administrativos	(474)	(424)	(474)	(424)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles <sup>(1) (2) (3)</sup>	(13.551)	(16.472)	(20.520)	(19.595)
Gastos procedentes de participación en empresas asociadas	-	-	-	-
<b>EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)</b>	<b>(14.025)</b>	<b>(16.896)</b>	<b>(20.994)</b>	<b>(20.019)</b>
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(1.941)	(2.060)	(1.941)	(2.060)
<b>EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)</b>	<b>(12.084)</b>	<b>(14.836)</b>	<b>(19.053)</b>	<b>(17.959)</b>
Ingresos por alquileres bajo IFRS <sup>(4)</sup>	95.476	83.304	95.476	83.304
Gastos netos asociados a los activos <i>(net service charge)</i> <sup>(3)</sup>	(6.195)	(6.131)	(6.195)	(6.131)
<b>Ingresos por alquileres total (C)</b>	<b>89.281</b>	<b>77.173</b>	<b>89.281</b>	<b>77.173</b>
<b>EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C</b>	<b>15,7%</b>	<b>21,9%</b>	<b>23,5%</b>	<b>25,9%</b>
<b>EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C</b>	<b>13,5%</b>	<b>19,2%</b>	<b>21,3%</b>	<b>23,3%</b>

(1) Se incluyen gastos de mantenimiento.

(2) Incluidos los honorarios fijos del gestor. No se ha devengado importe alguno en concepto de honorarios variables en ninguno de los dos periodos.

(3) La suma de estos dos epígrafes se corresponde con la partida de "Otros gastos" del punto 4.2 Estado Resultado Global Consolidado (página 82).

(4) Incluye la partida "Ingresos ordinarios" del punto 4.2 Estado Resultado Global Consolidado (página 82) y los ingresos por cesión de mall que se encuentran incluidos en la partida "Otros ingresos" del punto 4.2 Estado Resultado Global Consolidado (página 82).