



INFORME DE RESULTADOS FY 2023

1

Lar España en 2023

1.1

Lar España en 2023

06

1.2

Operaciones de desinversión

14

1.3

Aperturas en Centros y Parques Comerciales

15



2

Resumen Ejecutivo

2.1

Cifras Clave 2023

25

2.2

Principales Hitos

27

2.3

Carta de activos a 31 de diciembre de 2023

33

2.4

Principales Magnitudes

40

2.5

Evolución del Negocio

42

3

ESG

3.1

Comprometidos con el Medioambiente

61

3.2

Contribuyendo a la Sociedad

67

3.3

Líderes en Gobierno Corporativo

78

4

Estados Financieros Consolidados

- 4.1
Chart Societario
31.12.2023
88
- 4.2
Estado de Resultado
Global Consolidado
89
- 4.3
Estado de Situación
Financiera Consolidado
91
- 4.4
Recompra de Bonos
Verdes
96
- 4.5
Estado de Flujos de
Efectivo Consolidado
98
- 4.6
Honorarios de Grupo
Lar como gestor de Lar
España
99
- 4.7
Propuesta de
Distribución a los
Accionistas
103
- 4.8
Retorno al Accionista
104

5

Información EPRA

- 5.1
EPRA Earnings
110
- 5.2
EPRA Net Asset
Value Ratios
111
- 5.3
EPRA NIY y EPRA
Topped-up NIY
113
- 5.4
EPRA Vacancy Rate
114
- 5.5
EPRA Cost Ratios
115
- 5.6
EPRA LTV
116

6

Evolución Bursátil

- 6.1
Datos y evolución
de la acción
120
- 6.2
Recomendaciones
de los analistas
122

7

Glosario

- Glosario
125

Lar España en 2023

1

1.1

Lar España en
2023
06

1.2

Operaciones de
desinversión
14

1.3

Aperturas
en Centros
y Parques
Comerciales
15

Los excelentes resultados operativos registrados han tenido su reflejo en la cuenta de resultados de la Compañía, con un nivel de ingresos operativos que ha alcanzado los **95 millones de euros, lo que supone un incremento del 14%** respecto al año anterior.



1.1 Lar España en 2023

Durante el año la Compañía ha continuado situándose a la vanguardia del sector *retail*, a través del desarrollo de **proyectos de innovación que garantizan una experiencia diferencial y sostenible en nuestros activos**. Lar España cuenta con una propuesta de alto valor añadido y una oferta de activos *premium*, que se ha visto reflejada en una **rentabilidad recurrente para sus accionistas**, algo que en este año ha sido especialmente relevante gracias a la espectacular revalorización experimentada en el precio de cotización de la acción.

El **diálogo continuo con los grupos de interés** sigue siendo una de las prioridades para la Compañía, con el objetivo de anticiparse y adaptarse a las preferencias y necesidades de cada cliente. Actualmente los centros comerciales se han convertido en espacios que ofrecen mucho más que una simple compra, siendo espacios donde confluyen el ocio, la cultura, la gastronomía y el entretenimiento.

Un año más, el desarrollo de la actividad ha estado **alineado con la sostenibilidad** en todos sus niveles, habiendo cumplido con la agenda corporativa marcada a principio de año por la Compañía. De este modo se han integrado nuevos factores medioambientales, sociales y de buen gobierno a lo largo del año, logrando los objetivos marcados y siendo un referente en los diferentes aspectos de sostenibilidad.

La Compañía sigue contando con una base de inquilinos sólida, muy consolidada y de contrastada calidad, que ha impulsado los crecimientos de ventas y visitas registrados, un ejercicio más, en

nuestros activos. Tras el contacto mantenido con los inquilinos, se han afianzado las relaciones comerciales, reforzando la duración y estabilidad de los contratos en todos los centros y parques comerciales, lo que se ha traducido en una **ocupación de más del 97% a cierre de año**.

Datos operativos registrados durante el año

Lar España continúa desarrollando medidas de mejora en sus activos, lo que le ha ayudado a su reposicionamiento atrayendo a nuevos arrendatarios y clientes. Así en 2023 se han cerrado **179 operaciones comerciales** entre renovaciones, sustituciones y entradas de nuevos arrendatarios, suponiendo un total de **11,4 millones de euros de renta negociada** en 42.326 m² con un **incremento del 8,1%⁽¹⁾ en renta** respecto a los contratos previos.

De este modo, la Compañía cuenta con más de 1.000 contratos en vigor de los cuales **más del 60% tiene un vencimiento más allá de 2027**. Todo ello garantiza una amplia oferta comercial que ha contribuido al registro de incrementos en las cifras de visitas y ventas en comparación con el año anterior.

En lo que respecta a la cifra de visitas en el año se han alcanzado los **76,2⁽²⁾ millones de visitas** a los activos del portfolio, cifra que supone un **incremento del 3,7%** en términos comparables respecto al año anterior. En lo que concierne a las ventas registradas, la cifra se ha elevado hasta los **1.057,8⁽²⁾ millones de euros, un 7,9% más** en términos comparables que en 2022.

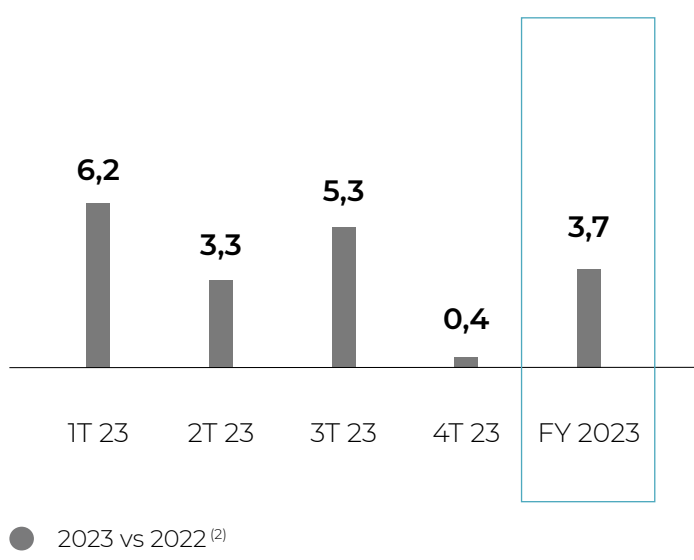
(1) Adicional al efecto del IPC/indexación.

(2) Incluyendo los parques comerciales Rivas Futura y Vistahermosa.

Visitas 2023

76,2
millones de visitas | **+3,7%**
vs 2022 ⁽²⁾

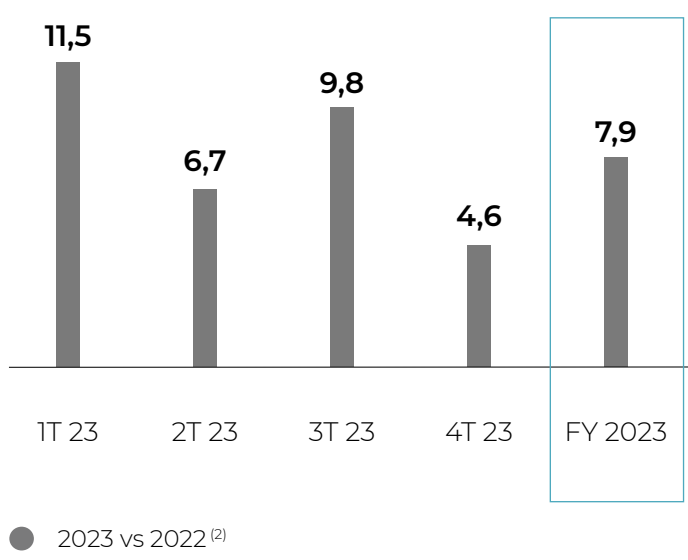
Evolución trimestral de las cifras de visitas en los centros y parques comerciales del portfolio (%)



Ventas 2023

1.057,8⁽¹⁾
millones de euros | **+7,9%**
vs 2022 ⁽²⁾

Evolución trimestral de las cifras de ventas en los centros y parques comerciales del portfolio (%)



(1) Ventas declaradas. / (2) Like for Like excluyendo los parques comerciales Rivas Futura y Vistahermosa.

Estos excelentes datos operativos prueban la calidad de los activos con los que cuenta la Compañía, así como la sostenibilidad de los contratos vigentes con una **tasa de esfuerzo media del 10,2%⁽²⁾**.

Apalancamiento estable y sostenible

En 2021 Lar España realizó la emisión de dos bonos verdes *senior* no garantizados por un importe total conjunto de 700 millones de euros, con vencimientos en julio de 2026 y noviembre de 2028. Tras estas emisiones la deuda de la Compañía se situó en 770 millones de euros con un coste medio del 1,8%.

Durante el año 2023 la Compañía ha llevado a cabo recompras parciales de dichos bonos por un importe total conjunto de **119,0 millones de euros** con el objetivo de reducir su apalancamiento, registrar un impacto positivo en la cuenta de resultados y como vía para rentabilizar la caja de la Compañía.

En el mes de enero llevó a cabo el primer proceso de recompra por importe conjunto de 110 millones de euros, cerrándose con un descuento del 18%, equivalente a un precio final total de 90,5 millones de euros que se abonaron íntegramente con la caja de la Compañía. Posteriormente, a lo largo del año se han continuado realizando recompras parciales del primer bono emitido con vencimiento en el año 2026, las cuales han alcanzado un importe total de 9,0 millones de euros. La tasa de descuento promedio registrada en estas transacciones se ha situado aproximadamente en el 16%.

Dichas operaciones han tenido un **impacto positivo de más de 20 millones de euros** en la cuenta de resultados de 2023 debido al descuento al que fueron realizadas.

La gestión de los activos de la Compañía y la integración de los criterios ESG han conducido a que el **100% de la deuda de la Compañía sea**

sostenible, al estar constituida por el préstamo concedido por el Banco Europeo de Inversiones en 2018 y dispuesto en 2020, y tras las dos emisiones de bonos verdes llevadas a cabo en 2021.

En el caso de las emisiones de bonos verdes llevadas a cabo, la estrategia de sostenibilidad fue evaluada por parte de *ISS Corporate Solutions*, identificando el cumplimiento de una serie de criterios en base a los *Green Bond Principles* emitidos por el ICMA (*International Capital Markets Association*).

Adicionalmente, en julio de 2023 la agencia de rating Fitch comunicó el mantenimiento del rating **Investment Grade o 'BBB' estable** tanto para Lar España como para sus dos emisiones activas de bonos verdes. Así, Lar España mantiene la calificación más alta en su segmento.

	Rating	Perspectiva
FitchRatings	BBB	Estable

Ejemplo de fortaleza financiera

Los excelentes resultados operativos registrados han tenido su reflejo en la cuenta de resultados de la Compañía, con un nivel de ingresos operativos que ha alcanzado los **95 millones de euros, lo que supone un incremento del 14%** respecto al año anterior. A su vez, el resultado operativo o **EBITDA se ha situado en 65,4 millones de euros, un 9% superior** respecto a 2022, mientras que el beneficio del ejercicio ha superado los 36,7 millones de euros.

En términos de apalancamiento Lar España cuenta **con un LTV Neto del 31,0%** calculado sobre el valor de sus activos, con un coste medio por debajo del 1,8% y un periodo medio de vencimiento de 3,8 años, lo que supone unos niveles óptimos considerando el entorno financiero actual.

Con una apuesta clara por los criterios ESG

En 2023 Lar España ha continuado trabajando para el desarrollo de una actividad responsable a nivel económico, ambiental, social y de buen gobierno. La Compañía cuenta con el **100% de sus activos certificados de acuerdo con el estándar BREEAM**, de los cuales el 98% (en términos de GAV) están calificados como "Excelente" y "Muy bueno".

Además, **el 100% de los activos bajo control operacional** cumplen con los estándares del Sistema de Gestión Ambiental y el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud que determinan respectivamente las normas **ISO 14001 y 45001**, contando con las certificaciones pertinentes que así lo acreditan.

Continuando con el desarrollo de una estrategia que integre la mitigación del impacto medioambiental, a finales del mes de diciembre, el Consejo de Administración aprobó la **actualización del Plan de Descarbonización corporativo**, de acuerdo con un nuevo análisis de medidas de adaptación y mitigación. Dicho Plan establece unos objetivos específicos alineados con lo demandado por la iniciativa internacional **Science Based Targets Initiative (SBTi)** y la herramienta de cálculo sectorial de riesgos de transición **Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)**.



Así, en los próximos años la Compañía trabajará para lograr los siguientes objetivos:

- Ser clima neutral en 2030, con una reducción del 60% de sus emisiones de Alcance 1+2 (enfoque *market-based*).
- Analizar las posibilidades de inversión en proyectos de compensación como una herramienta más para lograr la neutralidad climática.
- Elevar su compromiso de lograr ser *Net-Zero* en el periodo 2050 para los Alcances 1+2+3.
- Avanzar en la identificación y control de las principales fuentes de emisiones de Alcance 3, con el objetivo de diseñar medidas de mitigación.

En esta línea, Lar España ha registrado por quinto año consecutivo su Huella de Carbono en el **Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD)**, que se suma a las de los años anteriores 2018, 2019, 2020 y 2021. Gracias al esfuerzo realizado por Lar España en la reducción de sus emisiones mantiene el **sello “Calculo y Reduzco”**, tras haber sido la primera compañía de *real estate* cotizada en España en lograrlo en 2022. Además, la información remitida al Ministerio ha sido de nuevo objeto de verificación por un externo independiente.

A continuación se indican otros proyectos en los que la Compañía ha estado trabajando durante el año, los cuales se encuentran detallados dentro del capítulo **3. ESG (Environmental, Social and Governance)**

- Análisis de su **Huella del Agua** de acuerdo con la metodología proporcionada en la norma internacional ISO 14046, con la finalidad de disponer de un desglose detallado de los consumos y establecer, posteriormente, planes de acción a nivel activo.

- Participación en el programa acelerador **Climate Ambition Accelerator** de Pacto Mundial Red España.
- Creación de un **Comité de Impacto Social**.
- Obtención de cuatro nuevos certificados en **Accesibilidad Universal** de acuerdo con el estándar UNE-17001. De este modo, más del 66% del portfolio se encuentra actualmente certificado de acuerdo con esta norma.
- Análisis de riesgos derivados del cambio climático de acuerdo con las recomendaciones definidas por el **Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)** y adhesión a la iniciativa.
- **Participación en diversos índices internacionales de referencia:** GRESB, S&P y Pacto Mundial.
- Actualización del **Mapa de Riesgos** de acuerdo con la Política de Control y Gestión de Riesgos.

Todos estos esfuerzos realizados han conducido a que **en 2023 Lar España haya mejorado la calificación obtenida en el índice internacional MSCI relativo a ESG pasando de una calificación ‘BBB’ a una ‘A’**, situándose dentro del 18% de las compañías de su sector en alcanzar dicha calificación. Esta mejora en la calificación refleja una vez más el liderazgo de la Compañía en prácticas de gobierno corporativo al situarse en el rango de puntuación más alta dentro del sector, así como la excelente gestión llevada a cabo de los activos en términos de eficiencia y de reducciones de emisiones de gases de efecto invernadero.

Lar España recurre a las últimas tendencias en innovación como una **herramienta clave para el desarrollo de su actividad**, abarcando proyectos dedicados al exhaustivo control del dato, así como a la optimización de procesos con sus arrendatarios y usuarios.

A la vanguardia de la innovación

Lar España se apoya en la innovación como motor de crecimiento en su negocio, apostando por **nuevas herramientas para promover tanto activos diferenciales y sostenibles**, como para analizar y conocer todo tipo de perfiles y preferencias de sus grupos de interés. De este modo, la Compañía posiciona su oferta dentro del panorama actual con el entorno y las personas en el centro de su operación.

En 2023, se destacan los siguientes proyectos:

Mejora continua de la experiencia del usuario

Con iniciativas que transforman los centros y parques comerciales para dar respuesta a las necesidades de los consumidores actuales:

LOCKERS

Autoservicio de entrega de paquetes ofrecidos tanto por Amazon (disponibles en: Albacenter, Ànec Blau, As Termas, El Rosal, Gran Vía de Vigo, Lagoh, Portal de la Marina, VidaNova y Parque Abadía) como por Impost (localizados en Albacenter, Ànec Blau y As Termas).

Estas instalaciones se ubican siempre en **lugares accesibles y cercanos a las tiendas**, para poder acceder a los pedidos mediante un código de recogida único en su pantalla táctil mientras los usuarios realizan sus compras.

CLICK&SHOP

Plataforma de venta omnicanal disponible en siete centros comerciales del portfolio. Permite promocionar los productos y descuentos de las marcas de los operadores del centro con la finalidad de atraer tráfico a las tiendas y ofrecer un servicio adicional para potenciar las ventas por canales digitales. De este modo, el usuario puede realizar la compra del producto a través de diferentes métodos, promoviendo la omnicanalidad.



Visitas
totales

39.162

Marcas
adheridas

15

Productos
publicados

409

CLUB DE LOS DISFRUTONES

El Club de los Disfrutones, es el más claro ejemplo de la apuesta de Lar España por tener el conocimiento exhaustivo del usuario y poder digitalizar las visitas físicas que reciben sus centros cada año. Para el cliente final, el club le **ofrece la posibilidad de acceder a descuentos, sorteos, eventos y servicios exclusivos**, de una forma cómoda, en cualquier momento y directamente desde su teléfono móvil gracias a su app.

En 2023 los centros comerciales han impulsado numerosos eventos, promociones y descuentos para ofrecer un valor adicional al Club. Además, se han llevado a cabo diferentes evolutivos con el objetivo de mejorar la experiencia de uso de los socios.

COMUNICACIÓN A TRAVÉS DE WHATSAPP

Proyecto piloto para la creación de un nuevo servicio omnicanal que ofrezca a los usuarios un **nuevo servicio de comunicación y compra**. La aplicación permite a los usuarios de dicho centro ser tanto atendidos como asesorados. Si finalmente el cliente está interesado en adquirir los productos, su asesor realiza las compras en las tiendas correspondientes del centro comercial con la opción de recogida en el centro comercial o entrega a domicilio.



Comunicación con arrendatarios

Para Lar España, el contacto con todas las marcas de sus espacios comerciales es fundamental para orientar su creación de valor:

MALLCOMM

Plataforma 360° que permite crear un **canal de comunicación entre los arrendatarios y los diferentes niveles de gestión y servicios** de los centros comerciales: empleados de tiendas, gerencia, etc. Este sistema permite comunicar las cifras de ventas de los arrendatarios, posibles descuentos para sus empleados, así como ofertas de trabajo, eventos y marketing, seguridad, comunicación crítica, mantenimiento y limpieza, además de disponer de la opción de obtener comentarios. De este modo, se profundiza en el día a día del portfolio en tiempo real, con una mejor y agilizada comunicación con su administración.

Visibilidad de los comercios

Lar España promueve las siguientes acciones para impulsar la generación de negocio de sus arrendatarios:

LAR CONECTA

Iniciativa que **pone a disposición de los espacios comerciales los canales de comunicación** digitales de los centros comerciales así como su tráfico *online*, multiplicando su visibilidad y pudiendo impulsar la publicidad de los productos y servicios que ofrecen. De este modo pueden promocionar sus marcas e incrementar sus ventas.

POSICIONAMIENTO SEO

Visibilidad del espacio web en los resultados orgánicos de los diferentes buscadores. A través de este proyecto Lar España continúa trabajando en el diseño y adaptación de sus *websites* de una forma más inteligente y efectiva



Visitas
totales

1.397.766

Páginas
web

4.079.576

Usuarios

992

Desarrollo del negocio

Para consolidar el conocimiento de los clientes y fomentar procesos de análisis que transformen la toma de decisiones:

CRM SALESFORCE

Creación de un **dashboard único** con los principales KPI procedentes del Club Disfrutones. De esta forma las consultas se pueden hacer de manera rápida y sencilla.

CUSTOMER EXPERIENCE EN ARRENDATARIOS

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

- Mejorar la experiencia de los inquilinos en los centros y parques comerciales.
- Conocer las mejores prácticas, tendencias y nuevos modelos de negocio en el sector *retail*.
- Posicionar a Lar España como líder en el sector *retail*.

Una vez finalizadas las fases de exploración e ideación y haber recibido la propuesta de soluciones, Lar España priorizará las soluciones más convenientes.

CUSTOMER JOURNEY EN LAGOH

Proyecto para el mapeo de la experiencia del usuario en el centro comercial Lagoh, y así rediseñar experiencias y establecer una **estrategia de posicionamiento diferenciadora**.

- Conocer la experiencia de los visitantes en cada punto de contacto con Lagoh e identificar los *pains & gains*. Tras este análisis, generar soluciones para combatir los *pains* identificados, priorizarlas en función del impacto en el negocio y plantear un posible prototipado y testeo.
- Identificar a los arquetipos de cliente clave y analizar su experiencia.

ESTUDIOS DE MERCADO

Durante el 2023, se han realizado distintos estudios de mercado (Ecosistema, Situación El Rosal, Turistas Lagoh y Visitantes As Termas) para obtener más información sobre los activos y sus usuarios. De este modo, la Compañía da un paso más en el conocimiento de sus grupos de interés.

DIRECTORIOS INTERACTIVOS

Propuesta de instalación de directorios interactivos para mejorar la experiencia de visita de los visitantes y digitalizar los activos, permitiendo ahorros de tiempo.

SMART MALL

El Smart Mall es la implementación de puntos de recogida de datos, herramientas de tratamiento de los mismos y paneles de visualización **que integren toda la información relevante para los clientes** que visitan alguno de los centros de Lar España. El propósito es activar puntos clave que puedan generar información relevante y que permiten recopilar información sobre la calidad de la visita, sus características sociodemográficas o sus hábitos de consumo.

El **centro comercial hiperconectado** brinda una oportunidad única para conocer las interacciones de los clientes con los diferentes puntos de contacto durante su estancia en el centro comercial. Esto permite configurar un centro comercial más consistente, mejorar la oferta y cubrir las necesidades del cliente, permitiendo una relación de mayor calidad.

DOTGIS

Aplicación web multiusuario o *dashboard* digital basada en un mapa dinámico que permite a los equipos de Grupo Lar y Lar España consultar todas las métricas relacionadas con la explotación de los locales, logrando así una **mayor visibilidad global y un mayor conocimiento conjunto**. Como resultado, se obtiene el análisis de cómo los diferentes operadores funcionan en cada activo o de manera agregada, a través de diferentes KPIs y con un tiempo reducido en la toma de datos, permitiendo comprender mejor la evolución de los diferentes sectores de ventas *retail*.

1.2 Operaciones de desinversión

En el mes de julio Lar España llevó a cabo la venta de los parques comerciales Rivas Futura y Vistahermosa por un importe total de **129,1 millones de euros**. Dicho precio de venta supone una **revalorización del 24%** sobre el precio al que fueron adquiridos.

El parque comercial Rivas Futura, en la localidad madrileña de Rivas Vaciamadrid, fue adquirido por Lar España en febrero de 2018 por 61,6 millones de euros y cuenta con una superficie bruta alquilable

(SBA) de 36.447 metros cuadrados. Por su parte, Vistahermosa, en Alicante, fue adquirido por Lar España en junio de 2016 por 42,5 millones de euros y cuenta con 33.763 metros cuadrados de SBA.

La venta de estos dos activos estaba ya prevista en el plan de negocio de la SOCIMI. El objetivo central de dicho plan es rotar activos maduros e incorporar otros con los que generar valor adicional.

Rivas Futura



Vistahermosa



1.3

Aperturas en Centros y Parques Comerciales

La gestión proactiva de los activos realizada por los equipos involucrados permite a Lar España contar con una **base de arrendatarios sólida y diversificada**.

De este modo, durante el segundo semestre del año se han realizado **aperturas de importantes cadenas** en los activos del portfolio, entre las que se destacan las siguientes:



BOMBON BOSS
CC LAGOH
Apertura 14.07.2023



SCALPERS
CC LAGOH
Apertura 08.09.2023



EL PATIO DE SAN ELOY
CC LAGOH
Apertura 19.09.2023



SILBON
CC LAGOH
Apertura 23.10.2023



TRAMAS+
CC GRAN VÍA
Apertura 02.11.2023



MR. WONDERFUL
CC GRAN VÍA
Apertura 04.09.2023



KIWOKO
PC MEGAPARK
Apertura 21.06.2023



COLUMBIA
PC MEGAPARK
Apertura 20.07.2023



DELSEY
PC MEGAPARK
Apertura 27.06.2023



UNDER ARMOUR
PC MEGAPARK
Apertura 24.09.2023



DRUNI
PC MEGAPARK
Apertura 28.09.2023



REYNA ISTANBUL
PC MEGAPARK
Apertura 15.11.2023



LA CASA DE LAS CARCASAS
PC MEGAPARK
Apertura 03.10.2023



MR. WONDERFUL
PC MEGAPARK
Apertura 21.11.2023



LA MAFIA SE SIENTA A LA MESA
CC TXINGUDI
Apertura 25.10.2023



MULTIOPTICAS
CC ÀNECBLAU
Apertura 15.06.2023



ANUBIS COCTELERÍA
CC ÀNECBLAU
Apertura 01.09.2023



JOYERIA SIGLO XXI
CC ÀNECBLAU
Apertura 24.11.2023



CALZEDONIA
CC PORTAL DE LA MARINA
Apertura 26.06.2023



CHOCOSINA
CC PORTAL DE LA MARINA
Apertura 22.07.2023



ULANKA
CC PORTAL DE LA MARINA
Apertura 28.07.2023



MOVIL STORE
CC PORTAL DE LA MARINA
Apertura 22.06.2023



MISAKO
CC PORTAL DE LA MARINA
Apertura 04.09.2023



INTIMISSIMI
CC PORTAL DE LA MARINA
Apertura 18.09.2023



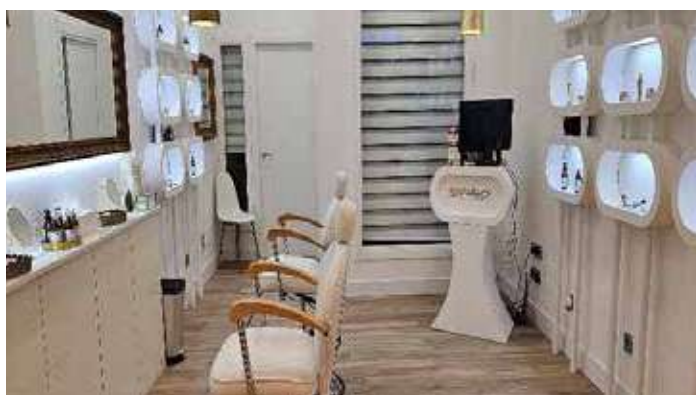
CARL'S MANGOS
CC PORTAL DE LA MARINA
Apertura 09.11.2023



SKECHERS
CC PORTAL DE LA MARINA
Apertura 24.10.2023



BOLUDITAS
PC ABADIA
Apertura 09.09.2023



SUNDARA
CC AS TERMAS
Apertura 19.09.2023



JUGUETTOS
CC EL ROSAL
Apertura 12.09.2023



JYSK
CC EL ROSAL
Apertura 28.09.2023



ULANKA
CC GRAN VÍA
Apertura 25.09.2023



CELOPMAN
CC LAGOH
Apertura 03.11.2023



GAGAWA
CC LAGOH
Apertura 10.11.2023



GOIKO GRILL
CC LAGOH
Apertura 22.11.2023



JD
CC LAGOH
Apertura 24.11.2023



Parque Comercial
Megapark (Vizcaya)

Resumen Ejecutivo

2

2.1**Cifras Clave
2023**

25

2.2**Principales
Hitos**

27

2.3**Cartera de
activos a 31 de
diciembre de
2023**

33

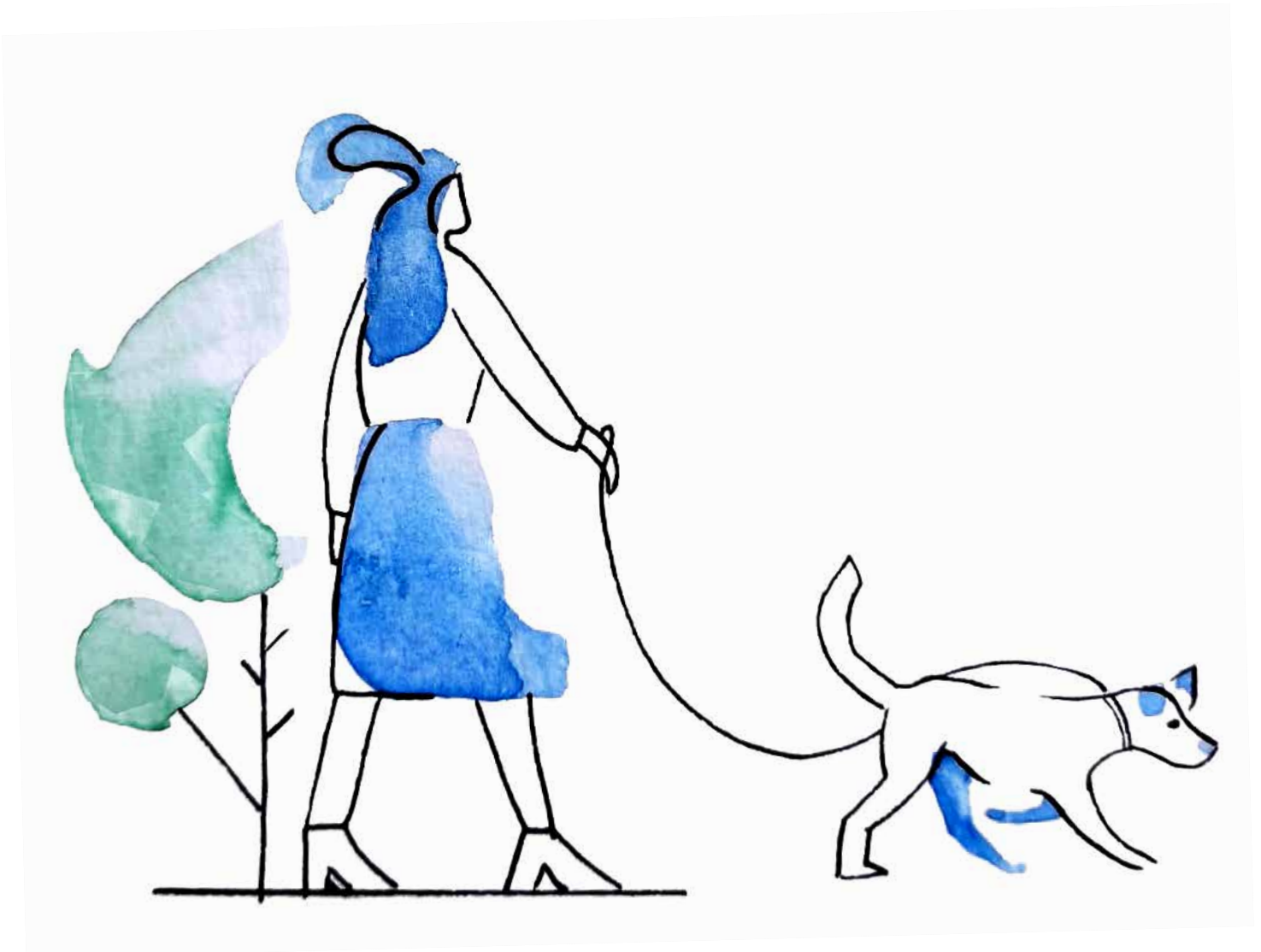
2.4**Principales
Magnitudes**

40

2.5**Evolución del
Negocio**

42

Lar España cierra su estrategia de **gestión activa en 2023 con 179 operaciones** comerciales con arrendatarios, lo que supone una tasa de rotación del 8% y un **incremento LfL del 8,1%^(*)** en las nuevas rentas acordadas.



() Adicional al efecto del IPC/indexación.*

2.1 Cifras Clave 2023

CARTERA

GAV⁽¹⁾

1.313

millones de euros

12

Activos

WAULT

2,5 años

99%

Tasa de cobros⁽²⁾

SBA

480.226 m²

INFORMACIÓN FINANCIERA

Ingresos⁽³⁾

94,9

millones de euros

EPRA Earnings/Ordinario⁽⁴⁾

76,4 / 56,0

millones de euros

(0,91/0,67 €/acción)

EBITDA

65,4

millones de euros

Beneficio

36,8

millones de euros

EPRA NTA

898,5

millones de euros

(10,74€/acción)⁽⁵⁾

Deuda Financiera

651,0

millones de euros

LTV Neto

31,0%

Coste Medio
de la deuda

1,8%

(1) Información basada en valoraciones llevadas a cabo por valoradores independientes a **31 de diciembre 2023**. / (2) Porcentaje cobrado correspondiente a las rentas y gastos refacturados a los arrendatarios en 2023. Adicionalmente, en 2023 se han cobrado 3,9 millones de euros relacionados con la facturación de años anteriores. / (3) Ingresos ordinarios y Otros ingresos. / (4) Excluyendo el efecto positivo de la recompra de bonos efectuada. / (5) A la hora de interpretar la evolución de esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre **0,60€/acción**).

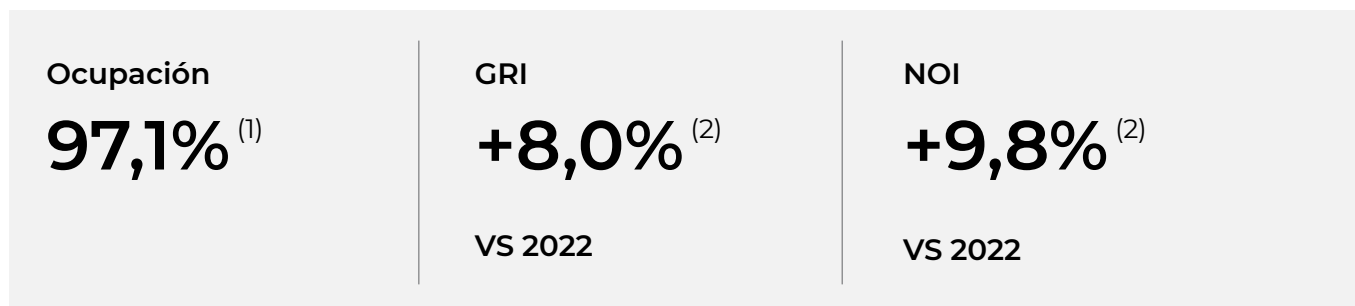
Dividendo

66,2

millones de euros

(0,79€/acción)

RESULTADOS OPERATIVOS



GAV (%)

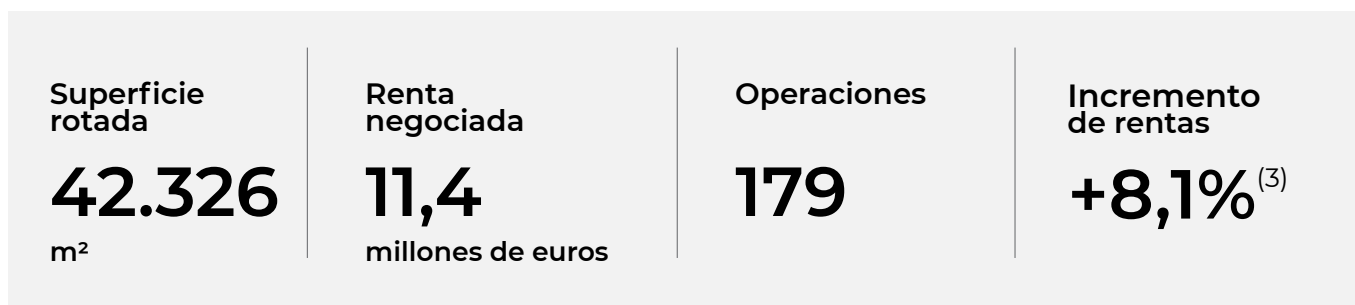


Ingresos ordinarios (%)

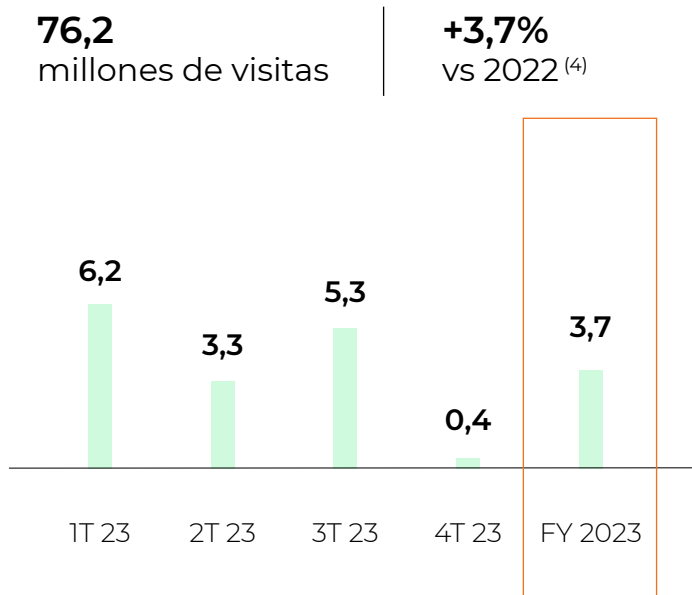


● Centros Comerciales ● Parques Comerciales

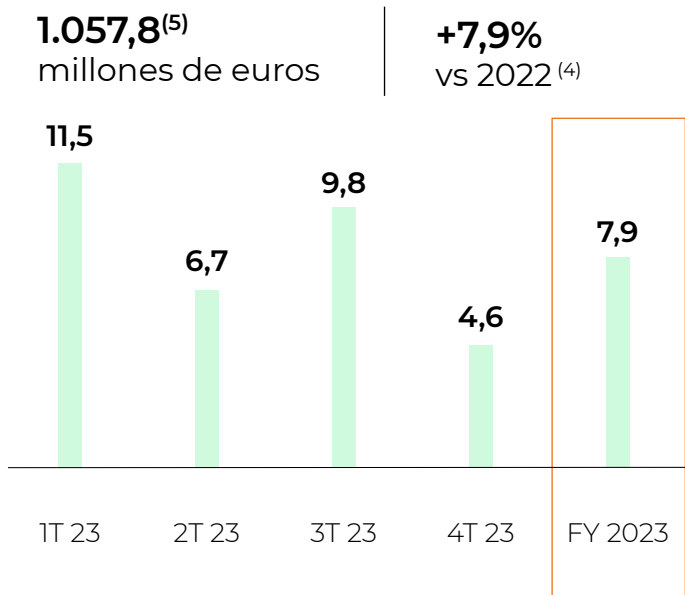
ACTIVIDAD COMERCIAL



Visitas 2023



Ventas 2023



● 2023 vs 2022⁽⁴⁾

● 2023 vs 2022⁽⁴⁾

(1) Ocupación física calculada en metros cuadrados. / (2) Like for Like incluyendo los parques comerciales Rivas Futura y Vistahermosa hasta la fecha de desinversión (julio de 2023). / (3) Adicional al efecto del IPC/indexación. / (4) Like for Like excluyendo los activos Rivas Futura y Vistahermosa. / (5) Ventas declaradas.

2.2 Principales Hitos

ENERO (16.01.2023)

Lar España llevó a cabo una recompra de bonos verdes por 110 millones de euros para cancelar deuda

La Compañía **cerró su oferta de recompra parcial de bonos verdes con un importe total aceptado de 110 millones de euros**, con el objetivo de cancelarlos posteriormente, una vez finalizara su liquidación y reducir así la deuda total de la Compañía.

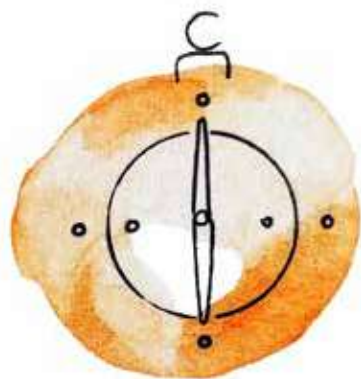
La deuda corresponde a dos bonos emitidos en 2021, el primero de 400 millones de euros, con un interés fijo anual del 1,75% y vencimiento en 2026, y el segundo con un importe de 300 millones de euros, un tipo de interés fijo anual del 1,843% y con vencimiento en el año 2028. Ambas emisiones fueron admitidas a negociación en el Euro MTF Market de la Bolsa de Luxemburgo.

La operación se cerró con un **descuento del 18%**, equivalente a un precio final total de **90,5 millones de euros** que fueron abonados íntegramente con caja de la Compañía.

Tras ello, la **liquidez de Lar España se ha mantenido por encima de 100 millones de euros y la reducción de la deuda tendrá un impacto positivo** en la cuenta de resultados del ejercicio 2023 en torno a **20 millones de euros**.

Tras la operación la Compañía redujo su **endeudamiento desde el 38,9% al 37,6%** sobre la valoración total de los activos. Antes de la actual recompra, la agencia de calificación Fitch ya había mantenido el grado de inversión con calificación **'BBB' y perspectiva estable**, tanto a Lar España como a sus dos emisiones de bonos verdes.

Para dirigir esta transacción, Lar España designó a J.P. Morgan como *dealer manager* único de la transacción, habiéndose focalizado en la elección de exclusivamente determinados tenedores elegibles y liquidándose el 19 de enero.



LTV Neto

-132 pb

38,9%

37,6%

● Diciembre 2022

● Enero 2023

FEBRERO (23.02.2023)

Resolución del contrato de liquidez con JB Capital Markets

Conforme a lo dispuesto en el apartado 2.c) de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV, sobre los contratos de liquidez (la "Circular 1/2017"), Lar España comunica que el contrato de liquidez suscrito con JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U., efectivo desde el 11 de julio de 2017 y cuya suscripción se comunicó al mercado mediante el hecho relevante publicado con fecha 10 de julio de 2017 (número de registro 254.421), **ha quedado resuelto** con efectos desde el día 23 de febrero de 2023.

MARZO (13.03.2023)

Suscripción del contrato de liquidez con GVC Gaesco

Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV, sobre los contratos de liquidez (la "Circular 1/2017"), Lar España comunica que **ha suscrito un contrato de liquidez** (el "Contrato de Liquidez") con **GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores, S.A.** (el "Intermediario Financiero"), efectivo desde esta fecha.

Se hace constar que el Contrato de Liquidez se **ajusta al modelo de contrato** que se incorpora en la Circular 1/2017, y que una copia del mismo ha sido remitida a la CNMV a los efectos previstos en el apartado 3 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017.

MARZO (31.03.2023)

Junta General de Accionistas

El 31 de marzo de 2023 se celebró la **Junta General de Accionistas** de Lar España, aprobando los acuerdos sometidos a su consideración. El seguimiento del evento pudo realizarse tanto física como telemáticamente a través de la retransmisión en *streaming*.

ABRIL (28.04.2023)

Dividendo

Pago del dividendo a los accionistas, de acuerdo con la aprobación de la Junta General de Accionistas. El importe total ascendió a **0,60€/acción**.

MAYO (16.05.2023)

Premio Lagoh "Mejor Centro Comercial de nuevo desarrollo"

El pasado 16 de mayo de 2023 el complejo comercial y de ocio Lagoh fue elegido "**Mejor nuevo desarrollo europeo de centro comercial de más de 70.000 metros cuadrados**", en los Premios de diseño y desarrollo 2023, organizados por el **European Council of Shopping Places** en colaboración con las Asociaciones de Centros Comerciales de Italia y Alemania.

Este premio pone en valor toda la experiencia que ofrece el centro comercial a sus usuarios; con zona gastronómica experiencial y abierta, multitud de terrazas alrededor del lago, actividades culturales y de ocio totalmente innovadoras en la comunidad y la más amplia oferta comercial en moda con marcas locales, nacionales e internacionales líderes en el sector. Una experiencia única y diferente que convierte a Lagoh, con cien mil metros cuadrados de superficie, en el mayor complejo comercial y de entretenimiento familiar de Andalucía.



JULIO (10.07.2023)

Renovación del rating 'BBB' de Fitch

La agencia de rating Fitch **ha mantenido el rating *Investment Grade* o 'BBB' estable** tanto para la SOCIMI Lar España como para sus dos emisiones activas de bonos verdes por valor de 590 millones de euros. Así, Lar España **mantiene la calificación más alta en su segmento.**

El paquete de deuda de Lar España, dos emisiones de bonos verdes *senior* no garantizados, fue completado por Lar España en julio y noviembre de 2021, por importes respectivos de **400 millones y 300 millones de euros**, los importes máximos previstos. Se sobresuscribieron cuatro y cinco veces en cada caso.

	Rating	Perspectiva
FitchRatings	BBB	Estable

Para **Jon Armentia, CFO y Director Corporativo de Lar España**: *“Que Fitch ratifique como BBB estable la calificación de la compañía y de la deuda de Lar España en junio de 2023 representa un salto cualitativo más, por cuanto la volatilidad macroeconómica y la subida de tipos de los últimos doce meses ha provocado numerosas revisiones a la baja, que por fortuna no ha sido nuestro caso.*

Corroborar además que la elevadísima demanda obtenida en la emisión de los bonos como en la recompra de este año han sido éxitos de gestión. Anticiparnos de forma tan significativa al vencimiento de la deuda, la excelente acogida de los dos bonos, de la recompra parcial y ahora la ratificación del grade rating por Fitch certifican de nuevo la confianza internacional por el proyecto diferencial en retail que Lar España representa en el panorama español y europeo, y la altísima calidad del conjunto de nuestros activos”.

JULIO (28.07.2023)

Desinversión de los parques comerciales Rivas Futura y Vistahermosa por 129,1 millones de euros

La SOCIMI Lar España ha cerrado por **129,1 millones de euros, la venta de sus parques comerciales Rivas Futura y Vistahermosa**, que suman 70.210 metros cuadrados de superficie bruta alquilable (SBA). El precio de venta supone una **revalorización del 24% sobre el precio de adquisición.**

El parque comercial Rivas Futura, en la localidad madrileña de Rivas Vaciamadrid, fue adquirido por Lar España en febrero de 2018. Cuenta con una SBA de 36.447 metros cuadrados. Vistahermosa, en Alicante, fue adquirido por Lar España en junio de 2016 y cuenta con 33.763 metros cuadrados de SBA.

La venta de estos dos activos estaba ya prevista en el plan de negocio de la SOCIMI. El objetivo central de dicho plan es **rotar activos maduros e incorporar otros en los que de nuevo generar valor adicional.**

Asimismo, la política de rotación de activos contribuirá a la **atractiva remuneración al accionista de Lar España vía dividendos.** Para **José Manuel Llovet, CEO de terciario de Grupo Lar**, *“con esta operación Lar España vuelve a anticiparse y cierra una excelente operación de venta que confirma el interés del mundo inversor por los activos de alta calidad. Ya se anticipó al mercado en su momento con la venta en plena pandemia de 22 locales comerciales arrendados a Eroski. Las dos ventas que hemos cerrado representan un salto cualitativo más para cumplir sus objetivos. Esta operación sitúa además a Lar España en una magnífica posición para aprovechar las oportunidades de inversión que sin duda van a producirse en nuestro sector”.*

SEPTIEMBRE (20-22.09.2023)

Reconocimientos en The District Show 2023

En la pasada edición de The District Show 2023 en Barcelona celebrada durante las fechas del 20 al 22 de septiembre, Lar España recibió el premio de *The Best Real Estate Fund, Management Company or Investment Group 2023*, además de consolidarse como finalista también en la categoría *The Best Real Estate Operation with the Greatest ESG Impact*. **El jurado destacó la especialización de la SOCIMI en el sector retail y la gestión eficiente de sus activos.**

En este evento líder a nivel internacional para la estrategia de futuro del sector *Real Estate*, con más de 10.000 profesionales y más de 200 firmas, Lar España consolidó su posición clave dentro de su segmento a nivel financiero y de responsabilidad ESG.

La presencia de la Compañía también contó con Miguel Pereda, como Vocal y Vicepresidente del Consejo de Lar España así como Presidente Ejecutivo de Grupo Lar, para comentar su visión sobre el momento actual del sector inmobiliario español analizando tendencias.



SEPTIEMBRE (27-28.09.2023)

Premio al mejor modelo en ESG en el 2023 XIX Congreso de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC)

En este lugar de encuentro entre profesionales y empresas que cuentan con los mismos retos y cuya actividad gira entorno a los centros y parques comerciales del país, Lar España obtuvo el **galardón al mejor modelo corporativo de ESG**. Así, se reconoció la excelente trayectoria de la compañía en cuestiones de sostenibilidad, la cual ha sido desarrollada desde su creación en 2014 dentro del marco establecido por su Política de Sostenibilidad/ ESG y el diseño de su Plan Director ESG.

La Compañía es una referencia en el sector habiendo implementado en sus activos diversos planes de acción específicos como el Plan de Eficiencia Energética, de Residuos, de Reducción de Huella de Carbono y destacando en el ámbito de la innovación gracias a su plataforma automatizada específica para el seguimiento de su desempeño ambiental. La sostenibilidad está presente en la actividad de la Compañía, y este premio demuestra que es un pilar indispensable en su estrategia.



DICIEMBRE (20.12.2023)

Lar España obtiene el rating 'A' en el índice internacional MSCI ESG Ratings

El **índice internacional MSCI ESG Rating** ha **mejorado la calificación** de Lar España hasta el **rating 'A'**, calificación que sólo alcanza el **18% de las compañías** que lo componen.

En el caso de Lar España, el salto cualitativo obedece al **mejor desempeño** acreditado en la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, alcanzando un **41% de reducción para los Alcances 1 y 2** durante el 2022 respecto al anterior. Adicionalmente, la Compañía redujo la energía consumida en un **5,9%**, el 100% de la cual cuenta con garantía de origen renovable, lo que se tradujo en un aumento de la **eficiencia de los activos**, al registrar un descenso del 15,4% la intensidad de energía consumida por visitante.

Además de la prevención de riesgos ambientales, **Lar España ha sido la primera compañía inmobiliaria cotizada que ha obtenido el sello "Calculo y Reduzco" del Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico**, al haber certificado el descenso acumulado de sus emisiones de carbono durante cuatro años consecutivos. Asimismo, ha completado para los 12 centros y parques comerciales de su cartera la **certificación BREEAM**, principal método independiente internacional de medición del grado de sostenibilidad ambiental en edificaciones.

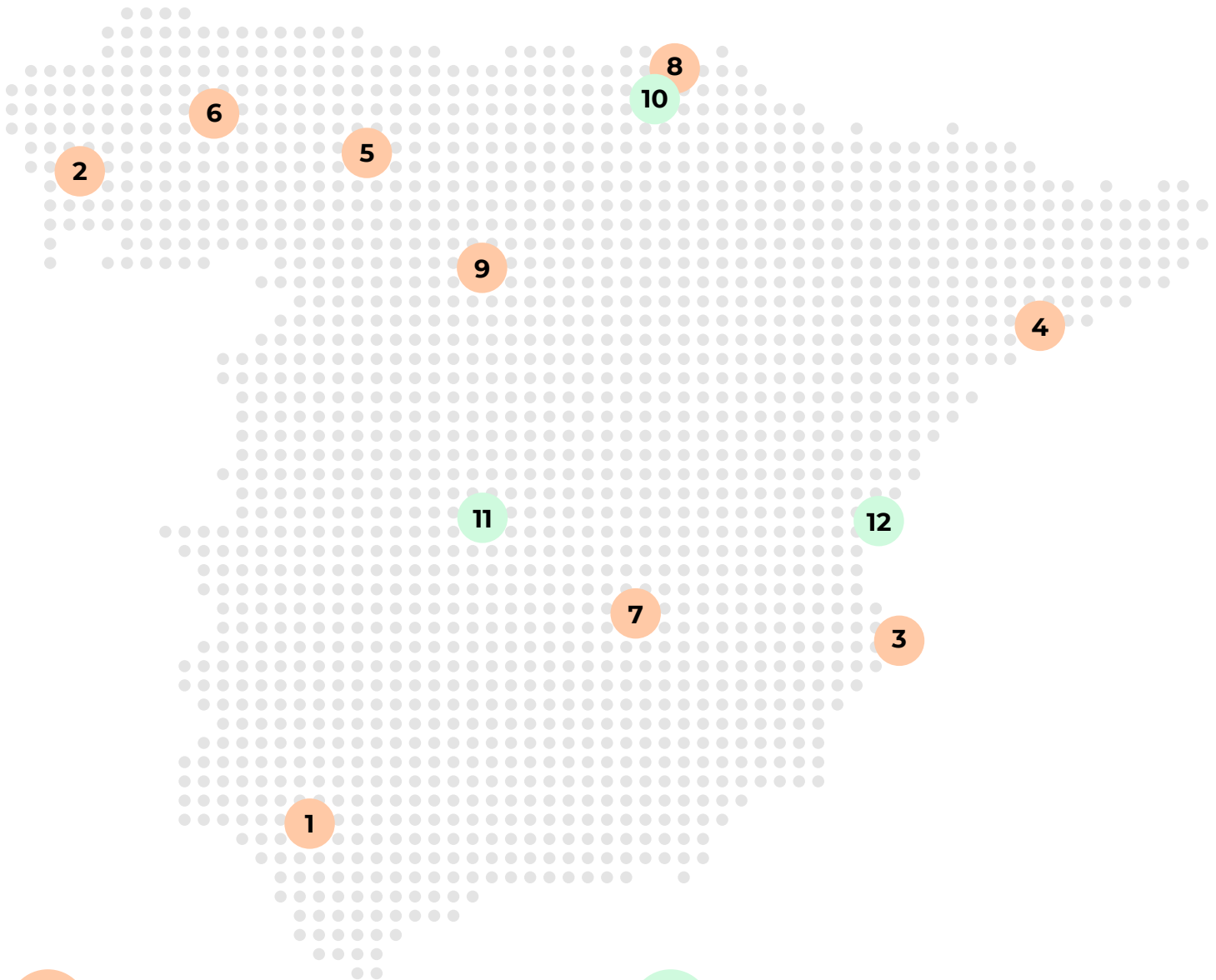




Parque Comercial
Megapark (Vizcaya)

2.3

Cartera de activos a 31 de diciembre de 2023



Centros Comerciales

1. Lagoh (Sevilla)
2. Gran Vía de Vigo (Vigo)
3. Portal de la Marina (Alicante)
4. Ànec Blau (Barcelona)
5. El Rosal (León)
6. As Termas (Lugo)
7. Albacenter (Albacete)
8. Txingudi (Guipúzcoa)
9. Las Huertas (Palencia)



Parques Comerciales

10. Megapark (Vizcaya)
11. Parque Abadía (Toledo)
12. VidaNova Parc (Valencia)



← GERENCIA H/LINES TERRAZA

GAV

1.313

millones de euros



**Centro Comercial
El Rosal (León)**

Lagoh | Centro Comercial



Características del activo	
Ubicación	Sevilla
SBA	69.734 m ²
Fecha adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición suelo	38,5 millones de euros
WAULT	2,3 años

Gran Vía de Vigo | Centro Comercial



Características del activo	
Ubicación	Vigo
SBA	41.496 m ²
Fecha adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
WAULT	1,8 años

Portal de la Marina | Centro Comercial



Características del activo	
Ubicación	Alicante
SBA	40.302 m ²
Fecha adquisición	30 de octubre de 2014/ 30 de marzo de 2016/ 9 de junio de 2015
Precio de adquisición	89,2 millones de euros
WAULT	2,4 años

Ànec Blau | Centro comercial



Características del activo	
Ubicación	Barcelona
SBA	29.084 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
WAULT	3,2 años

El Rosal | Centro Comercial



Características del activo	
Ubicación	Ponferrada (León)
SBA	50.811 m ²
Fecha adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
WAULT	1,8 años

As Termas | Centro Comercial



Características del activo	
Ubicación	Lugo
SBA	35.149 m ²
Fecha adquisición	15 de abril de 2015/ 28 de julio de 2015
Precio de adquisición	68,8 millones de euros
WAULT	2,7 años

Albacenter | Centro Comercial



Características del activo	
Ubicación	Albacete
SBA	27.199 m ²
Fecha adquisición	30 de julio de 2014/ 19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	39,9 millones de euros
WAULT	2,5 años

Txingudi | Centro Comercial



Características del activo	
Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
SBA	10.712 m ²
Fecha adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
WAULT	2,3 años

Las Huertas | Centro Comercial



Características del activo	
Ubicación	Palencia
SBA	6.265 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
WAULT	1,7 años

Megapark | Parque Comercial



Características del activo	
Ubicación	Barakaldo (Bilbao)
SBA	80.797 m ²
Fecha adquisición	19 de octubre de 2015/ 27 de octubre de 2017
Precio de adquisición	178,7 millones de euros
WAULT	3,4 años

Parque Abadía | Parque Comercial



Características del activo	
Ubicación	Toledo
SBA	43.109 m ²
Fecha adquisición	27 de marzo de 2017/ 20 de febrero de 2018
Precio de adquisición	77,1 millones de euros
WAULT	1,7 años

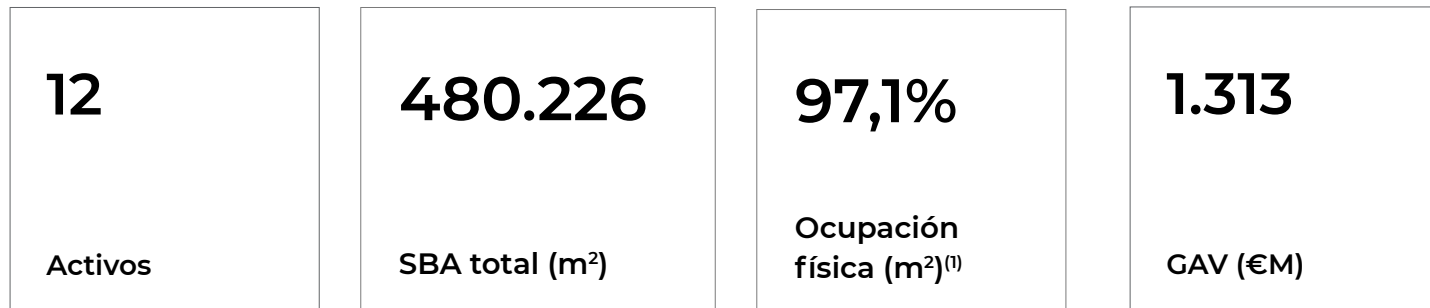
VidaNova Parc | Parque Comercial



Características del activo	
Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	45.568 m ²
Fecha adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición suelo	12,6 millones de euros
WAULT	2,3 años

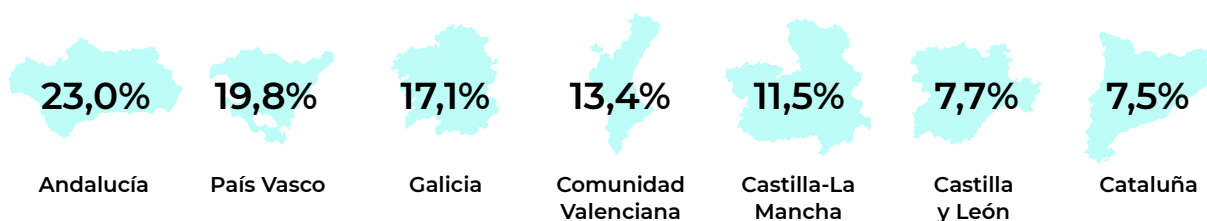
Nuestro retail de un vistazo

Centros y parques comerciales *prime* dominantes en su área de influencia:



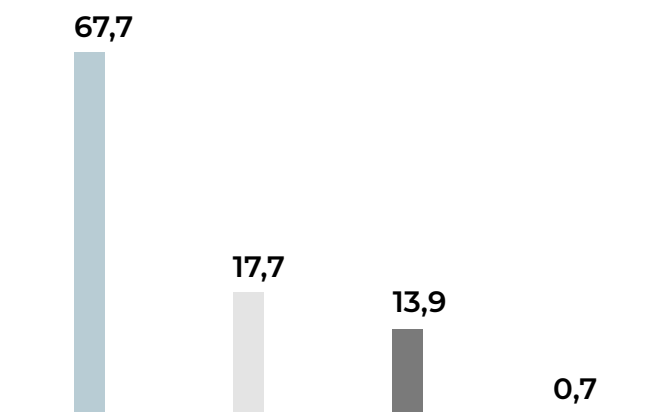
(1) Ocupación física calculada en metros cuadrados.

Por geografía (GAV)



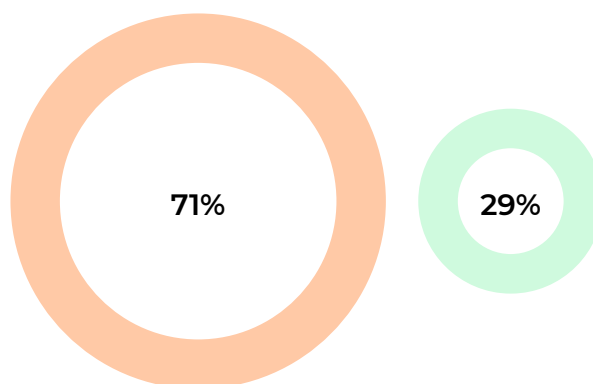
+ 85%
de nuestro portfolio *retail*
está clasificado como
grande o muy grande.

Por tamaño ⁽²⁾ (GAV) (%)



● Grande ● Muy grande ● Medio ● Pequeño

Por tipología de activo (GAV)



● Centros Comerciales ● Parques Comerciales

(2) De acuerdo con 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
Gran Vía (Vigo)

2.4 Principales Magnitudes

Durante 2023 Lar España ha alcanzado una cifra de **ingresos** de **94.911 miles de euros** y un **beneficio neto** de **36.789 miles de euros**, siendo las cifras más relevantes las siguientes:

● 2023 ● 2022

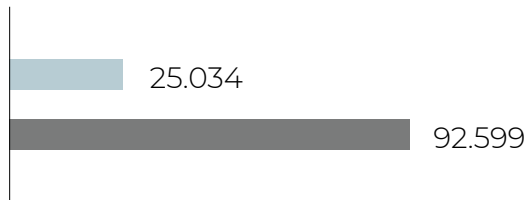
Ingresos (*)
(Miles de euros)



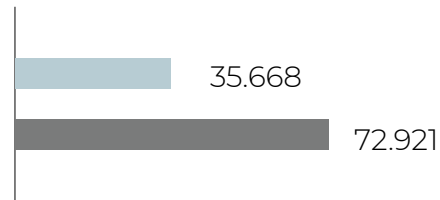
EBITDA
(Miles de euros)



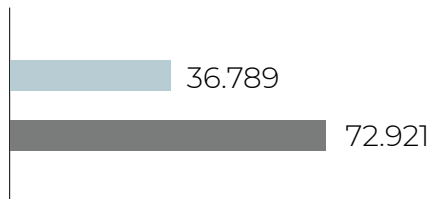
EBIT
(Miles de euros)



BAI
(Miles de euros)



Beneficio Neto
(Miles de euros)



Para una mejor comprensión de la evolución de estas cifras, ver *Estado de Resultado Global Consolidado* (ver página 89).

(*) Incluye Ingresos Ordinarios y Otros Ingresos.

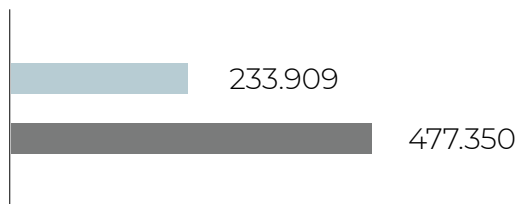


Otras magnitudes financieras

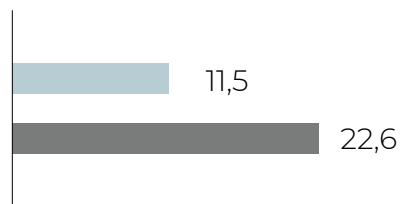
El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

● 31.12.2023 ● 31.12.2022

Fondo de maniobra
(Miles de euros)



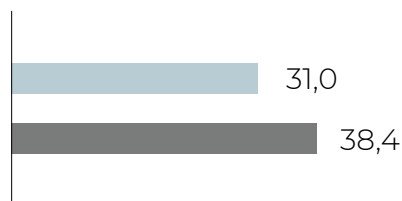
Ratio de liquidez
(%)



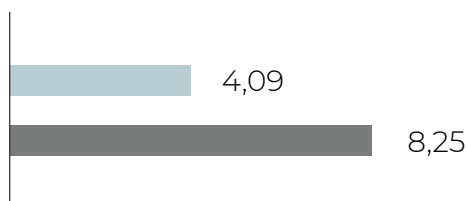
Ratio de solvencia
(%)



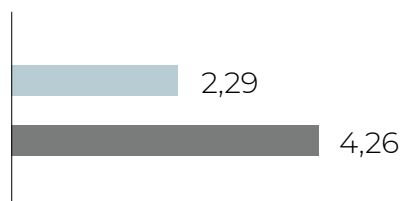
LTV Neto
(%)



ROE
(%)



ROA
(%)



El Grupo presenta a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023, el **ROE (Return on Equity)**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, se ha situado en **4,09%** (8,25% a 31 de diciembre de 2022), y el **ROA (Return on Assets)**, que mide la eficiencia de los activos totales con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos para generar renta, se ha situado en **2,29%** (4,26% a 31 de diciembre de 2022).

2.5 Evolución de negocio

a. Distribución de los ingresos

Los **ingresos ordinarios** durante el año 2023 han alcanzado los **91.355 miles de euros** (80.228 miles de euros en el año 2022).

El peso relativo de los ingresos ordinarios por tipo de activo a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

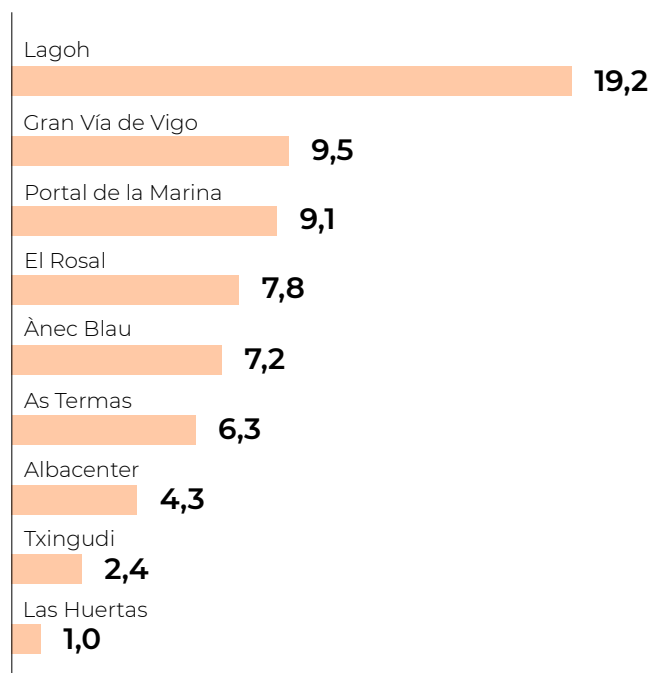
Ingresos por rentas por tipo de activo 2023 (%)

● Centros Comerciales ● Parques Comerciales

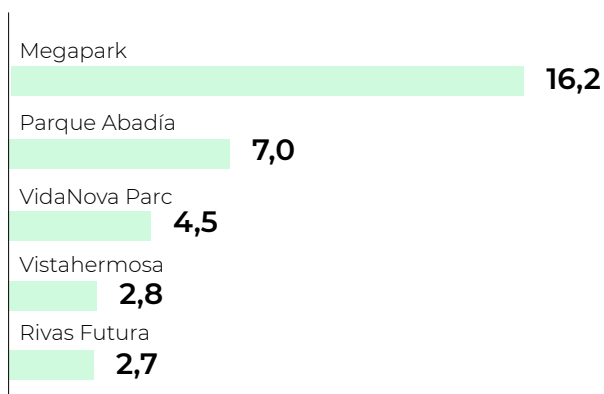


El detalle de los **ingresos por tipología** de activo en el año 2023 es el siguiente:

Ingresos por Centro Comercial (%)

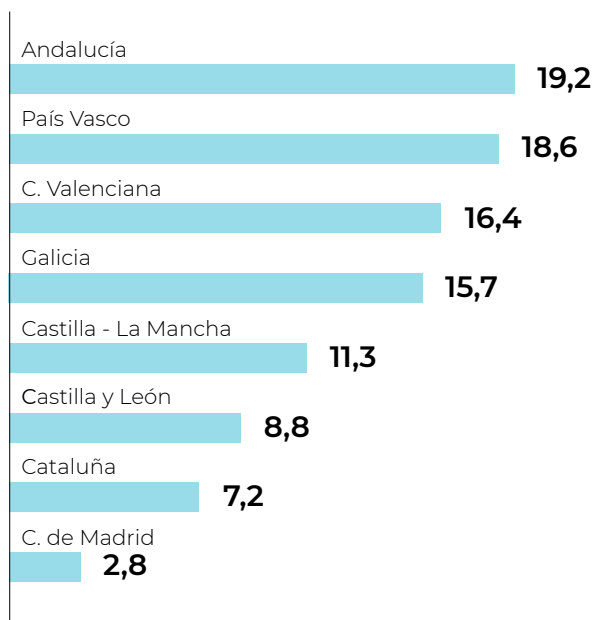


Ingresos por Parque Comercial (%)













A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos ordinarios** de 2023:

Ingresos por área geográfica (%)



Más del 37% de los ingresos se han registrado en el País Vasco y Andalucía, siendo Lagoh el centro comercial con mayores ingresos en 2023.

A continuación se indican los **diez arrendatarios que han generado más rentas** durante el año 2023:

	Total rentas	Acumulado
1. 	9,83%	9,83%
2. 	4,17%	14,00%
3. 	3,43%	17,43%
4. 	2,83%	20,26%
5. 	2,53%	22,79%
6. 	2,36%	25,15%
7. 	2,16%	27,31%
8. 	2,14%	29,45%
9. 	1,90%	31,35%
10. 	1,87%	33,22%

b. Rentas Brutas Anualizadas

A continuación se presenta la **renta bruta anualizada**^(*) de los activos de Lar España, así como la renta bruta anualizada por metro cuadrado ocupado, a 31 de diciembre de 2023.

	Rentas Brutas Anualizadas (miles de euros)	SBA ocupada (m ²)	Renta bruta (€/m ² /mes)
Centros Comerciales	71.259	299.859	19,8
Parques Comerciales	27.773	166.379	13,9
TOTAL LAR ESPAÑA	99.032	466.238	17,7

Renta bruta anualizada / metro cuadrado ocupado por tipo de activo
(€/m²/mes)



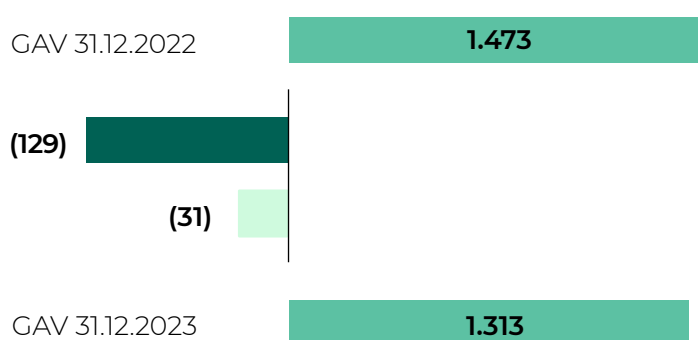
^(*) La renta bruta anualizada se ha calculado tomando como base el EPRA NIY de cada activo.
Renta bruta anualizada = rendimiento anual de la inversión inmobiliaria + efecto de arrendamientos con carencia o bonificados.

C. Valor de la cartera a 31.12.2023

A 31 de diciembre de 2023 el valor de mercado de la cartera de activos de Lar España asciende a **1.313 millones de euros**:

Reconciliación GAV a 31.12.2023

(Millones de euros)



● Cambios de valor ● Desinversiones

En el mes de julio se llevó a cabo la desinversión de dos parques comerciales, Rivas Futura y Vistahermosa, por un importe total conjunto de **129,1 millones de euros**, lo que supone una **revalorización del 24%** respecto al precio de adquisición.

El descenso registrado por valor de 31 millones de euros, corresponde a información basada en valoraciones llevadas a cabo por valoradores independientes a 31 de diciembre de 2023.

Cambios de valor LfL portfolio a 31 de diciembre de 2023 ^(*)^(**)



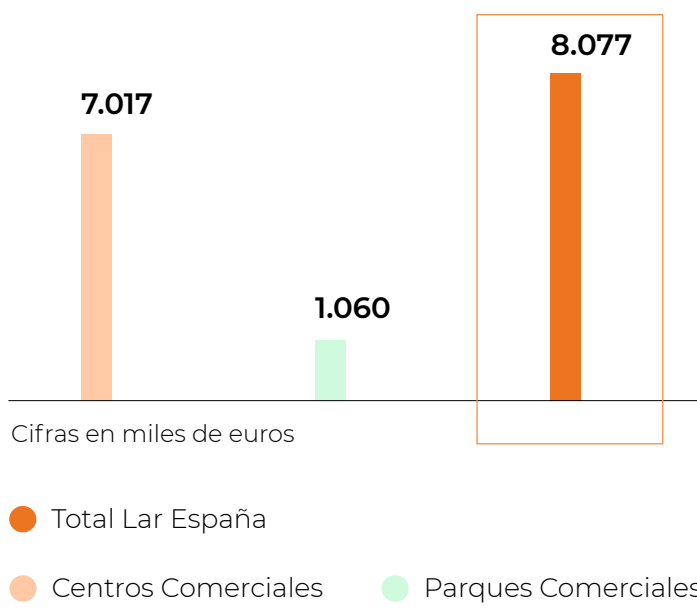
(*) Cifras Like for Like excluyendo los activos Rivas Futura y Vistahermosa que fueron desinvertidos en julio de 2023.

(**) Las cifras excluyendo el CAPEX invertido serían: +15,7%, -3,0% y -2,1% respectivamente.

d.
CAPEX

La Compañía ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar valor se han invertido **8,1 millones de euros** durante 2023.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:



As Termas y Gran Vía de Vigo lideran la inversión realizada con **3,6 millones de euros** en conjunto.

En el caso de As Termas la inversión está principalmente vinculada a un **acuerdo con el Grupo Inditex** para la remodelación, ampliación e incorporación de las herramientas digitales más avanzadas en el local de la línea Zara, mejorando la experiencia de compra a nivel estético y funcional. En el proyecto se ha apostado además por el uso de materiales sostenibles.

En Gran Vía de Vigo el importe corresponde principalmente a la **reforma de imagen** que se está llevando a cabo en la planta segunda con el objetivo de completar la remodelación del activo y ofrecer la mejor experiencia de visita; además de la apuesta del centro por importantes operadores como Scalpers, JD Sport o Fitness Park que ampliarán la oferta comercial, con la finalidad de continuar siendo el centro comercial de referencia de Vigo.



Centros Comerciales
As Termas (Lugo)
Gran Vía (Vigo)

e. Vencimiento de los contratos y WAULT

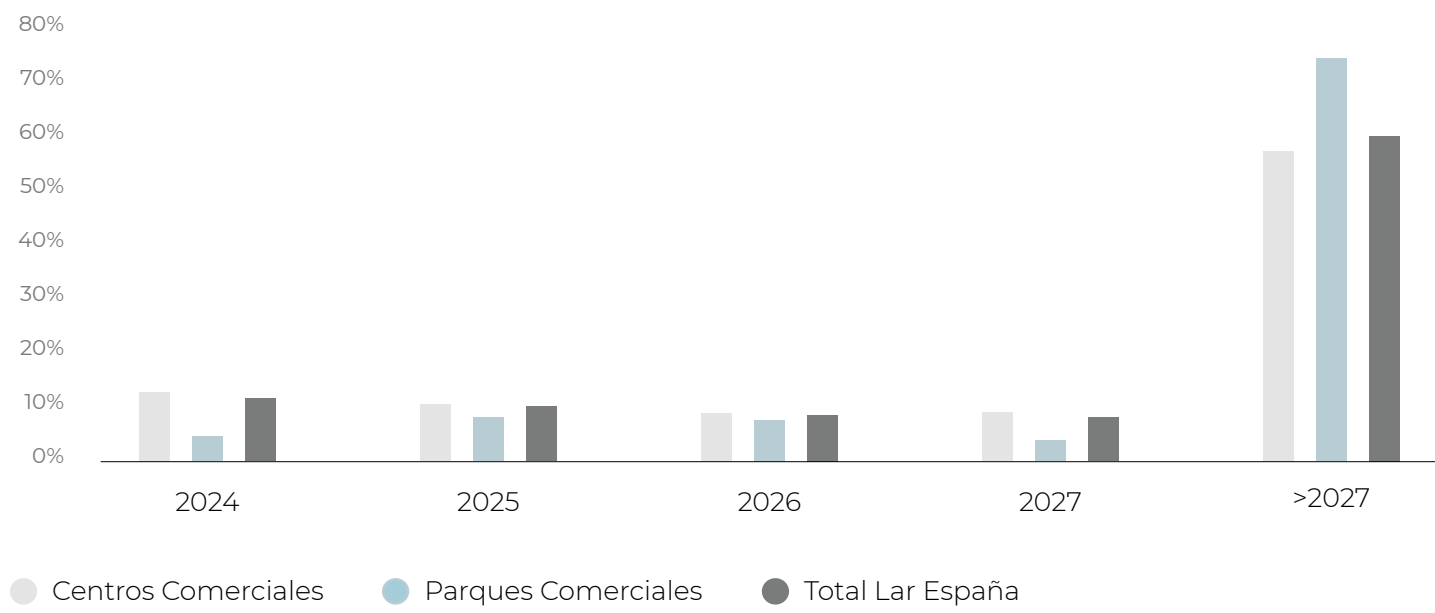
Continuamos con nuestra gestión proactiva de la cartera, que nos permite contar con una **base de arrendatarios sólida y diversificada**.

Se han llevado a cabo renovaciones de nuestros principales arrendatarios, prolongando la duración de sus contratos, lo que supone alcanzar un considerable nivel de rentas mínimas garantizadas. Asimismo, durante el año, se han firmado contratos de larga duración con inquilinos.

Cabe destacar que **más del 60% de los contratos** en vigor a 31 de diciembre de 2023 de todo el portfolio de Lar España, tienen un vencimiento más allá del año 2027.

Más del 60% de los contratos tienen un vencimiento más allá del año 2027.

Vencimiento de los contratos por año (fin de contrato) (%)



De esta manera el **WAULT** (*) (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 31 de diciembre de 2023 de la cartera de Lar España es de **2,5 años**. A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:

Más de

1.000

contratos en vigor

Lar España



2,5

Centros
Comerciales



2,3

Parques
Comerciales



2,8

(*) 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 2.3 "Cartera de activos a 31 de diciembre de 2023" se muestra el WAULT de cada activo.



97,1%

Ocupación física (m²)

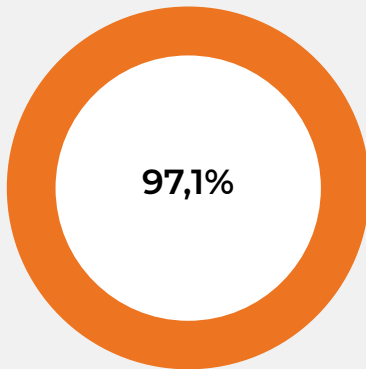
f.
Ocupación física (m²)

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 31 de diciembre de 2023 asciende a **480.226 m²**, situándose la ocupación en un **97,1%**.

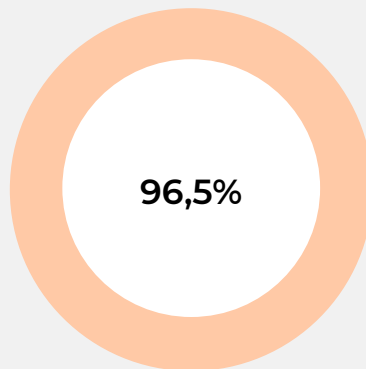
A continuación se muestra el porcentaje de ocupación física por unidad de negocio a 31 de diciembre de 2023:

480.226

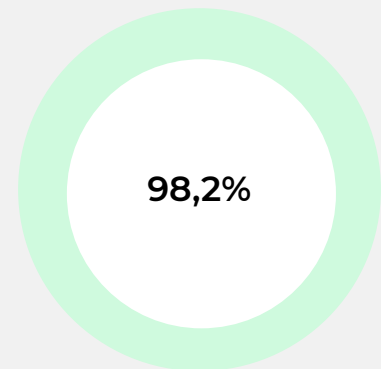
SBA total (m²)



● Total Lar España



● Centros Comerciales



● Parques Comerciales



Parque Comercial
Megapark (Vizcaya)

9. Principales hitos

Durante el año 2023 Lar España ha continuado con su gestión activa de la cartera, logrando los siguientes resultados operativos:

Evolución principales indicadores operativos

GRI ⁽¹⁾

+8,0%
vs 2022

NOI ⁽¹⁾

+9,8%
vs 2022

Evolución principales indicadores (P&L)

GRI

+13,5%
vs 2022

NOI

+16,5%
vs 2022

Evolución principales indicadores (P&L) LfL ⁽²⁾

GRI

+16,3%
vs 2022

NOI

+19,5%
vs 2022

Tasa de cobro ⁽³⁾

99%

(1) Cifras comparables incluyendo los parques comerciales Rivas Futura y Vistahermosa hasta la desinversión llevada a cabo en julio de 2023. / (2) Like for Like (excluyendo los centros comerciales Rivas Futura y Vistahermosa). / (3) Porcentaje cobrado correspondiente a las rentas y gastos refacturados a los arrendatarios en 2023. Adicionalmente, en 2023 se han cobrado 3,9 millones de euros relacionados con la facturación de años anteriores.

Indicadores de la actividad comercial

Durante el año 2023 se han alcanzado unas ventas declaradas en los centros y parques comerciales por un total de **1.057,8⁽¹⁾ millones de euros**, apoyadas por el incremento del número de visitas (afluencia de **76,2 millones**).

Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, se han cerrado **179 operaciones** entre renovaciones, sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios de la cartera, suponiendo una tasa anualizada de rotación de inquilinos del portfolio del **8%**.

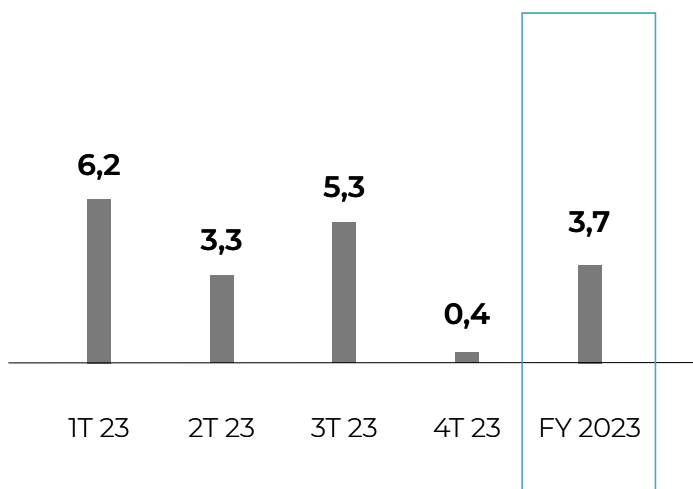
Rotados	Renta negociada	Operaciones	Incremento de rentas
42.326 m²	11,4 millones de euros	179	+8,1%⁽²⁾

	Renovaciones	Reubicaciones y sustituciones	Nuevos arrendatarios	TOTAL
Número de operaciones	110	50	19	179
m ²	24.496	14.550	3.280	42.326

Visitas 2023

76,2 millones de visitas | **+3,7%** vs 2022⁽³⁾

Evolución trimestral de las cifras de visitas en los centros y parques comerciales del portfolio (%)

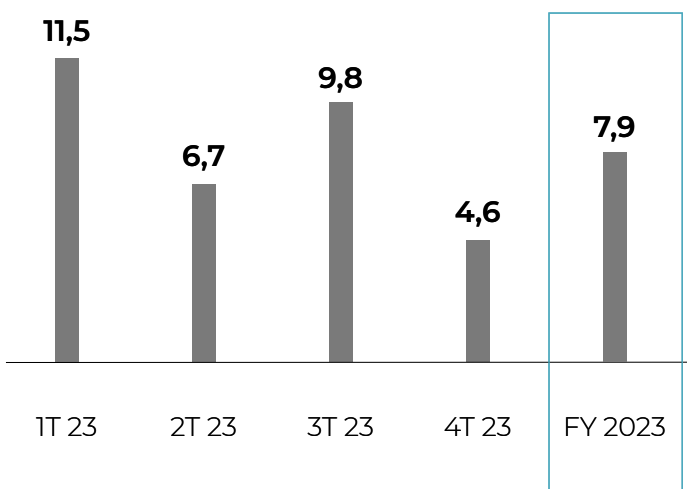


● 2023 vs 2022⁽³⁾

Ventas 2023

1.057,8⁽¹⁾ millones de euros | **+7,9%** vs 2022⁽³⁾

Evolución trimestral de las cifras de ventas en los centros y parques comerciales del portfolio (%)




● 2023 vs 2022⁽³⁾


(1) Ventas declaradas. / (2) Adicional al efecto del IPC/indexación. / (3) Like for Like excluyendo los parques comerciales Rivas Futura y Vistahermosa.

Operaciones destacadas

A continuación se muestran algunas de las **operaciones principales** del año:



Operaciones destacadas



Renovaciones

C&A (1.562 m²)

Casa (467 m²)

Springfield (376 m²)

Cerca de 2.000.000€ de renta anual negociada	30 Operaciones	5.552 m²
---	-----------------------	----------------------------



Operaciones destacadas



Reubicaciones / Sustituciones

JD Sports (756 m²)

Scalpers (382 m²)

Popeyes (484 m²)

Más de 1.700.000€ de renta anual negociada	19 Operaciones	3.536 m²
---	-----------------------	----------------------------



Operaciones destacadas



Renovaciones

H&M (1.256 m²)

Décimas (747 m²)



Reubicaciones / Sustituciones

Scalpers (256 m²)

Cerca de 1.700.000€ de renta anual negociada	29 Operaciones	4.513 m²
---	-----------------------	----------------------------



Operaciones destacadas



Renovaciones

Primark (4.213 m²) en Albacenter

Cortefiel (623 m²) en El Rosal



Reubicaciones / Sustituciones

MGI (1.946 m²) en El Rosal

New Yorker (1.342 m²) en Albacenter

Más de 6.000.000€ de renta anual negociada	101 Operaciones	28.725 m²
---	------------------------	-----------------------------

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 2023 de acuerdo con la superficie arrendada. Los sectores de alimentación y salud acumulan **más del 17%** de la oferta comercial de nuestras superficies comerciales.

Tasa de esfuerzo
(incluyendo
gastos)

10,2%^(*)

Moda

32,6%

Hogar

15,3%

Alimentación

14,0%

Ocio y
entretenimiento

13,9%

Deporte

8,4%

Restauración

7,3%

Servicios

4,9%

Salud y
cosmética

3,3%

Cultura,
tecnología y
multimedia

0,3%

(*) Like for Like excluyendo los parques comerciales Rivas Futura y Vistahermosa.

ESG

3

3.1

**Comprometidos
con el
Medioambiente**

61

3.2

**Contribuyendo
a la Sociedad**

67

3.3

**Líderes en
Gobierno
Corporativo**

78

En 2023 Lar España ha continuado trabajando para el **desarrollo de una actividad responsable a nivel económico, ambiental, social y de buen gobierno**, destacando en la segunda mitad de año la actualización de su **Estrategia de Descarbonización** y el **análisis de riesgos climáticos** de acuerdo con TCFD.



ESG (*Environmental, Social and Governance*)

En 2023 la sostenibilidad en todos sus niveles ha sido muy relevante dentro de la agenda corporativa de Lar España, integrando factores económicos, medioambientales, sociales y de buen gobierno en la actividad de la Compañía.

De acuerdo con las directrices marcadas en el Plan Director ESG y la [Política de Sostenibilidad/ESG](#), Lar España ha seguido trabajando en diversas cuestiones ambientales, sociales y de gobernanza tanto en su toma de decisiones corporativas como a diario en sus Centros y Parques Comerciales.



Lar España planifica de manera transversal sus acciones en materia de sostenibilidad en torno a **cuatro pilares fundamentales**.

ENTORNO



El entorno, entendido como el medio ambiente físico.

Líneas de actuación

- › Gestión ambiental
- › Biodiversidad urbana
- › Mitigación y adaptación al cambio climático
- › Uso responsable de recursos
- › Eficiencia energética
- › Economía circular
- › Salud y Bienestar

GOBIERNO CORPORATIVO



Gobierno Corporativo, para definir e implementar una estructura con impacto en positivo.

Líneas de actuación

- › Cumplimiento legal
- › Compromisos ESG
- › Responsabilidad fiscal
- › Comunicación responsable y transparente
- › Igualdad y no discriminación
- › Derechos humanos
- › Buenas prácticas en el mercado
- › Agenda 2030 y ODS

CAPITAL SOCIAL



Capital Social, para el talento empresarial y el valor empresarial con nuestros proveedores.

Líneas de actuación

- › Solidez y sostenibilidad financiera
- › Desarrollo humano, económico y ambiental
- › Relaciones comerciales
- › Retención de talento
- › Comunicación y diálogo con los grupos de interés
- › Voluntariado corporativo
- › Acciones sociales

ACTIVO



Activo, innovación y mejora continua y coordinada del desempeño.

Líneas de actuación

- › Tendencias y mejores prácticas
- › Indicadores ESG de desempeño
- › Cumplimiento de las políticas de sostenibilidad
- › Certificaciones
- › Accesibilidad Universal
- › Sistemas de gestión sostenible

Próximos pasos

Durante el próximo año, Lar España destaca los siguientes proyectos e iniciativas dentro de su hoja de ruta en criterios ESG:

E. Medioambiente

- Trabajar en el desarrollo de medidas para la **consecución de los objetivos de descarbonización** marcados en su Plan de Descarbonización corporativo (Ver apartado 2.1 para más información), y verificación de la estrategia tras la adhesión a la iniciativa internacional *Science Based Targets* (SBTi).



- **Ampliar la medición y monitorización de los consumos y emisiones** de sus activos, extendiendo el registro a los datos correspondientes a los arrendatarios de los espacios comerciales, a los datos de gestión de residuos y a los generados en la cadena de suministro y en procesos de grandes reformas.
- Análisis para la **inversión en proyectos de compensación** a través de créditos y/o proyectos de absorción.
- Programa de **renovación progresiva de los equipos obsoletos** con máquinas más eficientes y con menor impacto en las emisiones de GEI.
- Continuar con la **política de obtención de energía eléctrica** con Garantía de origen Renovable (GdO) en todos sus activos estratégicos.
- Aplicación de los estudios técnico-económicos para la implantación de **energía solar fotovoltaica** en los activos estratégicos y que sean aptos para ello, promoviendo instalaciones de generación de energía renovable para autoconsumo.
- Tras lograr los objetivos marcados en el **Plan de Eficiencia Energética** establecido por la Compañía en 2019 y la realización de las **Auditorías Energéticas** en 2023, durante los próximos meses se trabajará en la selección y aprobación de las mejores Medidas de Ahorro Energético (MAEs) correspondientes a cada activo. De este modo, se llevará a cabo una **actualización del Plan de Eficiencia Energética** corporativo que recoja las actuaciones planteadas y que, a su vez, se encuentre alineado con el resto de objetivos corporativos, como el Plan de Descarbonización aprobado en diciembre de 2023.
- Proyecto de **unificación de la gestión de residuos** que ayude a garantizar el cumplimiento con la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Tras finalizar el análisis de la **Huella de Agua** de acuerdo con la norma internacional ISO 14046, obteniendo información sobre los usos y los impactos potenciales de este recurso, se formalizará el Plan de Reducción de Consumo de Agua de acuerdo con las necesidades de cada activo.
- Establecimiento de un **Sistema de Gestión de energía** según la ISO 50001 para su posterior certificación de acuerdo con lo establecido en esta norma, para una mejora en la gestión energética y de las instalaciones de los activos.
- **Nueva certificación BREEAM en Lagoh** "En uso" y actualización del certificado en los casos con vencimiento próximo.

S. Social

- Desarrollo de un proyecto para el **análisis del impacto social** de la compañía de acuerdo con los estándares internacionales que permitan la cuantificación y medición, a través de indicadores establecidos, de cuestiones como la **creación de empleo directo e indirecto** generado por Lar España.
- Extensión de la certificación de **Accesibilidad Universal** siguiendo el estándar UNE-ISO 17001 en los centros comerciales Ánec Blau y Gran Vía de Vigo.
- Reuniones de seguimiento y coordinación con los equipos involucrados en la gestión operativa de los activos orientadas a **actividades de formación** en materia de ESG y sostenibilidad, así como a la comunicación de los compromisos y objetivos establecidos dentro de la estrategia de Lar España.
- Desarrollo de actividades de **interacción y escucha activa** con los grupos de interés mediante encuestas de satisfacción, mesas redondas para intercambio de opiniones y establecimiento de canales de comunicación.
- Avances en la instalación de nuevos **puntos de recarga de vehículos eléctricos** de acuerdo con la legislación establecida en el Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables.
- Diseño de **acciones transversales** que permitan una contribución conjunta de todos los activos en distintas geografías.

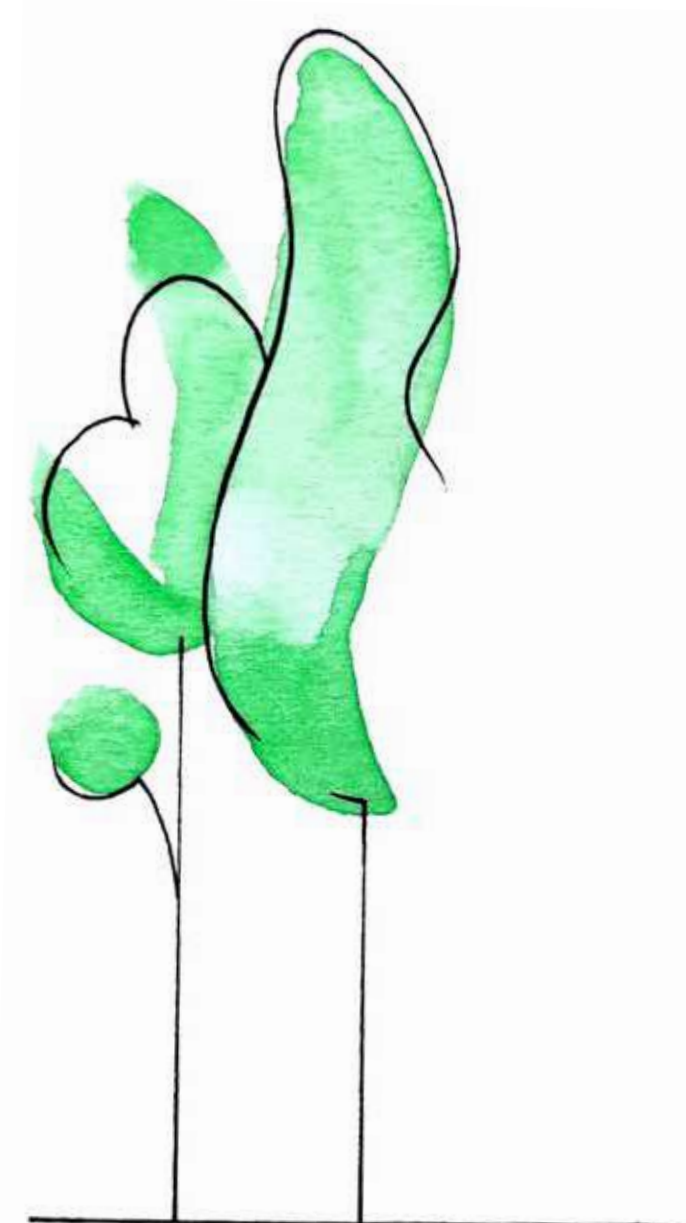
G. Gobierno

- Seguimiento de las cuestiones de sostenibilidad ambiental y social a través de los **Comité de ESG y de Impacto Social**.
- Actualización de la **Guía de acondicionamiento** de espacios comerciales como recomendación de buenas prácticas a los arrendatarios de Lar España.
- Establecimiento de un **procedimiento de contratación de proveedores** que integre en la valoración llevada a cabo las cuestiones relacionadas con el cumplimiento de indicadores ambientales, sociales y de gobernanza, alineado con la nueva política corporativa de compras y externalización de servicios.
- Continuar con la participación de Lar España en **índices internacionales** como CDP, MSCI, GRESB y S&P, entre otros.
- Publicación del primer **Informe de Riesgos Climáticos de la Compañía**, de acuerdo con las recomendaciones de **TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)**.
- Publicación del **Informe de Progreso (COP)** dentro del compromiso con Pacto Mundial de Naciones Unidas. Además, continuar participando en programas aceleradores que permitan a la compañía continuar a la vanguardia en temas de sostenibilidad, como el programa acelerador *Business and Human Rights* en el que se encuentra actualmente.
- Actualización del **análisis de materialidad de la Compañía** siguiendo lo establecido en la Directiva CSRD con un doble enfoque de impacto interno y externo.
- Integración de los requerimientos de *reporting* establecidos a nivel europeo como, por ejemplo, el alineamiento de la actividad con lo establecido en la **Taxonomía Europea y los nuevos requisitos de información** exigidos por la Directiva CSRD, cuya aplicación para Lar España será efectiva en el año 2026.

3.1 Comprometidos con el Medioambiente

Un año más, **Lar España ha liderado múltiples proyectos para la plena gestión sostenible de su portfolio**, destacando los relacionados con medidas de eficiencia energética, así como el estudio de los riesgos y oportunidades climáticas y de la huella de agua.

De este modo, el día a día de los centros y parques comerciales sigue la hoja de ruta marcada por la Compañía gracias a exhaustivos análisis para su modernización y para la reducción de sus impactos medioambientales.



Calidad de los activos

Lar España tiene implementadas las principales certificaciones de referencia internacionales como herramienta clave para garantizar la calidad de sus activos.

El 100% de los activos bajo control operacional cumplen con los estándares del **Sistema de Gestión Ambiental y el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud que determinan respectivamente las normas ISO 14001 y 45001**, contando con las certificaciones pertinentes que así lo acreditan. Además, durante los próximos meses, Lar España pretende implantar también la ISO 50001 como norma de gestión de la energía más utilizada globalmente para desarrollar un Sistema de Gestión de la Energía consumida en el desarrollo de su actividad.



97% de los activos del portfolio en términos de GAV certificados en ISO 14001 e ISO 45001.

En cuanto a la **certificación BREEAM** como el método líder de evaluación y certificación en la edificación sostenible, Lar España cuenta con el **100% de sus activos certificados, de los cuales el 98%** (en términos de GAV) están calificados como **“Excelente” y “Muy bueno”**. Durante el año 2023, la Compañía ha continuado avanzando para mantener dichas calificaciones:

- El centro comercial Lagoh está finalizando su proceso de certificación “En Uso”, tras haber completado sus dos años de operación normalizada.
- En la segunda mitad de año, también se han empezado los análisis previos para aquellos activos que necesitarán renovar su certificado a lo largo del 2024.



Situación actual

Centros Comerciales	Calificación ⁽¹⁾	Tipo de certificación	Estado
Lagoh	Muy Bueno	Nueva construcción	Certificado
Gran Vía	P1: Excelente / P2: Excelente	Uso	Certificado
Portal de la Marina	P1: Muy bueno / P2: Excelente	Uso	Certificado
El Rosal	P1: Excelente / P2: Excelente	Uso	Certificado
Ànec Blau	P1: Muy bueno / P2: Excelente	Uso	Certificado
As Termas	P1: Excelente / P2: Excepcional	Uso	Certificado
Albacenter	P1: Muy bueno / P2: Excelente	Uso	Certificado
Txingudi	P1: Bueno / P2: Muy bueno	Uso	Certificado
Las Huertas	P1: Muy Bueno / P2: Muy Bueno	Uso	Certificado



Situación actual

Parques Comerciales	Calificación ⁽¹⁾	Tipo de certificación	Estado
Megapark ⁽²⁾	P1: Muy bueno / P2: Excelente	Uso	Certificado
Parque Abadía	P1: Muy bueno / P2: Muy bueno	Uso	Certificado
VidaNova Parc	P1: Muy bueno / P2: Excelente	Uso	Certificado

(1) P1: corresponde a la primera parte del certificado BREEAM relativo a las características de diseño del activo. / P2: corresponde a la calificación obtenida de acuerdo a la gestión realizada del activo. / (2) Las certificaciones corresponden a áreas del activo sobre las que Lar España tiene control operacional.



Automatización de datos: recurso fundamental para el análisis de patrones de consumos

La plataforma automatizada de Lar España permite el seguimiento de sus datos medioambientales y el desarrollo de medidas correctivas y planes de acción específicas para cada activo.

Desde 2021, Lar España cuenta con una plataforma de visualización y análisis propia para los datos relativos tanto a su uso de recursos (energía y agua) como a sus impactos ambientales (emisiones de Gases de Efecto Invernadero, calidad del aire y residuos) en su portfolio.

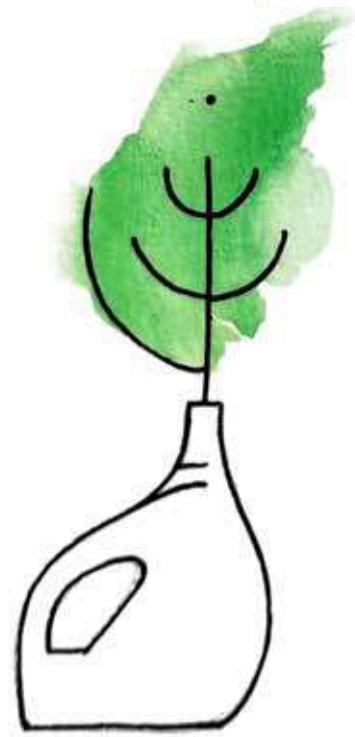
De manera complementaria, Lar España ha finalizado el establecimiento de sistema *submetering* remoto que permite disponer de información actualizada y desagregada del estado de cada uno de los activos. Con ello, se ha logrado disponer de un mayor detalle y análisis del comportamiento de los activos en relación con consumos y emisiones.



Plan de Eficiencia Energética

La política de contratación de energía eléctrica de Lar España determina que todos los contratos de suministro tienen que disponer de un certificado de Garantía de Origen (GdO).

En 2023 se ha continuado avanzando en la implementación de iniciativas vinculadas al Plan de Eficiencia Energética, a través de la realización de auditorías energéticas de los activos para proseguir con la adecuada selección y planificación de Medidas de Ahorro Energético (MAEs). Dichas medidas se han determinado de acuerdo con su viabilidad económica, características propias y objetivos específicos correspondientes de cada activo. De este modo, se da respuesta a cada uno de sus retos en cuestiones de reducción de impacto ambiental y de eficiencia energética.



Un plan de aplicación de Medidas de Ahorro Energético (MAEs) supondrá para Lar España un potencial ahorro energético y económico en sus activos.

En cuanto al Real Decreto-ley 14/2022 de 1 de agosto, de medidas de sostenibilidad relacionadas con la eficiencia energética y de reducción de la dependencia energética del gas natural, vigente hasta el pasado 1 de noviembre de 2023, el portfolio de la Compañía ha continuado aplicando sus obligaciones en materia de climatización.



Huella de Agua

Lar España ha realizado el **análisis de sus consumos y de la gestión del agua en su fase operativa**, de acuerdo con la norma ISO 14046. Para ello, se han considerado el número de visitantes de cada activo, los consumos anuales desagregados en función de los diferentes usos del agua, así como los principales impactos medioambientales derivados, identificando los riesgos y oportunidades en las actividades y procesos relacionados.

Tras fijar el punto de partida, este paso previo permitirá avanzar a lo largo de 2024 en planes de reducción específicos para cada activo, de acuerdo con los recursos hídricos disponibles en su localización geográfica correspondiente.

Tras la **primera Estrategia de Descarbonización desarrollada en 2021**, Lar España ha actualizado sus compromisos de lucha contra el cambio climático de acuerdo con las expectativas y necesidades de la sociedad y el mercado.



Huella de Carbono y Estrategia de Descarbonización

Lar España ya cuenta con un **nuevo registro** de Huella de Carbono relativo a su desempeño en 2022 en el Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITERD). Así, tras cinco años consecutivos de registro ha demostrado un progresivo descenso de sus emisiones. Además, un año más ha contado con la verificación independiente, siendo realizada en esta ocasión por Bureau Veritas.

A su vez, a finales de diciembre, el Consejo de Administración aprobó la **actualización del Plan de Descarbonización de Lar España**, de acuerdo con un nuevo análisis de medidas de adaptación y mitigación. Dicho Plan establece unos objetivos específicos alineados con lo demandado por la iniciativa internacional **Science Based Targets Initiative (SBTi)** y la herramienta de cálculo sectorial de riesgos de transición **Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)**.

Así, en los próximos años la Compañía trabajará para lograr los siguientes objetivos:

- Ser **clima neutral en 2030**, con una reducción del 60% de sus emisiones de Alcance 1+2 (enfoque *market-based*).
- Analizar las **posibilidades de inversión en proyectos de compensación** como una herramienta más para lograr la neutralidad climática.
- Elevar su compromiso de **lograr ser Net zero** en el periodo 2050 para los Alcances 1+2+3.



- Tras la identificación de las principales fuentes de **emisiones de Alcance 3**, impulsará el avance en su control y consolidación con el objetivo de diseñar medidas de reducción, lo que supone un compromiso más firme con la cobertura global de las emisiones vinculadas a arrendatarios, gestión de residuos y proveedores, principalmente.

De acuerdo con la tipología actual de emisiones y la Huella de Carbono de Lar España, las principales líneas de trabajo planteadas en la Estrategia de Descarbonización para cada alcance son:

Alcance 1

- Mejoras en los sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado en materia de eficiencia energética.
- Sustitución de equipos obsoletos para una menor emisión de gases contaminantes y GEI.
- Establecimiento de un protocolo de seguimiento de fugas de gases refrigerantes dentro de la operativa de sus activos.
- Sustitución a medio y largo plazo de los equipos con dependencia de combustibles fósiles.

Conscientes de la urgencia climática, la **Estrategia de Descarbonización de Lar España** es un ejemplo más de hoja de ruta **dentro de los objetivos de Europa y España** para la transición hacia una economía descarbonizada.

Alcance 2

- Generación de energía eléctrica *on-site* a través de la instalación de placas fotovoltaicas, para lograr reducciones en las emisiones de Alcance 2 de tipología *location-based*.
- En el caso del estándar *market-based* la Compañía ya ha logrado reducir considerablemente sus emisiones al establecer la política de contratación de energía con Garantía de Origen Renovable (GdO) para todos sus consumos.

Alcance 3

- Recopilación y seguimiento de las emisiones de sus arrendatarios.
- Trazabilidad de las emisiones generadas durante la gestión y tratamiento de residuos.
- Realización de un análisis de ciclo de vida en procesos de reforma para el cálculo de carbono embebido, así como de las emisiones derivadas de las fases de producción de materiales, construcción o rehabilitación, uso y fin de vida del edificio.
- Emisiones dentro de su cadena de suministro.

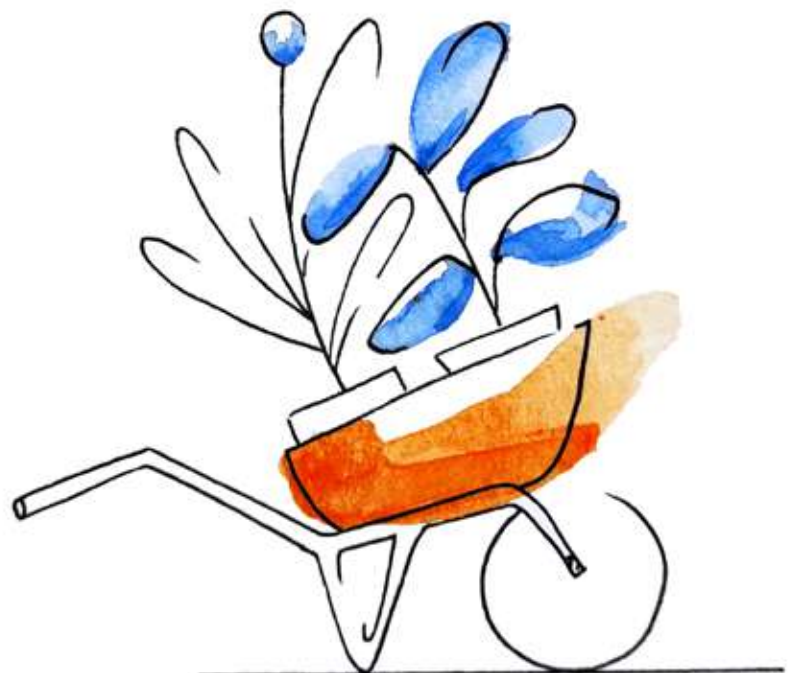


Plan de Gestión de Residuos

Desde 2021, el Plan de Gestión de Residuos es la **pieza clave para el control y monitorización** de los datos relativos a gestión de residuos

Durante este año, la Compañía ha continuado avanzando de acuerdo con la nueva Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, atendiendo a sus nuevos requerimientos como:

- Seguir fomentando tanto las prácticas adecuadas de gestión de residuos -desde embalajes, residuos orgánicos hasta los peligrosos- como medidas de reducción.
- Una mayor trazabilidad de los procesos de tratamiento de todo residuo producido.
- Extender nuestra responsabilidad en el proceso completo de tratamiento del residuo y el final de su ciclo de vida.



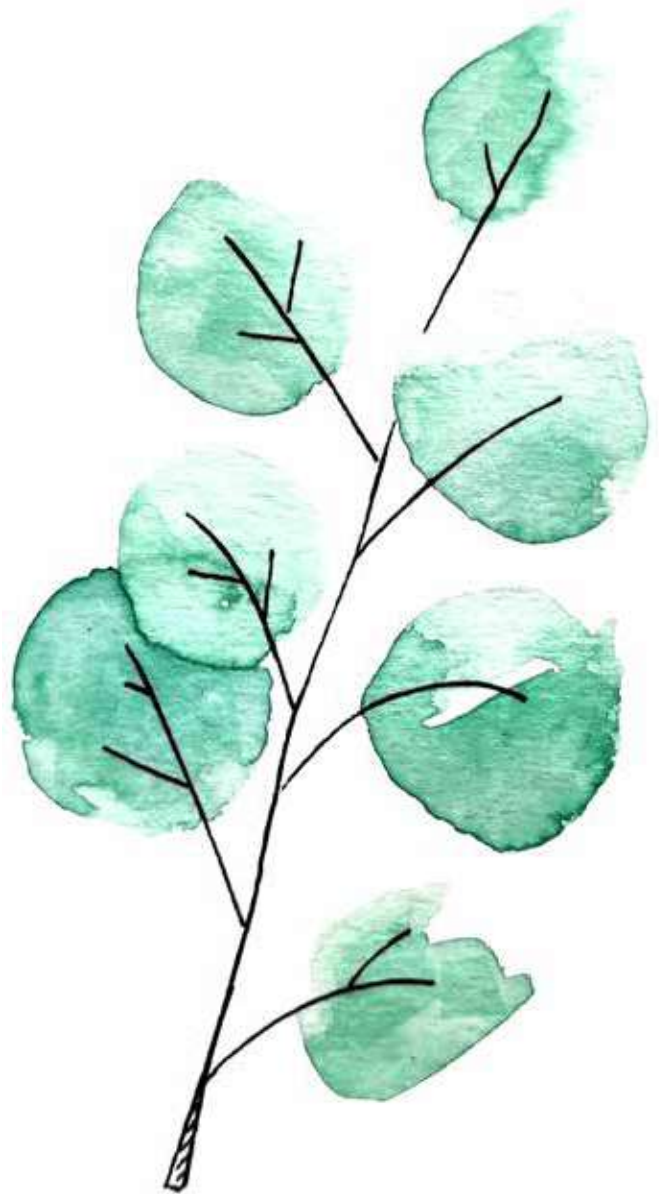


Biodiversidad urbana

Lar España aboga por la preservación de la diversidad vegetal y animal de los entornos directos de su portfolio, con el propósito de **seguir fomentando la variedad biológica en entornos urbanos** densamente poblados, tan importantes para la salud y bienestar de las personas. Es por ello por lo que plantea los siguientes proyectos para trabajar en la gestión, integración y protección de la biodiversidad, con un 58% de sus activos con Informes Ecológicos como evidencia complementaria dentro de su calificación BREEAM.

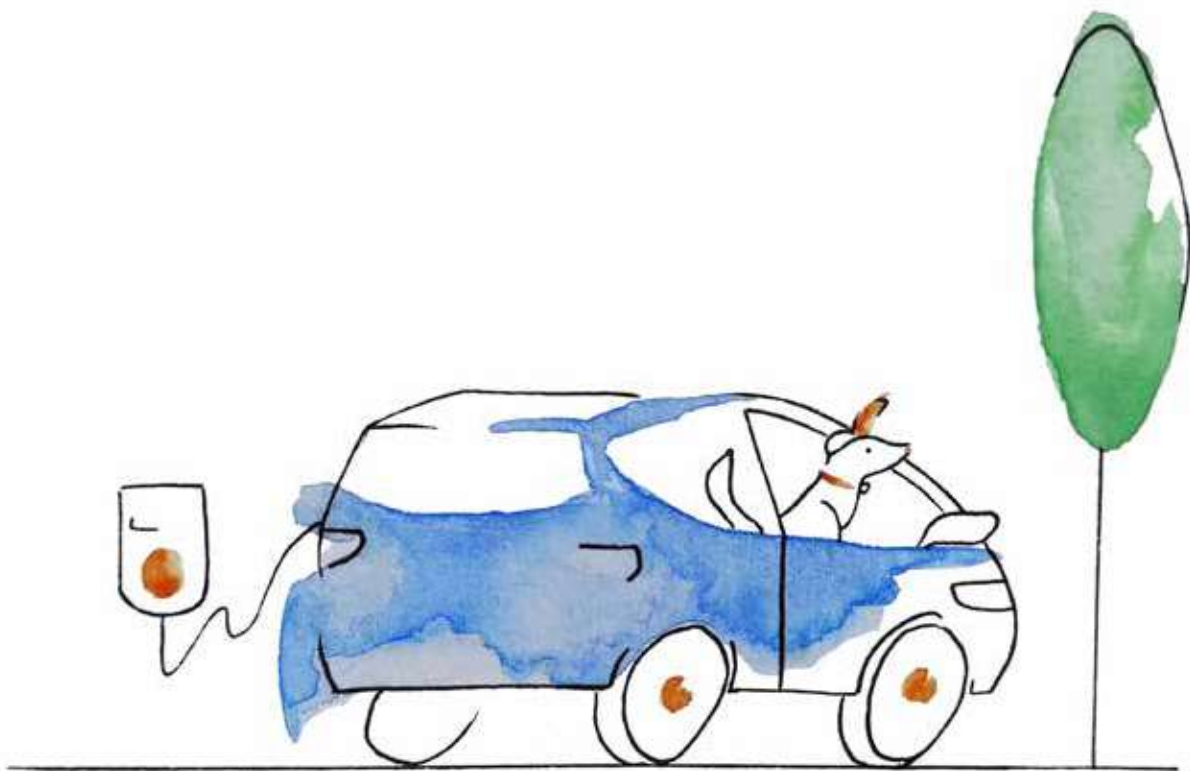
En 2023 destacan los siguientes hitos:

- En el nuevo Informe Ecológico complementario a la certificación BREEAM, Lagoh destaca por su 35,9% de zona ajardinada del total del emplazamiento, con una variedad de especies propias, siendo significativa la presencia de especies autóctonas mediterráneas en un 70% con especies tales como *Olea europea*, *Cistus purpureum*, *Myrtus communis*, *Pistacia lentiscus* y *Cupressus sempervirens*.
- La colocación de diez nidos para aves en el aparcamiento exterior de As Termas.
- En el Rosal, la plantación de flora autóctona en el ajardinamiento con *Rosmarinus officinalis* y *Lavandula angustifolia*. De forma complementaria, se ha llevado a cabo la revisión continua de su vegetación para prevenir la propagación de especies vegetales invasoras de *Ailantus altissima*, sin detectarse ningún ejemplar de dicha especie.
- Sustitución del césped existente en las zonas de jardinería exterior de Portal de la Marina para contar con plantas autóctonas y de baja demanda hídrica de los géneros *Rosmarinus*, *Nerium* y *Agapanthus*.



3.2 Contribuyendo a la Sociedad

El portfolio de Lar España **participa activamente para generar valor en sus comunidades**, con el propósito de crear posibilidades tanto en su desarrollo económico y humano como para promover la igualdad y el bienestar.



Contacto con los grupos de interés

Lar España dispone de diversas herramientas para establecer los **canales de comunicación óptimos tanto con arrendatarios y sus empleados, así como con los usuarios que visitan los activos**. De este modo, se establece una comunicación ágil y eficiente para satisfacer cualquier demanda o expectativa.

Además de que cada centro cuenta con un buzón específico de reclamaciones, consultas y propuestas abierto a todo tipo de públicos, se realizan encuestas de satisfacción dirigidas también tanto a arrendatarios y sus empleados como a visitantes lo que constituye otro motor de cambio y mejora, teniendo en cuenta otras opiniones y percepciones.

Durante el segundo semestre de 2023, se han llevado a cabo:

- Encuestas de accesibilidad y movilidad en Albacenter.
- Encuestas de satisfacción de empleados de arrendatarios y visitantes en Albacenter.
- Encuestas de satisfacción en Lagoh y VidaNova para visitantes.

Las **opciones de movilidad** sostenible para Lar España abarcan soluciones tales como puntos de recarga para vehículos eléctricos y aparcamientos de motocicletas, bicicletas y scooters, así como rutas de acceso a través de las redes de transporte público locales.

Movilidad Sostenible

Todo el portfolio de Lar España está **comprometido con una movilidad urbana** alineada con las últimas necesidades y expectativas medioambientales y sociales de sus comunidades. En este sentido, trabaja en:

- Iniciativas de instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos de acuerdo con el Real Decreto-ley 29/2021, de 1 de agosto.

Además, siempre se demanda que la energía contratada para el suministro en los activos cuente con la certificación de Garantía de Origen Renovable correspondiente.

- Impulsar el transporte compartido.
- Llevar a cabo mejoras en accesos peatonales, así como campañas para incentivar el uso del transporte público
- Fomento de la movilidad personal con la instalación de puntos de recarga para patinetes eléctricos en diversos activos del portfolio.



Salud y bienestar en nuestros activos

Certificación ISO 45001

Tal y como se ha mencionado en el apartado anterior de Calidad de activos, desde 2022 Lar España, desde 2022, Lar España cumple con esta reconocida norma en materia de seguridad y salud en el 100% de sus activos bajo control operacional. De este modo, garantiza que gran parte del portfolio de la Compañía **proporciona un ambiente de trabajo seguro y saludable** para todos sus empleados y cualquier persona que desarrolle su actividad laboral en los activos. Todo ello basado en un Sistema de Gestión reconocido que protege de accidentes, emergencias y enfermedades laborales.

Calidad del aire

La Compañía está plenamente concienciada de la importancia de mantener una buena calidad del aire interior para contribuir a la salud y el bienestar de los ocupantes de los mismos. Es por ello por lo que cuenta con un **software especializado para su monitorización** que además complementa la gestión operativa de los sistemas de climatización, lo que supone una mejor eficiencia energética.

A través de la información recogida mensualmente en informes específicos, Lar España tiene conocimiento de la óptima calidad del aire en sus principales indicadores de: confort térmico, CO₂, partículas en suspensión y compuestos orgánicos procedentes de los materiales de decoración, reformas, limpieza y mantenimiento, entre otros.

En 2023 los resultados de monitorización han continuado indicando índices muy elevados de calidad del aire interior.

Accesibilidad

En los activos de Lar España los equipos trabajan de manera continua para ofrecer una experiencia única y diferencial que sea accesible a todo tipo de públicos. Para garantizar que todos los usuarios que lo deseen puedan hacer uso de las instalaciones, la Compañía en 2023 ha continuado con la **extensión de la certificación en Accesibilidad Universal** de acuerdo con la Norma UNE 170001, habiendo alcanzado la cifra de 8 activos del portfolio certificados: Parque Abadía, El Rosal, VidaNova, Lagoh, Megapark, Albacenter, As Termas y Portal de la Marina.

La Compañía se encuentra ahora trabajando en la definición del Sistema de Gestión de Accesibilidad Universal en Gran Vía de Vigo y Ànec Blau, para posteriormente proceder igualmente a su certificación de acuerdo con dicho estándar.

Otros hitos destacados este año han sido:

- La firma del convenio de colaboración con la Asociación Autismo Sevilla y el centro comercial de Lagoh, que ha supuesto una **Auditoría de Accesibilidad Cognitiva** para adoptar distintas medidas para un centro más amigable para personas con Trastornos del Espectro Autista (TEA) y sus familias.
- Instalación de **aseos ostomotizados** en los centros comerciales Albacenter y Portal de la Marina, siendo los primeros activos del portfolio en disponer de estas instalaciones con la idea de extenderlo progresivamente al resto. Esto supone un gran avance para las personas que necesiten acceder de forma rápida para vaciar, enjuagar o cambiar su bolsa.

Más del 66% del portfolio de Lar España está certificado de acuerdo con la norma UNE-170001

Comité de Impacto Social

Como novedad durante este 2023, el **Comité de Impacto Social** ha sido creado para gestionar y desarrollar estrategias relacionadas con la cuantificación del impacto social, el contacto con las comunidades y la alineación de las acciones sociales con los compromisos de Lar España y sus Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) prioritarios. Desde entonces, los equipos implicados han trabajado en las siguientes cuestiones:

- Profundización en los impactos y en el rol social de los centros y parque comerciales.
- Mejoras en el posicionamiento ESG en materia de comunicación de temas sociales.
- Mayor implicación de equipos multidisciplinares gracias a una interacción más directa.
- Planificación estratégica de iniciativas sociales de acuerdo con el Plan de Acción interno de la Compañía en respuesta de la Agenda 2030 y sus ODS.

Iniciativas sociales

Una vez más, Lar España ha realizado diversas iniciativas en sus centros y parques comerciales como contribución directa con su mejora social, económica y medioambiental.

A nivel cuantitativo, Lar España ha contado este año con **220 acciones** en sus activos con organismos, entidades, fundaciones y ONGs, traduciéndose en los siguientes resultados:

- Más de **2.000 horas** de trabajo dedicadas.
- Más de **370.000€ euros** destinados a acciones sociales.

Ganadores de los 2023 Iberian Property Investment Awards en la categoría RSC

Como ejemplo del impulso de Lar España por el desarrollo de iniciativas sociales diferenciales y que logren los mayores índices de participación, **la Compañía recibió en la última edición de los 2023 Iberian Property Investment Awards el premio a la Social Impact Initiative of the Year por su iniciativa 'Kilómetros Solidarios'**, con la que se buscó mejorar la experiencia de los pacientes del Hospital de Dénia, Alicante, a través de la movilización de la comunidad en torno al deporte y la solidaridad.

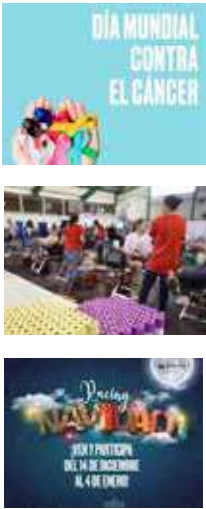

Lar España puso en marcha estas carreras en 2020 con el objetivo de recaudar fondos para mejorar las instalaciones del complejo hospitalario, habiendo acumulado hasta la fecha **100.000 kilómetros**. El jurado destacó que Lar España es un ejemplo de “cómo el mundo inmobiliario puede ser un agente de cambio en su sociedad directa”.

Susana Guerrero, como *General Counsel* de Lar España, destacó al recibir el premio que: *“Siempre hemos sentido la obligación de devolver valor a las comunidades donde operamos y a la sociedad en general. Por eso es un honor recibir este premio”*.













Acciones Sociales 2S 2023

Promoción del deporte y estilo de vida saludable






Uno de los objetivos sociales a nivel Compañía es **promover y patrocinar un estilo de vida saludable** en el que el deporte ocupe un lugar central, buscando generar un impacto positivo en las comunidades. Entre las acciones llevadas a cabo en los activos destacan las siguientes:

Activo	Iniciativa
<p data-bbox="120 1247 194 1278">Lagoh</p> 	<p data-bbox="563 1247 1471 1367">Día del cáncer de mama: Durante el 19 de octubre, se regalaron 1.000 pulseras rosas a todas las empleadas del centro junto con un <i>flyer</i> informativo sobre la autoexploración. También se colocó un <i>stand</i> informativo donde las personas responsables de la asociación Pulseras Rosas ofrecían información sobre el cáncer de mama.</p> <p data-bbox="563 1423 1471 1483">Amor solidario: Campañas de donación de sangre durante los meses de febrero y junio, gracias a la colaboración de la Junta de Andalucía.</p> <p data-bbox="563 1598 1488 1743">Racing Navidad: Junto con la asociación Madre Coraje, creando un espacio en el cual los visitantes más pequeños podían realizar un taller de dorsales de carreras, correr a bordo de transportes infantiles en un divertido circuito de obstáculos y finalmente, conseguir el objetivo de visitar a Papa Noel o los Reyes Magos. Además, la actividad se complementó con una recogida de juguetes para dicha asociación.</p>
<p data-bbox="120 1832 244 1863">Albacenter</p> 	<p data-bbox="563 1832 1405 1916">Rueda de prensa y firma de libros de Iris Torrente, presidenta de la Asociación de Ostomizados, con su libro <i>Mi modo aleatorio</i> para visibilizar la colitis ulcerosa y enfermedades inmunomediadas.</p> <p data-bbox="563 2008 1471 2068">Cesión de espacio a la asociación AMAC, contando con huchas solidarias y actividades para conmemorar el Día mundial del cáncer de mama.</p> <p data-bbox="563 2159 1471 2220">Charlas sobre salud y bienestar en la sala <i>coworker</i> con Herbalife (“Enfoca tu salud”) y Farmasi (“Cuida de tu piel”).</p>

Promoción del deporte y estilo de vida saludable







Activo	Iniciativa
<p>Albacenter</p>   	<p>Donaciones de sangre con la Hermandad de Donantes de Sangre.</p> <p>Exposición solidaria con ventas de botijos para la ONG Stop Ceguera, llamada “Botijos de luz”.</p> <p>Patrocinio de la carrera popular San Silvestre con más de 6.000 participantes.</p>
<p>Ànec Blau</p>	<p>Patrocinio y colaboración para la celebración del torneo Top 4 Balonmano Castelfelfs.</p> <p>Patrocinio de Canal Olímpic con más de 1.500 niños.</p> <p>Jornada de donación de sangre con el Banc de Sang i Teixits de Catalunya.</p> <p>Patrocinio de la campaña Carrera El Capó con más de 600 participantes</p>    
<p>Abadía</p>     	<p>Jornadas deportivas con la Fundación Decathlon, a favor de personas desfavorecidas.</p> <p>Stand informativo con la asociación AECC para la sensibilización del cáncer de mama.</p> <p>Jornadas de donantes de sangre y voluntarios para trasplante de médula con Donantes de Sangre – Toledo.</p> <p>Exposición fotográfica de la asociación ASPACE, para la sensibilización de las personas con parálisis cerebral.</p> <p>Patrocinio solidario de la carrera La Nocturna de Toledo, con la Concejalía de Deportes.</p>

Promoción del deporte y estilo de vida saludable

Activo	Iniciativa
<p>Gran Vía de Vigo</p> 	<p>II edición de la carrera solidaria +Xuntos contra a violencia de xénero.</p> <p>40º Marcha Aspanaex para inscripción y recogida de dorsales.</p> <p>Patrocinio de la media maratón de Diesemn "Las 21 Santander", y sorteo de dorsales en Instagram así como su recogida.</p>
<p>VidaNova</p> 	<p>Campeonato 3x3 organizado por el Club de Baloncesto Morvedre.</p> <p>Apoyo a la Asociación Española Síndrome KGB y visibilización del caso de Hugo como pequeño vecino de Puerto de Sangunto..</p>
<p>As Termas El Rosal</p> 	<p>Campaña de donación de sangre "Donar es de cine"</p>
<p>El Rosal</p> 	<p>Colaboración con Rotarios Bierzo y Residencias Campolar, para que las personas que viven en dicha residencia vendan los productos que han elaborado en talleres ocupacionales. El <i>stand</i> es atendido por personal sanitario de la residencia y con el dinero recaudado tienen previsto realizar un viaje por el país.</p> <p>Talleres, charlas y presentaciones "Más salud, más Bierzo" ofrecidos por Clínica Ponferrada.</p>
<p>Megapark</p> 	<p>Jornada de yoga con motivo del Día mundial de Yoga</p>







Fomento de la igualdad

A favor de los derechos de las mujeres, familias y otros colectivos como las personas LGTBI+:

Activo	Iniciativa
<p>Lagoh VidaNova</p> 	<p>Durante el Orgullo LGTBI+, el pasado mes de junio se realizaron en redes sociales publicaciones a favor de la tolerancia y la inclusión.</p>
<p>Lagoh Albacenter Portal de la Marina Ànc Blau El Rosal As Termas</p>	<p>Organización del musical Dumbo como acción troncal en 2023 para contribuir a la lucha contra el <i>bullying</i> y a la reducción de desigualdades. Se trata de un espectáculo inclusivo con traductores para niños sordos y asociaciones infantiles especializadas en esta discapacidad. Además, del mensaje que traslada, se contribuye a la inclusión en la propia representación con actores como el protagonista con síndrome de Down.</p> 
<p>Albacenter</p>	<p>Cursos de educación para padres con la Fundación FDA Juventud.</p> 
<p>Gran Vía de Vigo</p> 	<p>Exposición "Violencia sexual na xuvenude" del Programa Irene, para sensibilizar sobre la violencia sexual entre los más jóvenes.</p>
<p>As Termas</p> 	<p>Video homenaje con la participación de las mujeres que trabajan en el centro por el Día internacional de la mujer.</p> <p>Actividades exclusivas dentro del programa Hola Familia.</p>
<p>Megapark</p> 	<p>Feria de empleo.</p>






Fomento de la cultura

Orientado a diversas actividades que fomenten la música, la escritura y el arte, así como el desarrollo social y económico de la zona.

Activo	Iniciativa
<p>Albacenter</p> 	<p>Entrepuntejos, con clases impartidas por la Asociación de tejedoras de Albacete.</p> <p>Clases de baile flamenco en la sala Activity, con Miguel de Luis.</p>
<p>Portal de la Marina</p> 	<p>Colaboración con el Festival Montgó Rock con el sorteo de dos entradas, con el objetivo de dar visibilidad a otras actividades culturales de la zona.</p>
<p>Ànec Blau</p> 	<p>III edición del concurso de microrrelatos dirigido a jóvenes talentos para apoyar el desarrollo de sus proyectos. Cuenta además con una jornada de proyección de los materiales en una de las salas <i>premium</i> de Yelmo Cines Ànec blau. Existen premios para varias categorías, de los cuales destaca 2.000€ para el mejor microcorto.</p> <p>Cesión de espacio con el ayuntamiento para Punto de Información Turística.</p> <p>Cesión de espacio para la exhibición femenina infantil de ajedrez con la Federación Catalana de Ajedrez, para las categorías sub 16 de Mallorca y Cataluña.</p>
<p>Gran Vía de Vigo</p> 	<p>II edición del mercadillo Mona, de arte e ilustración para la promoción del talento artístico local.</p> <p>Entrega de premios y exposición "Ciencia Brillante" con el instituto de Investigación Sanitaria Galicia Sur.</p>
<p>VidaNova</p> 	<p>Duatlón escolar con colaboración del ayuntamiento de Sagunto.</p>
<p>As Termas</p> 	<p>Termas suma, con concurso de ONGs para premiar con hasta 3.000€ por su proyecto social, entre otros.</p> <p>Exposición: Arde Lucus con once paneles informativos.</p>












Fomento de la concienciación medioambiental


Abarcando diversas acciones de concienciación y colaboración con el fin de ser ejemplo de sostenibilidad medio ambiental y reducir impactos con el entorno natural.

Activo	Iniciativa
Albacenter 	Premios COPE con el concurso de dibujo ecológico y el Colegio Público Eloy Camino.
Ànec Blau 	Quizz en redes sociales para la concienciación del consumo de agua. Para formentar la participación se lanzó un sorteo asociado. Campaña de comunicación "Dona tu ropa" , con Humana, y campaña de respeto por el medio ambiente con diferentes mensajes sobre el cambio climático.
Abadía 	Campaña con WWF para el cuidado de los mares, costas y naturaleza con un <i>stand</i> informativo. Evento de Segunda Vida Decathlon para la venta y compra de material deportivo.
Gran Vía de Vigo 	Participación en la iniciativa Hora del Planeta , con el apagado de las luces de la fachada, proyectores de las jardineras y un tercio de la iluminación del aparcamiento. Concurso escolar de dibujo con temática ecológica, con todos los colegios de la provincia convocados.
Megapark 	Taller de huerto urbano como parte de la campaña "Summer fest"

Colaboraciones con ONGs y organizaciones solidarias

La Compañía continúa apostando por la colaboración con organizaciones locales reconocidas, dándoles visibilidad entre los usuarios de los centros y parques comerciales.

Activo	Iniciativa
<p>Albacenter Portal de la Marina À nec Blau Abadía Gran Vía de Vigo El Rosal</p>	<p>Durante todo el año, un Punto Solidario como espacio cedido gratuito a diversas ONGs para la captación de socios e información de sus actividades.</p> <p>Diversos stands solidarios con asociaciones tales como: UNICEF, Save the Children, Dejando Huella, WWF, Acción contra el hambre, Médicos sin fronteras, así como fundaciones, como Fundación Trifolium o Pasqual Maragall.</p>
   	
<p>Albacenter À nec Blau Abadía El Rosal Txingudi</p>	<p>Diversas recogidas de alimentos con Banco de Alimentos y Socorro de los Pobres.</p>  
<p>Albacenter Portal de la Marina À nec Blau Gran Vía de Vigo El Rosal As Termas Megapark</p>	<p>Recogida de juguetes solidarios con Cruz Roja, Corazones Unidos Bierzo, Cáritas y Hospital Las Cruces.</p>  
<p>Portal de la Marina</p>	<p>Recogida de ropa usada con Arropa, en beneficio de los más necesitados.</p>
<p>À nec Blau</p>	<p>Café solidario con La torradata, a favor de la recaudación para personas en situación de vulnerabilidad</p>
 	
<p>Abadía</p> 	<p>Voluntariado Caixabank para su campaña "Ningún hogar sin alimento".</p> <p>Campaña solidaria con Alcampo para la recogida de material escolar.</p> <p>Patrocinio solidario con Cadena Ser en su campaña "Ser niños jugando – Toledo".</p> <p>Jornadas solidarias con Alcampo con un mercadillo solidario para más de diez asociaciones locales.</p>

Activo	Iniciativa
<p>El Rosal</p> 	<p>Recogida con la asociación Gente Solidaria para la donación de diferentes artículos del día a día: comida para bebés, pañales, etc.</p>
<p>Txingudi</p>	<p>Distribución y venta de boletos para el sorteo de oro de Cruz Roja, contribuyendo así a la recaudación de fondos para la organización.</p>

Apoyo internacional

Para dar respuesta a fenómenos extremos en países fuera de España, de la mano de iniciativas internacionales

Activo	Iniciativa
<p>Lagoh As Termas Albacenter El Rosal</p>	<p>Difusión de la campaña de Cruz Roja "Haz tu donación para Turquía y Siria".</p> 
<p>Abadía</p>	<p>Con ACNUR, stand informativo de sensibilización para el terremoto de Turquía y Siria.</p> <p>Campañas con Cruz Roja para recaudar dinero para los terremotos de Marruecos y las inundaciones en Libia.</p>

Otras iniciativas

Activo	Iniciativa
<p>Lagoh</p>	<p>Pet Area con pipicán, fuente de agua y zona de juegos como espacio de recreo para mascotas. Además, en el centro se dispone de varios servicios para perros como: préstamo de correas y bozales, bolsas para heces, distintivos en los establecimientos que admiten el acceso a mascotas, así como comunicación de normas de acceso y estancia por distintos canales.</p>
<p>Ànec Blau</p>	<p>Cesión de espacio y comunicación en redes sociales para promover la ayuda para refugios de animales.</p> <p>Stand solidario con la Asociación Bienestar Bigotes, para la protección de gatos</p>
<p>Gran Vía de Vigo</p>	<p>Encendido navideño en colaboración con Sanitas Mayores Vigo.</p>

3.3 Líderes en Gobierno Corporativo

El gobierno corporativo siempre ha sido una prioridad para Lar España. La Compañía cree firmemente que una **sólida estructura de gobernanza** es la clave para la correcta toma de decisiones, el buen funcionamiento de cualquier compañía, la confianza del mercado, la generación de valor y, en definitiva, para la sostenibilidad a largo plazo.

Con una sólida estructura de gobierno corporativo respaldada por un buen funcionamiento de sus órganos de gobierno, así como por férreos estándares éticos y de cumplimiento, un robusto sistema de control y gestión de riesgos y sobre los principios de máxima transparencia y *engagement* con sus grupos de interés, la Compañía ha publicado ya su nuevo Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) correspondiente al ejercicio fiscal 2023. De este modo, Lar España sigue respaldando un modelo de negocio en el que destacan los siguientes hitos en esta segunda mitad de año:

- Actualización de la **Política de Control y Gestión de Riesgos** y del **Mapa de Riesgos** de la Sociedad de acuerdo con el Sistema Integrado de Gestión de Riesgos, diseñado para identificar, evaluar y mitigar los riesgos de la Compañía garantizando así un grado razonable de seguridad. La elaboración y revisión constante del mapa de riesgos de la compañía por parte del Consejo garantiza que todos los potenciales riesgos (financieros y no financieros, como los relacionados con el clima, el medio ambiente, la sostenibilidad, la ciberseguridad o la reputación, entre otros) han sido adecuadamente considerados y que se cuenta con los recursos necesarios para su mitigación y la minimización de potenciales impactos.
- Aprobación de un nuevo **Sistema Interno de Información** y actualización y refuerzo del **Canal Ético y de denuncias de la Sociedad**, conforme a lo previsto en la Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción, para garantizar que todo empleado o tercero vinculado profesionalmente con la Compañía, pueda comunicar posibles infracciones. También se ha actualizado la **Política de Prevención de Delitos** para alinearla con las últimas novedades legales y adecuarla siempre a los más altos estándares de cumplimiento.
- Actualización del **Manual del Sistema de Control Interno de la Información Financiera** (SCIIF) dentro del proceso de identificación y evaluación de riesgos de la información financiera, de acuerdo con los últimos reglamentos del Consejo de Administración como órgano responsable del SCIIF.
- Nueva **Política de Compras y Externalización** de servicios que establece un marco general de actuación y principios rectores relacionados con estos procesos en el desarrollo de la actividad de Lar España.
- Conforme a los **máximos estándares de transparencia**, reporte y comunicación continua de información financiera y en materia de sostenibilidad, mediante road shows, conferencias y reuniones one on one con inversores, accionistas, analistas, *proxy advisors* y grupos de interés en general, contando siempre con el apoyo y participación del Consejo.

El año 2023 vuelve a cerrar con **los más altos niveles de compliance y transparencia**, que reflejan el compromiso de la Compañía con las mejores prácticas de buen gobierno.

Lar España defiende la lucha activa de las empresas contra el cambio climático. En esta línea y mediante el marco de reporte ofrecido por el TCFD, formaliza su gestión dentro del desarrollo estratégico de su negocio.



Análisis de riesgos climáticos de acuerdo con TCFD

Lar España ha publicado su informe de oportunidades y riesgos derivados del cambio climático de acuerdo con los cuatro pilares establecidos por *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD): gobierno, estrategia, gestión de riesgos y métricas y objetivos. De este modo, se ha divulgado el proceso de análisis seguido del mapeo exhaustivo realizado de la situación climática de sus activos para definir medidas de adaptación estratégicas y específicas para mitigar dichos efectos.

En dicho informe, la Compañía se rige a la estructura dada por este marco de reporte:

Gobernanza

Se define el **papel de los órganos de gobierno** como el Consejo de Administración, sus Comisiones, la Alta Dirección y el Comité ESG (*) para garantizar el cumplimiento de las políticas estratégicas de la Compañía en relación con la supervisión en materia de riesgos y oportunidades relacionados con el clima.

Estrategia

Descripción de la estrategia seguida para identificar los **riesgos y oportunidades en el corto, medio y largo plazo** de acuerdo con los siguientes escenarios y horizontes temporales:

Riesgos físicos			Riesgos de transición	
Escenarios			Escenarios	
RCP 2.6 IEA CPS	RCP 4.5	RCP 8.5	SSP1 (Net zero) IEA NZE 2050	SSP5 (Business as usual)
El escenario de emisiones más bajas. Este futuro se caracteriza por un nivel de emisiones de GEI estable, que descienda en el futuro y llegue a ser negativo en 2100.	Descrito por el IPCC como un escenario intermedio. Las emisiones de GEI alcanzan su punto máximo en torno a 2040 y luego disminuyen.	Proyecta el peor escenario razonable y es ampliamente utilizado para la evaluación de riesgos climáticos y pruebas de estrés.	Único escenario del IPCC que cumple con el objetivo del Acuerdo de París e intenta limitar el calentamiento global a un aumento de 1,5 °C para 2100.	Es el escenario más pesimista en cuanto a nivel de emisión de gases de efecto invernadero. Las emisiones actuales se triplicarían para 2075 y se llegaría a un aumento de la temperatura media de 4,4 °C en 2100.
Horizontes temporales:				
Corto plazo		Medio plazo		Largo plazo
Hasta 2030		De 2030 a 2050		A partir de 2050

(*) El Comité de ESG es un órgano operativo y está formado por un equipo directivo superior transversal con responsables de diferentes departamentos implicados en la gestión de los activos.



Así, considerando dichos escenarios y horizontes, se han identificado **7 riesgos físicos y 6 riesgos de transición** con potencial de causar impactos negativos en la actividad de Lar España.

Riesgos físicos

- Aumento en los costes operacionales debido a una climatización intensiva.
- Disrupción en la actividad de obras y reformas debido a unas condiciones de altas temperaturas que dificultan el trabajo.
- Aumento en los costes operacionales debido al mantenimiento de las zonas verdes en condiciones de altas temperaturas y sequía.
- Aumento en los costes de mantenimiento por mayor frecuencia del deterioro de los activos (debido a fuertes precipitaciones, etc.).
- Aumento de la póliza de seguros por mayor frecuencia de catástrofes (incendios, inundaciones, etc.).
- Daños / deterioro en los activos.
- Interrupciones en el negocio por dificultad de ofrecer servicios básicos ligados con el consumo de agua.

La consideración conjunta de la exposición, vulnerabilidad y capacidad de adaptación mediante el modelo de evaluación del riesgo ha resultado en un riesgo residual mayoritariamente bajo. De este modo, la cartera de activos de Lar España **presenta una exposición limitada a los riesgos derivados del cambio climático, atenuada por la implementación de medidas de adaptación**

Riesgos de transición

- Disminución de los ingresos por rentas debidos a la falta de adaptación de los activos.
- Depreciación del valor de los activos y dificultades acceso a financiación.
- Aumento de los costes ligados a los derechos de emisión y precios de la energía.
- Aumento de los costes ligados a las exigencias regulatorias y transparencia.
- Incremento de los costes de las materias primas.
- Aumento de los costes de transición a una tecnología con menos emisiones y obsolescencia temprana.

y mitigación en las que la Compañía ha estado trabajando durante los últimos años y por un modelo de gobernanza y estrategia sólidos. Ante la incertidumbre inherente del análisis de riesgos y los modelos climáticos subyacentes, la empresa lleva a cabo un seguimiento y actualización anual de los riesgos y monitoriza la influencia de estos en el rendimiento de los activos y de la Compañía.

Gestión de riesgos

En el informe publicado se incluye el **detalle de los procesos seguidos para identificar y evaluar los riesgos relacionados con el clima** y los procesos para llevar a cabo su gestión. A principios de 2024, dentro de la actualización y revisión del Mapa de Riesgos corporativo general 2023/2024, se ha modificado la descripción del riesgo “Adaptación inadecuada a los efectos del cambio climático y sostenibilidad medioambiental” para incorporar una referencia al desarrollo e integración de este riesgo con otros más concretos de adaptación al cambio climático (riesgos físicos y de transición), así como para adaptar el reporte de los mismos de acuerdo con el estándar internacional TCFD.

Métricas y objetivos

Las métricas presentadas han proporcionado una base objetiva para monitorizar el desempeño de Lar España dentro del espectro de posibles escenarios previamente mencionados. Su seguimiento constituye una **herramienta práctica para adaptar la planificación estratégica** de cada activo y definir medidas para reducir los riesgos de manera informada y alineada con los objetivos de sostenibilidad de la organización.

Categoría	Métrica	2021	2022 ^(*)
Uso del activo	Superficie bruta alquilable (m ²)	551.326	550.391
Energía	Intensidad energética (kWh/m ² zonas comunes)	43,01	39,63
	Porcentaje de energía eléctrica renovable (%)	97,09%	98,60%
	Nº activos con intensidad energética superior a la senda <i>Net Zero</i> sectorial en 2023 (CRREM)	-	3
Emisiones	Intensidad de carbono (kg CO ₂ e/m ² /año) Alcance 1+2 ^{(**)(***)}	0,94	0,57
	Nº activos con intensidad de carbono superior a la senda <i>Net Zero</i> sectorial en 2023 (CRREM)	-	-
Agua	Consumo de agua en zonas comunes (m ³)	123.753	134.096
	Activos con exposición media, alta o muy alta a estrés hídrico	8	6
Gestión de los activos	Porcentaje del portfolio con certificación BREEAM (%)	93%	100%
	Periodicidad de mantenimiento de los activos	Continua	Continua
	Nivel de cobertura de la póliza de seguros	Alta	Alta

^(*) Los activos *Rivas Futura* y *Vistahermosa* se encuentran incluidos a pesar de su desinversión en julio de 2023, debido a que fueron incluidos en el análisis realizado y en los datos completos de 2022.

^(**) Market-based.

^(***) Desde 2020 Lar España informa regularmente de las emisiones de Alcance 3, sin embargo, únicamente se incluyen por ahora las relativas a las refacturaciones de energía realizadas a los arrendatarios al ser información verificable. Dentro de la estrategia de descarbonización establecida por Lar España se encuentra avanzar en la medición y control de las emisiones de Alcance 3. Por ello, en este momento no constituyen un indicador relevante para la evaluación de los riesgos relacionados con el clima.

Cláusulas verdes en los contratos de arrendamiento

Este segundo semestre se cierra con un porcentaje mayor de contratos en el portfolio con clausula verde habiendo alcanzado el **27% (*)** del total de contratos de la Compañía. Esta cifra continuará aumentando a lo largo del próximo año de acuerdo con la actividad comercial de la Compañía. De esta manera, los arrendatarios, además de comprometerse a adoptar todas las medidas necesarias para la seguridad y salud de empleados, visitantes y proveedores y al cumplimiento requisitos necesarios en temas de diversidad e igualdad, se comprometen a alinearse con determinados requisitos de operación sostenible establecidos por Lar España.

Además, Lar España está trabajando en la actualización de su Guía de acondicionamiento o *Best efforts* con el objetivo de comunicar y ayudar a sus arrendatarios a formar parte del *Retail* del futuro. En ella, se plasmarán recomendaciones de buenas prácticas tanto a nivel social para los arrendatarios y sus empleados como para la comunidad en cuestiones de bienestar, diversidad, igualdad, satisfacción y accesibilidad. También, a nivel ambiental destacan recomendaciones sobre eficiencia energética y uso responsable de recursos, entre otros.

Comité de Sostenibilidad/ESG

El Comité, creado en 2020, sirve como punto de encuentro de los responsables de diferentes departamentos implicados en potenciar y gestionar los diversos aspectos de la sostenibilidad a nivel corporativo y operativo. Así, se trasladan los compromisos y objetivos a los diferentes departamentos y se realiza un seguimiento de su cumplimiento por parte del equipo directivo de Lar España.

A lo largo del 2023 el Comité se ha reunido en **4 ocasiones**, siendo algunos de los principales temas tratados los siguientes:

- Iniciativas ambientales, abordando, entre otras, cuestiones relacionadas con la eficiencia energética, la gestión de residuos, la estrategia de descarbonización corporativa y el análisis de la huella de agua.
- Resultado del análisis de los riesgos y oportunidades derivados del cambio climático de acuerdo con el estándar TCFD.
- Cláusulas verdes e iniciativas de comunicación con arrendatarios y otros grupos de interés.
- Movilidad sostenible.
- Certificaciones sostenibles de los activos como BREEAM.
- Iniciativas de innovación.

De este modo, se ha podido establecer un diálogo abierto para la consecución de unos objetivos claros de acuerdo con la estrategia común de sostenibilidad de Lar España.

(*) El 100% de los contratos firmados en 2023 incluye cláusulas verdes.



EPRA Awards

Lar España, miembro de la *European Public Estate Association* (EPRA), ha vuelto a ser galardonado en 2023 por noveno año consecutivo con el *EPRA Gold Award* como máximo reconocimiento de la calidad de su información financiera. A su vez, también ha sido premiado con dicho galardón por sexto año consecutivo por su información en materia de sostenibilidad y criterios ESG.

De este modo, se reconoce a Lar España como una compañía que trabaja plenamente alineada con los estándares sectoriales más reconocidos.



GRESB

Por sexto año consecutivo, Lar España ha participado en la evaluación GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*) como la evaluación de compromiso ESG más reconocida dentro del sector inmobiliario.

En esta edición, Lar España **ha liderado la calificación entre 1.013 empresas** de Europa en el componente de Gestión, con las más altas calificaciones en cuestiones de: estrategia y objetivos, políticas internas, reporte, gestión de riesgos y compromiso con sus grupos de interés.

En el componente de Desempeño, Lar España se encuentra en la mayor parte de las categorías **por encima de la media de su sector**, destacando en cuestiones de implicación con sus arrendatarios y comunidades.

De cara a su próxima participación, la Compañía cuenta con un plan de mejora para trabajar en mejorar sus datos ambientales, centrando sus esfuerzos en lograr una mayor cobertura de los datos e incluir sus avances en cambio climático y gestión del agua.



MSCI⁽¹⁾

Lar España colabora con MSCI-IPD y está presente en su índice inmobiliario anual – Índice IPD de inversión inmobiliaria en España (*IPD Spain Annual Property Index*)- que facilita información y visibilidad adicional dentro del sector inmobiliario. En cuestiones de sostenibilidad se ha consolidado como referencia internacional independiente en la medición de la resiliencia empresarial frente a riesgos ambientales, sociales y de gobernanza a largo plazo.

En esta última mitad de año, **Lar España ha mejorado de una calificación 'BBB' a una 'A'** en dicho índice, situándose dentro del 18% de las compañías de su sector en alcanzar dicha calificación. Esta mejora en la calificación refleja una vez más el liderazgo de la Compañía en prácticas de gobierno corporativo al situarse en el rango de puntuación más alta dentro del sector, así como la excelente gestión llevada a cabo de los activos en términos de eficiencia y de reducciones de emisiones de gases de efecto invernadero. El índice destaca también la **calidad de los activos de la Compañía con un 100% del portfolio certificado en BREEAM**, superando así el 39% promedio que presenta la industria. Además, durante el último año ha continuado trabajando en la extensión de la inclusión de cláusulas verdes en los contratos de arrendamiento, incentivando a los operadores a alinearse con nuestra estrategia y objetivos.

IBEX Gender Equality Index

Lar España forma parte del **primer índice de igualdad de género de España**: el índice *IBEX Gender Equality Index*. Incluida dentro de las 30 compañías que lo conforman, se reporta la presencia de mujeres en los puestos directivos de las empresas a través de la información reportada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). De este modo, tiene como objetivo promover la igualdad entre las empresas cotizadas españolas en los cargos de dirección y responsabilidad.

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

Lar España cuenta con un **33% de representación de mujeres en el Consejo** y ha asumido el compromiso de alcanzar el 40% durante 2024.

Colaboración con Pacto Mundial

Pacto Mundial y cambio climático



Como miembros de Pacto Mundial desde 2020, Lar España ha participado en diversos programas aceleradores que ofrecen para impulsar la contribución a la Agenda 2030 y el seguimiento de tendencias en materia ESG para una mejora continua. De este modo, la Compañía demuestra su esfuerzo por mantenerse alineada con las principales tendencias y exigencias del mercado, a través de una **formación constante que le permita la integración de las mejores prácticas.**

Como muestra de ello, este año, ha completado su participación en la tercera edición del programa *Climate Ambition Accelerator*, en la que ha sido la única empresa inmobiliaria cotizada de 75 empresas españolas participantes. Con esta formación, Lar España **reafirma la lucha contra el cambio climático** como un asunto empresarial prioritario al mismo tiempo que ha conocido todas las implicaciones que suponen los objetivos de reducción de emisiones basados en la ciencia, en línea con SBTi.

Pacto Mundial y derechos humanos



En 2024 Lar España formará parte de la segunda edición del **programa acelerador de Derechos Humanos y Empresas**, ofrecido por la Red Española de Pacto Mundial. Junto con otras 60 empresas españolas, a nivel global Lar España se acompañará de más de 800 empresas participantes.

Se trata de un programa formativo internacional de seis meses que desde febrero, abordará herramientas y establecimientos de procesos continuos de diligencia en materia de derechos humanos y laborales.



DIRSE

Desde finales de año, Lar España, representada por D. Jon Armentia Mendaza, forma parte de la **Asociación Española de Directivos de Sostenibilidad (DIRSE)**, especializada en la promoción, defensa y reconocimiento de las personas que, desde todo tipo de entidades, desarrollan esta función específica para mejorar la creación de valor en sus organizaciones. Con 10 años de existencia, DIRSE cuenta con más de 700 socios y con delegados territoriales en 12 de las comunidades autónomas de España. Junto con sus homólogos en Italia, Reino Unido y Alemania, han constituido también la *Association of Sustainability Professionals (EASP)*.

De este modo, **Lar España destaca como la única SOCIMI cotizada** en colaborar con dicha asociación demostrando su apuesta por una inversión y operación responsable en términos ambientales, sociales y de buen gobierno.

forética

FORÉTICA

Desde enero de 2024, Lar España es socio de Forética, una de las asociaciones empresariales de referencia en materia de sostenibilidad en España. De este modo, la Compañía **trabaja en seguir potenciando la integración de aspectos sociales, ambientales y de buen gobierno** a través de los diversos programas de formación o *clústers* ofrecidos.

Así, de entre más de las 200 empresas que lo conforman, Lar España se ha convertido en el primer socio dentro de la categoría de empresa inmobiliaria cotizada.



Estados Financieros Consolidados

4

4.1

Chart Societario
31.12.2023

88

4.2

Estado de
Resultado
Global
Consolidado

89

4.3

Estado de
Situación
Financiera
Consolidado

91

4.4

Recompra de
Bonos Verdes

96

4.5

Estados de
Flujos de
Efectivo
Consolidado

98

4.6

Honorarios de
Grupo Lar como
gestor de Lar
España

99

4.7

Propuesta de
Distribución a
los Accionistas

103

4.8

Retorno al
Accionista

104

Durante el año 2023 la Compañía ha alcanzado unos **ingresos operativos de 95 millones de euros**, lo que supone un **incremento del 14%** respecto a los registrados en 2022.



4.1 Chart Societario 31.12.2023



El **perímetro de consolidación** (*) del Grupo a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

●	100%	LE RETAIL - El Rosal, S.L.U.	El Rosal	100%	📁
●	100%	LE RETAIL - Albacenter, S.L.U.	Albacenter	100%	📁
●	100%	LE RETAIL - Ànec Blau, S.L.U.	Ànec Blau	100%	📁
●	100%	LE RETAIL - Txingudi, S.L.U.	Txingudi	100%	📁
●	100%	LE RETAIL - As Termas, S.L.U.	As Termas	100%	📁
●	100%	LE RETAIL - VidaNova Parc, S.L.U.	VidaNova Parc	100%	📁
●	100%	LE RETAIL - Hiper Albacenter, S.A.U.	Hipermercado Albacenter	100%	📁
●	100%	LE RETAIL - Lagoh, S.L.U.	Lagoh	100%	📁
●	100%	LE RETAIL - Las Huertas, S.L.U.	Las Huertas	100%	📁
●	100%	LE RETAIL - Abadía, S.L.U.	Parque Abadía + Galería Comercial	100%	📁
●	100%	LE RETAIL - Gran Vía de Vigo, S.A.U.	Gran Vía de Vigo	100%	📁
●	100%	LE RETAIL - Rivas, S.L.U.		100%	📁
●	100%	LE RETAIL - Vistahermosa, S.L.U.		100%	📁
●	100%	LE RETAIL - Hiper Ondara, S.L.U.	Portal de la Marina / Megapark Gasolinera As Termas	100%	📁 📁
●	50%	INMOBILIARIA - Juan Bravo 3, S.L.		50%	

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

Tipología de activo: 📁 Centros Comerciales 📁 Parques Comerciales



(*) Con fecha 26 de diciembre se acordó la disolución y liquidación de las sociedades (i) LE LOGISTIC -Alovera I y II, S.A.U.; (ii) LE RETAIL - Alisal, S.A.U.; (iii) LE OFFICES - Eloy Gonzalo 27, S.A.U.; (iv) LE LOGISTIC - Alovera III y IV, S.L.U.; (v) LE OFFICES - Joan Miró 21, S.L.U.; (vi) LE LOGISTIC - Almussafes, S.L.U.; (vii) LE RETAIL - Galaria, S.L.U.; (viii) LAR ESPAÑA INVERSIÓN LOGÍSTICA IV, S.L.U.; (ix) LE RETAIL - Villaverde, S.L.U.; (x) LE OFFICES - Marcelo Spinola 42, S.L.U.; (xi) LE RETAIL - Cordoba Sur, S.L.U., las cuales se encontraban sin actividad.

4.2

Estado de Resultado Global Consolidado

TOTAL (Miles de euros)	2023	2022
Ingresos ordinarios	91.355	80.228
Otros ingresos	3.556	3.363
Gastos por retribuciones a los empleados	(802)	(928)
Otros gastos	(28.320)	(22.639)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(40.350)	32.575
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	(405)	-
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	25.034	92.599
Ingresos financieros	4.562	886
Gastos financieros	(14.394)	(16.201)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	-	(4.336)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	20.458	-
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	8	(27)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	35.668	72.921
Impuestos sobre beneficios	1.121	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	36.789	72.921

Ingresos
ordinarios

91.355
miles de euros

+14% vs 2022

Resultado del
ejercicio

36.789
miles de euros

Resultado de las operaciones

A 31 de diciembre de 2023, la Compañía presenta un resultado de las operaciones positivo por importe de **25.034 miles de euros** (92.599 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Por otra parte, **el resultado del ejercicio se ha situado en 36.789 miles de euros.**

Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante el año 2023 ha ascendido a **91.355 miles de euros** lo que supone un **aumento del 14%** respecto al mismo periodo del año anterior (80.228 miles de euros durante el año 2022).

Otros Gastos

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo ha incurrido en "Otros gastos" por un importe de **28.320 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 12.404 miles de euros.
- *Management fees* (honorarios fijos y variables) por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad por un importe de 8.937 miles de euros. La parte fija asciende a 5.669 miles de euros, mientras que la parte variable, 3.268 miles de euros, se corresponde con el *performance fee* incluido en los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2023. Para más información en el punto [4.6 Honorarios de Grupo Lar como gestor de Lar España](#) encuentran detallados y desglosados los componentes considerados para el cálculo de dichos honorarios.

Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe negativo de este epígrafe, **40.350 miles de euros**, recoge la diferencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias tras las últimas valoraciones realizadas por expertos independientes (C&W y JLL) a 31 de diciembre de 2023.

Resultado financiero neto

El **resultado financiero** presenta un saldo positivo de 10.626 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (resultado negativo de 19.651 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Los **gastos financieros** corresponden, principalmente, a los intereses devengados por los bonos emitidos por la Compañía en 2021 así como por los préstamos mantenidos con entidades financieras.

El importe de **20.458 miles de euros** registrado corresponde a las recompras de bonos verdes llevadas a cabo durante el año.

4.3

Estado de Situación Financiera Consolidado

ACTIVO (Miles de euros)	31.12.2023	31.12.2022
Activos intangibles	1	1
Inversiones inmobiliarias	1.312.956	1.199.898
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	1.458	1.450
Activos financieros no corrientes	13.949	11.868
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar LP	3.541	5.615
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.331.905	1.218.832
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	287.964
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.931	11.744
Otros activos financieros corrientes	3	3
Otros activos corrientes	2.080	2.594
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	244.218	197.141
ACTIVOS CORRIENTES	256.232	499.446
TOTAL ACTIVO	1.588.137	1.718.278
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles de euros)	31.12.2023	31.12.2022
Capital	167.386	167.386
Prima emisión	415.303	452.924
Otras reservas	266.441	205.773
Ganancias acumuladas	36.789	72.921
Acciones propias	(371)	(250)
PATRIMONIO NETO	885.548	898.754
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	577.542	694.434
Pasivos financieros con entidades de crédito	69.950	69.936
Pasivos por impuestos diferidos	12.990	15.578
Otros pasivos no corrientes	19.784	17.480
PASIVOS NO CORRIENTES	680.266	797.428
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-	5.738
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	3.113	3.985
Pasivos financieros con entidades de crédito	185	185
Otros pasivos financieros	107	12
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	18.918	12.176
PASIVOS CORRIENTES	22.323	22.096
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.588.137	1.718.278

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2023, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.312.956 miles de euros** (1.199.898 miles de euros a 31 de diciembre de 2022, excepto por las inversiones inmobiliarias correspondientes a los parques comerciales Vistahermosa, VidaNova Parc, Parque Abadía y Rivas Futura por importe total de 273.300 miles de euros, que al 31 de diciembre de 2022 se encontraban clasificadas dentro del epígrafe *Activos no corrientes mantenidos para la venta*).

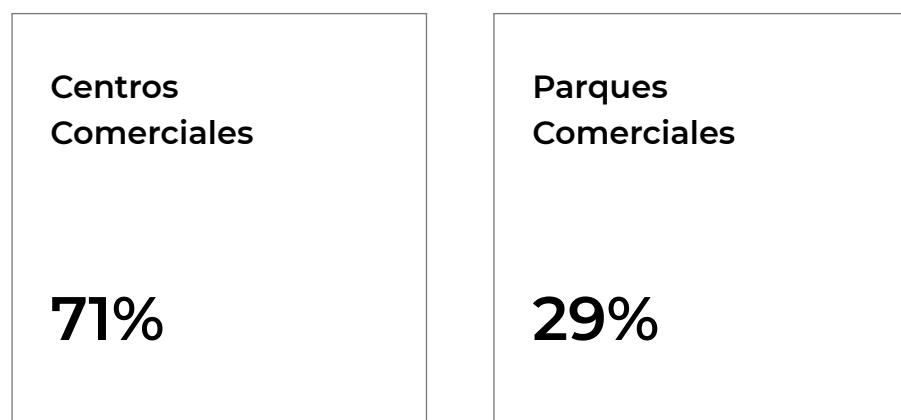
Adicionalmente, en 2023 la Compañía **ha desinvertido los parques comerciales Rivas Futura y Vistahermosa** por un precio total conjunto de 129,1 millones de euros lo que supone una revalorización del 24% respecto al precio de adquisición.

Las inversiones inmobiliarias del Grupo comprenden nueve centros comerciales y tres parques comerciales.

INVERSIÓN NETA (Miles de euros)	31.12.2023	31.12.2022
Centros Comerciales	935.220	968.998
Parques Comerciales	376.979 ^(*)	503.300
Otros	757	900
INVERSIONES INMOBILIARIAS	1.312.956	1.473.198^(**)

(*) En 2023 la Compañía ha desinvertido los parques comerciales Rivas Futura y Vistahermosa. (**) Las inversiones inmobiliarias correspondientes a los parques comerciales VidaNova Parc, Vistahermosa, Parque Abadía y Rivas Futura por importe total de 273.300 miles de euros, se encontraban a 31 de diciembre de 2022 clasificadas dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

Inversiones inmobiliarias por tipo de activo



Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el importe corresponde a la participación del 50% de Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. que ostenta el Grupo y que se consolida por el método de la participación.

Activos financieros no corrientes

El Grupo tiene registrados en activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios en señal de garantía y que ha depositado en los organismos públicos correspondientes.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 este epígrafe comprende principalmente la facturación de los arrendatarios que se encuentra pendiente de cobro.

Adicionalmente, refleja los créditos con administraciones públicas por importe de 4.662 miles de euros (5.390 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Patrimonio neto

A 31 de diciembre de 2023 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **83.692.969 acciones nominativas**, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Con fecha 31 de marzo de 2023, la Junta General de Accionistas aprobó el **reparto de un dividendo de 12.346 miles de euros**, a razón de 0,1475 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2022 y **37.654 miles de euros**, a razón de 0,4499 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) **con cargo a prima de emisión**.

El importe repartido de dividendos con cargo a resultado del ejercicio 2022 **ascendió a 12.334 miles de euros** (una vez deducido el importe correspondiente a la autocartera, que no sale del patrimonio neto de la Sociedad Dominante, y que ascendía a 12 miles de euros), y **37.621 miles de euros con cargo a prima de emisión** (una vez deducidos 33 miles de euros correspondientes a la autocartera) considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación por parte de la Junta de Accionistas el 31 de marzo de 2023. El importe del dividendo distribuido fue pagado en su totalidad el 28 de abril de 2023.

Durante el año 2023, la Sociedad ha realizado operaciones de compra y venta de acciones propias tal y como se establece a continuación:

	Número de acciones	Miles de euros
31 de diciembre de 2022	56.714	250
Altas	596.124	3.225
Bajas	(590.293)	(3.104)
31 de diciembre de 2023	62.545	371


El resultado positivo generado por la venta de las acciones propias durante el año ha ascendido a 81 miles de euros, registrado en el epígrafe "Otras Reservas".

Pasivos financieros

Deuda financiera

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

Pasivos financieros mantenidos con entidades de crédito

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo de interés	Fin de contrato	Nominal (Miles de euros)	Corriente (Miles de euros)	No Corriente (Miles de euros)
Préstamo Corporativo	LRE	bankinter.	EUR 3M + 1,60%	20/06/2024	30.000	-	-
Préstamo Corporativo	LRE	 European Investment Bank	1,67%	04/05/2027	70.000	185	69.950
PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO						185	69.950

Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables

Emisión	Cupón	Fin de contrato	Nominal (Miles de euros)	Corriente (Miles de euros)	No Corriente (Miles de euros)
Bono Verde Julio	1,75%	22/07/2026	400.000	2.270	290.973
Bono Verde Noviembre	1,84%	03/11/2028	300.000	843	286.569
PASIVOS FINANCIEROS POR EMISIÓN DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES			700.000	3.113	577.542

En 2021 Lar España completó con éxito el proceso de **colocación de la emisión de dos bonos verdes senior no garantizados** con vencimientos en julio de 2026 y noviembre de 2028. El importe máximo prefijado fue de **400 y 300 millones de euros en cada uno de los casos**, los cuales fueron sobresuscritos en más de cuatro veces, en ambas emisiones. El cupón anual fue fijado en el **1,75% y 1,84% a tipo fijo respectivamente**, frente al 2,9% de interés del bono emitido en 2015.

Por otra parte, durante 2023 Lar España ha llevado a cabo recompras de bonos verdes por un importe total de **119 millones de euros** con el objetivo de reducir su apalancamiento, registrar un impacto positivo en la cuenta de resultados y como vía para rentabilizar la caja de la que dispone la Compañía.

A continuación se muestra el cálculo de *Loan To Value* neto de la Compañía a 31 de diciembre de 2023:

(Miles de euros)	31.12.2023
GAV	1.312.956
Deuda bruta por integración global	651.000
Deuda bruta por método de la participación	-
Deuda bruta total	651.000
Caja (integración global y método de la participación)	244.380
Deuda neta total	406.620
LTV NETO	31,0%⁽¹⁾

(1) Calculados como deuda neta/GAV.

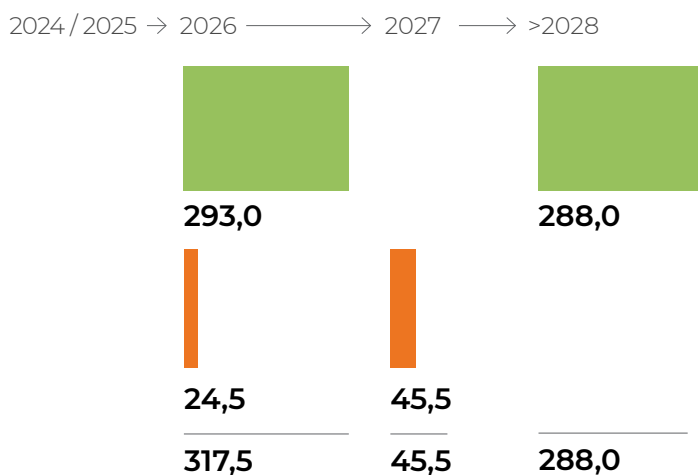
La deuda financiera asciende a **651 millones de euros** con un **coste medio de 1,78%** y un **periodo medio de vencimiento de 3,8 años**.

La deuda financiera de Lar España a 31 de diciembre de 2023 asciende a **651.000 miles de euros**, con un **coste medio por debajo de 1,8%** y un **ratio LTV neto del 31,0%**. El periodo medio de vencimiento de la deuda se sitúa en 3,8 años.

A continuación se muestra el perfil de amortización de la deuda y el calendario de amortización:

Perfil de amortización de la deuda

(millones de euros)



● Deuda bancaria ● Bonos verdes

Tras las recompras de bonos realizadas en 2023, el importe de la deuda correspondiente a los bonos verdes emitidos en 2021 se ha visto reducido a un importe total conjunto de **581 millones de euros** a 31 de diciembre de 2023, frente a los 700,0 millones de euros a 31 de diciembre de 2022.

Pasivos por impuestos diferidos

A 31 de diciembre de 2023, este epígrafe recoge el pasivo por impuesto diferido derivado de la combinación de negocios llevada a cabo por las adquisiciones realizadas durante los años 2017

Periodo medio
de vencimiento

3,8 años

LTV Neto

31,0%

Coste medio
de la deuda

1,78%

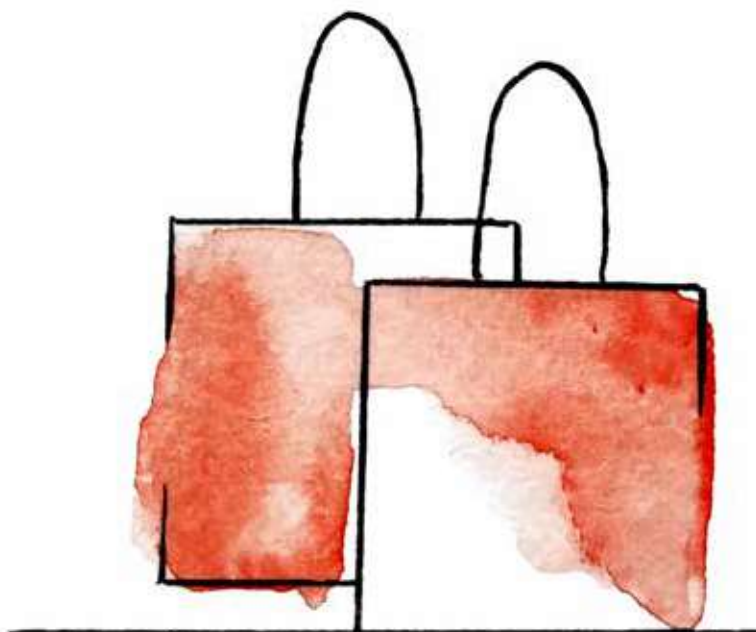
y 2016 de las sociedades dependientes LE Retail Abadía, S.A.U. y LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.

Estos importes corresponden al efecto fiscal proveniente de la diferencia entre el valor razonable y el valor fiscal de las inversiones inmobiliarias adquiridas.

Otros pasivos no corrientes

Corresponden a las fianzas recibidas en señal de garantía por parte de los arrendatarios de los activos.

4.4 Recompra de bonos verdes



Durante 2023 Lar España ha llevado a cabo recompras de bonos verdes por un importe total de 119,0 millones de euros con el objetivo de reducir su apalancamiento, registrar un impacto positivo en la cuenta de resultados y como vía para rentabilizar la caja de la que dispone la Compañía.

En el mes de enero se llevó a cabo el primer proceso de recompra por importe conjunto de **110 millones de euros**, cerrándose con un **descuento del 18%**, equivalente a un precio final total de **90,5 millones de euros** que se abonaron íntegramente con la caja de la Compañía. Tras esta operación, la **liquidez se mantuvo por encima de 100 millones de euros y la reducción de la deuda resultó en un impacto positivo** en la cuenta de resultados del ejercicio 2023 de alrededor de **20 millones de euros**. La sociedad designó a J.P. Morgan como *'dealer manager'* único de la transacción, que fue dirigida exclusivamente a determinados tenedores elegibles y se liquidó el 19 de enero.

La transacción llevada a cabo supuso la recompra de **98 millones de euros** del primer bono, emitido en el mes julio de 2021 por un importe de 400 millones de euros y vencimiento en el año 2026, y de **12 millones del segundo bono**, emitido

en el mes de noviembre de ese mismo año por un importe de 300 millones de euros y con vencimiento en el año 2028, quedando un **importe total en circulación de 590 millones**.

Posteriormente, a lo largo del año se han continuado realizando recompras parciales del primer bono emitido con vencimiento en el año 2026, las cuales han alcanzado un **importe total de 9,0 millones de euros**. La **tasa de descuento promedio** registrada en estas transacciones se ha situado aproximadamente en el **16%**, registrando un impacto positivo en la cuenta resultados de 2023 de la Compañía.

*"Este movimiento nos permitirá ser **más ágiles financieramente**, mientras seguimos en condiciones de reforzar nuestro protagonismo a medida que el mercado del retail se reactive a lo largo de 2023"*, ha señalado el director corporativo y financiero de Lar España, Jon Armentia.

El resultado de las recompras de bonos verdes llevadas a cabo en 2023 ha tenido un impacto positivo de **cerca de 20,5 millones de euros** en la cuenta de resultados de la Compañía para dicho periodo.

Adicionalmente, y tal como se ha recogido en apartados previos del presente informe, tras la revisión llevada a cabo en junio de 2023 la agencia de calificación Fitch ha mantenido el **grado de inversión con calificación 'BBB' y perspectiva estable**, tanto a Lar España como a sus dos emisiones de bonos verdes.

	Rating	Perspectiva
FitchRatings	BBB	Estable



4.5

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

(Miles de euros)	2023	2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	68.809	59.292
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	35.668	72.921
2. Ajustes del resultado	29.603	(12.255)
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	40.350	(32.575)
Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales (+/-)	292	642
Ingresos financieros (-)	(4.562)	(886)
Gastos financieros (+)	14.394	16.201
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(20.458)	-
Variación del valor razonable de los instrumentos financieros (+/-)	-	4.336
Participación en resultados del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación (+/-)	(8)	27
Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias (+/-)	(405)	-
3. Cambios en el capital corriente	12.689	15.366
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	4.858	17.775
Otros activos corrientes	4.961	(3.106)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (-)	2.618	815
Otros pasivos corrientes	91	16
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes (-)	161	(134)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(9.151)	(16.740)
Pagos de intereses	(12.691)	(17.399)
Cobros de intereses	3.540	659
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	120.484	(16.775)
1. Pagos por inversiones (-)	(7.854)	(16.775)
Inversiones inmobiliarias	(7.854)	(16.775)
2. Cobros por desinversiones (+)	128.338	-
Inversiones inmobiliarias	128.338	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(148.537)	(152.254)
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(40)	411
Adquisición / enajenación de instrumentos de patrimonio (+/-)	(40)	411
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(98.542)	(122.700)
Devolución y amortización de:	(98.542)	(122.700)
Obligaciones y otros valores negociables (-)	(98.542)	(122.700)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(49.955)	(29.965)
Pagos por dividendos (-)	(49.955)	(29.965)
D) TRASPASO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA	6.321	(6.321)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	47.077	(116.058)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	197.141	313.199
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	244.218	197.141

4.6 Honorarios de Grupo Lar como gestor de Lar España

Con fecha 8 de junio de 2021, el Consejo de Administración aprobó los principales términos y condiciones para la renovación del **contrato de gestión suscrito por Lar España y Grupo Lar** cuya finalización estaba prevista para el 1 de enero de 2022 (el *Investment Management Agreement* o "IMA").

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

El nuevo contrato tendrá una vigencia de **cinco años**, desde el 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2026, contando con una comisión fija (*base fee*), una comisión variable (*performance fee*) y una comisión adicional variable vinculada a actuaciones especiales, explicadas a continuación.

Base fee (Honorarios fijos)

De acuerdo al **contrato de gestión de inversiones o *Investment Management Agreement* (IMA)** el *base fee* a abonar por parte de Lar España es calculado sobre el *Net Asset Value* (EPRA NAV/NTA) de la compañía a cierre del año anterior:

- Comisión fija basada en un porcentaje del **0,62%** sobre el *Net Asset Value* (EPRA NAV/NTA).

De este modo, los honorarios fijos registrados en el Estado de Resultado Global Consolidado de Lar España a 31 de diciembre de 2023 ascienden a **5.669 miles de euros**.

Base Fee	(Miles de euros)
EPRA NAV 31.12.22	914.332
Fee bruto	5.669
Gastos de Grupo Lar incurridos por Lar España	-
BASE FEE	5.669



Performance fee (Honorarios variables)

Asimismo, dentro de la renovación del contrato de gestión se mantiene el derecho de Grupo Lar a una **retribución variable anual** (“*performance fee*”) que le retribuye en función de la **rentabilidad obtenida por los accionistas** de Lar España.

Según la definición del cálculo el *performance fee* se calculará en función del crecimiento del EPRA NAV/NTA por acción y la evolución del precio de la acción de Lar España. La liquidación de dicho importe se realizará anualmente y estará **limitado a un importe máximo de 1,5 veces el base fee anual**, abonándose a elección de Lar España en efectivo o en acciones propias valoradas a su precio de cierre en una fecha predeterminada.

De este modo, el *performance fee* se devenga a partir del momento en el que:

- **El incremento anual del EPRA NAV/NTA** (neto de ampliaciones de capital y del reparto de dividendos) sea superior al 8,5% → un **8%** de todo lo que supere el **8,5%** de incremento anual.
- **El incremento anual de la capitalización bursátil** (neto de ampliaciones de capital y del reparto de dividendos) supere el 8,5% → un **2%** de todo lo que supere el **8,5%** de incremento anual.



A continuación, se calcula el incremento anual de **EPRA NAV/NTA**:

Evolución EPRA NAV/NTA	(Miles de euros)
EPRA NAV/NTA 31.12.22	914.332
EPRA NAV/NTA 31.12.23 (*)	901.806
Diferencia bruta	(12.525)
Dividendo 2022 repartido en 2023	50.000
Diferencia neta	37.475
EVOLUCIÓN % 31.12.22 - 31.12.23	4,10%
Retorno por encima del 8,5%	0,00%
PERFORMANCE FEE	0

(*) Cifra pre Performance Fee.

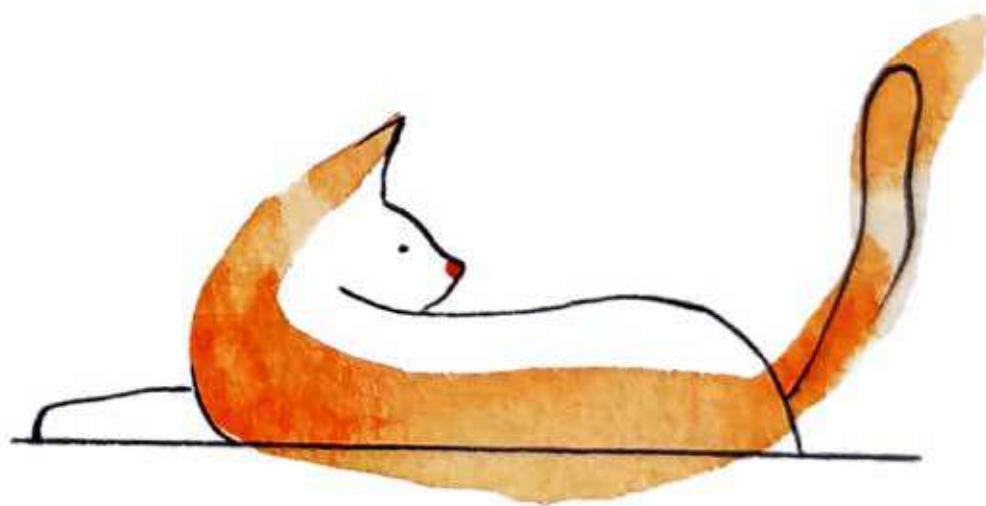
De este modo, no se ha devengado importe alguno en concepto de *performance fee* de acuerdo con el incremento anual del EPRA NAV/NTA registrado.

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

Evolución capitalización bursátil	(Miles de euros)
Capitalización bursátil 31.12.22 (**)	365.299
Capitalización bursátil 31.12.23 (**)	509.774
Diferencia bruta	144.475
Dividendo 2022 repartido en 2023	50.000
Diferencia neta	194.475
EVOLUCIÓN % 31.12.22 - 31.12.23	53,24%
Retorno por encima del 8,5%	44,74%
PERFORMANCE FEE	3.268

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

Dado que la evolución de la capitalización bursátil durante el año 2023 **ha registrado un incremento superior al 8,5%**, se han devengado **3.268 miles de euros** en concepto de *performance fee* de acuerdo con el incremento anual de la capitalización bursátil.



El importe de **8.937 miles de euros** resultante de agregar el *base fee* y el *performance fee* se encuentra registrado en el Estado de Resultado Global Consolidado a fecha 31 de diciembre de 2023 dentro de la partida "Otros Gastos". Ver apartado 4.2 "Estado de Resultado Global Consolidado".

El importe de los honorarios se ha tenido en cuenta para el cálculo del EPRA Cost Ratios. Ver apartado 5.5 "EPRA Cost Ratios".

Comisión adicional variable por actuaciones especiales

Para aquellos supuestos en los que la Sociedad acometa **desarrollos de nuevos activos** o tareas de ampliación sobre sus actuales activos, se incorpora una comisión adicional variable que será calculada en función de un porcentaje del coste total (CAPEX excluyendo el terreno).

El porcentaje aplicable será:

- Un **4%** sobre los costes totales por debajo de o hasta **40 millones de euros**.
- Un **3%** de los costes totales superiores a **40 millones de euros**.

Las reformas de activos no darán lugar a comisión variable y estarán cubiertas por el *base fee*.

En 2023 no se ha devengado importe alguno en concepto de comisión variable adicional por actuaciones especiales.



4.7 Propuesta de Distribución a los Accionistas

Lar España fue constituida con el objetivo de generar altas rentabilidades para sus accionistas a través de un reparto anual significativo de dividendos. De acuerdo a las últimas comunicaciones realizadas, la Compañía ha confirmado que **seguiría manteniendo una política de dividendos atractiva, basada en el reparto del 100% del EPRA Earnings ordinario anual más el 50% de las plusvalías obtenidas de las desinversiones realizadas en el año.**

De cara al ejercicio 2023, tomando como base la caja generada en el ejercicio, el dividendo a repartir ascendería a **66,2 millones de euros**, correspondiendo, principalmente, al 100% del EPRA Earnings ordinario de 2023 (aproximadamente

56,0 millones de euros, ver página 110) ajustando el efecto de las linealizaciones de las bonificaciones concedidas a los arrendatarios en los ejercicios 2020 y 2021 con impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias de 2023 pero sin efecto en la caja de la Compañía (aproximadamente 2,7 millones de euros). Adicionalmente, dado que este año se han llevado a cabo las desinversiones de dos parques de medianas (Rivas y Vistahermosa) en el mes de julio, se distribuiría por ello un importe agregado de **7,5 millones de euros**.

De esta manera, la propuesta de distribución a los accionistas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 a presentar a la Junta General de Accionistas sería de **66,2 millones de euros**, suponiendo un reparto que ascendería a **0,79 euros por acción**.



(*) EPRA NTA.

4.8 Retorno al Accionista

Tasa de Retorno al
accionista

3,75%

La tasa de retorno generado al accionista en el ejercicio 2023 asciende al **3,75%**. Para el cálculo de la misma, tomamos como base el crecimiento por acción experimentado en el ejercicio como suma de:

- La variación en el EPRA NTA por acción de la Compañía.
- El dividendo por acción distribuido durante el ejercicio.

$$\text{Tasa de Retorno del Accionista} = \frac{\text{Crecimiento (NTA + Dividendo) por acción}}{\text{EPRA NTA por acción 31.12.2022}}$$

	(€/acción)
EPRA NTA 31.12.22	10,93
EPRA NTA 31.12.23	10,74
Crecimiento de NTA 2023	(0,19)
Dividendo 2022 repartido en 2023	0,60
Crecimiento (NTA + Dividendo)	0,41
RETORNO AL ACCIONISTA 2023	3,75%





Centro Comercial
El Rosal (León)

Información EPRA

5

5.1

EPRA Earnings

110

5.2

**EPRA Net Asset
Value Ratios**

111

5.3

**EPRA NIY
y EPRA
Topped-up NIY**

113

5.4

**EPRA Vacancy
Rate**

114

5.5

**EPRA Cost
Ratios**

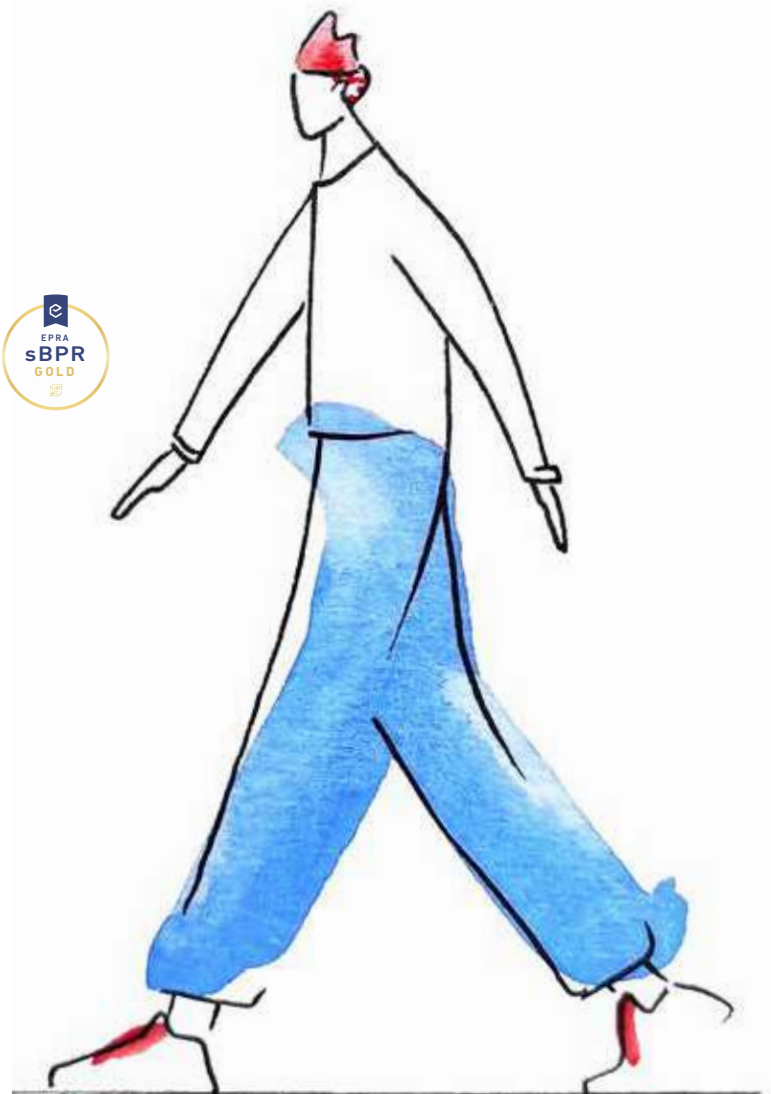
115

5.6

EPRA LTV

116

En septiembre de 2023, Lar España fue **galardonada con el EPRA Gold Award por noveno año consecutivo** en lo que concierne a la calidad de la información financiera puesta a disposición de sus principales grupos de interés, y con la misma distinción **por sexto año consecutivo** en relación a la calidad de la información publicada sobre ESG.



Reconocimiento EPRA

En **febrero de 2022**, 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, incluyendo un ratio de análisis en relación al apalancamiento de las compañías, el EPRA LTV.

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.

En septiembre de 2023, por **noveno 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 obtuvo igualmente la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por **sexto año consecutivo** el **Gold Award**. Con ello se pone de manifiesto el **reconocimiento internacional a la calidad de la información reportada por Lar España** y puesta a disposición de sus accionistas.



(1) Organismo creado en 1999 sin ánimo de lucro con sede central en Bruselas que nace con el objetivo de promover la emisión de información transparente y comparable dentro del sector Real Estate.

(2) Documento de “Best Practices Recommendations – BPR” que se encuentra disponible en la página web del EPRA: www.epra.com

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

Indicador	31.12.2023	31.12.2023
	(Miles de euros) (%)	(€/acción)
EPRA Earnings	76.423	0,91
EPRA Earnings ordinario (*)	55.965	0,67
EPRA NTA	898.538	10,74 (**)
EPRA NRV	927.904	11,10 (**)
EPRA NDV	885.548	10,59 (**)
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,5%	
EPRA "Topped-up" NIY	6,8%	
EPRA Vacancy Rate	3,0%	
EPRA Cost Ratio	16,9% (***)	
EPRA Cost Ratio (Excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	14,7% (***)	
EPRA LTV Ratio	32,7%	



(*) Excluyendo el efecto positivo de la recompra de bonos efectuada.

(**) A la hora de interpretar la evolución de esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (0,60€/acción).

(***) Ratio calculado teniendo en cuenta los gastos recurrentes. Ver Glosario 7, para descripción de la terminología.

5.1 EPRA Earnings

(Miles de euros)	2023	2022
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	36.789	72.921
Revalorización de las inversiones inmobiliarias y otras inversiones de interés	40.350	(32.575)
Efecto en resultado por venta de inversiones inmobiliarias	405	-
Efecto fiscal en desinversiones	(1.121)	-
Depreciación de fondo de comercio	-	-
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-
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	76.423	40.346
Nº medio de acciones (excluyendo acciones propias)	83.626.677	83.588.177
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,91	0,48
RESULTADO EPRA ORDINARIO (*)	55.965	
RESULTADO EPRA ORDINARIO POR ACCIÓN	0,67	



Resultado EPRA
por acción

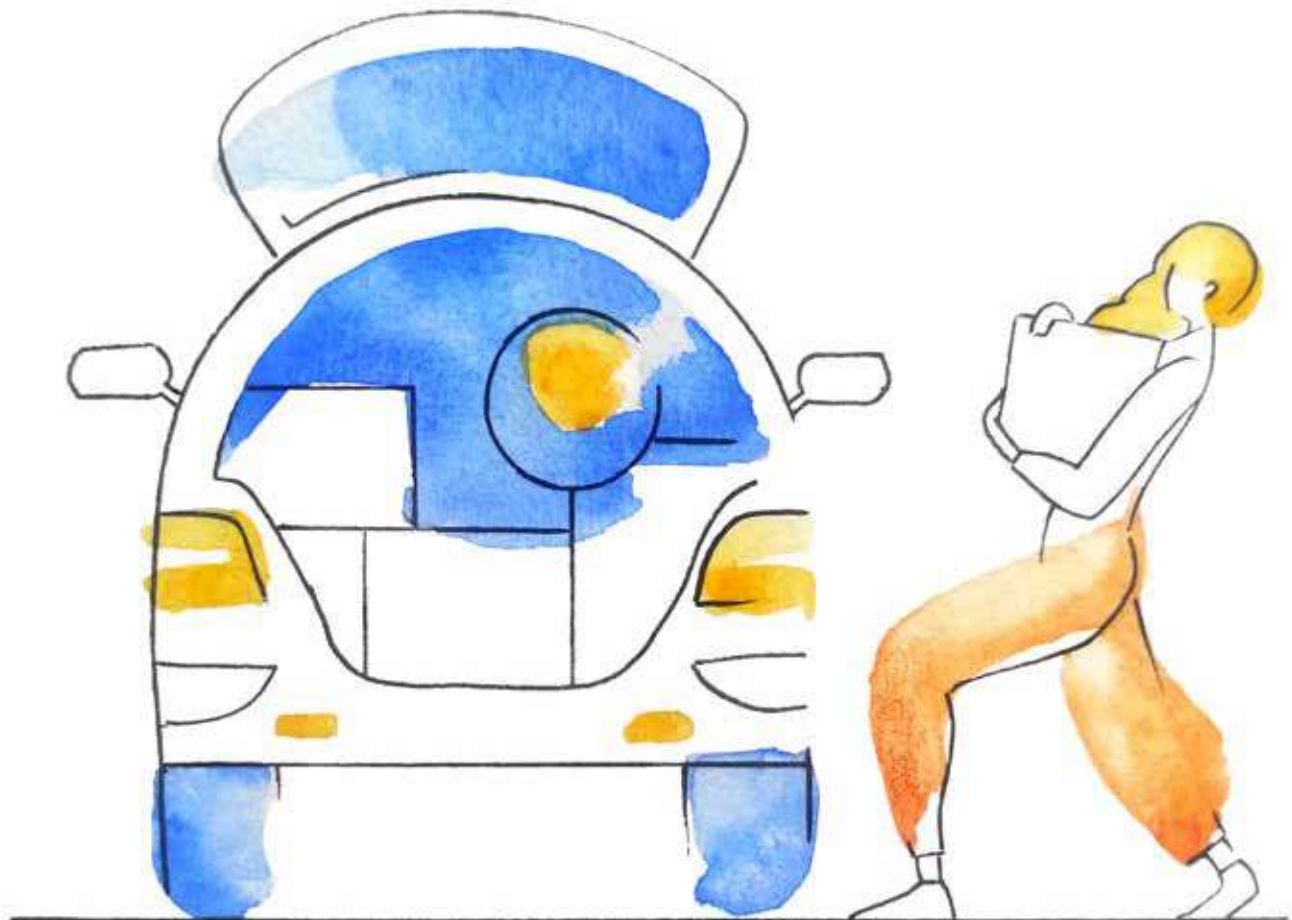
c.x2 vs 2022

(*) Excluyendo el efecto positivo de la recompra de bonos efectuada.

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, desde el 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** ⁽¹⁾.

El conjunto de indicadores EPRA *Net Asset Value* realiza ajustes en los Fondos Propios de la Compañía según los estados financieros NIIF ⁽²⁾, para proporcionar a los inversores la información más relevante sobre el valor razonable de los activos y pasivos de una empresa de inversión inmobiliaria, en diferentes escenarios.



(1) Para más información puede consultar la página web oficial de EPRA:
https://www.epra.com/application/files/2315/7321/0568/EPRA_FAQ_-_FINAL_version.pdf.
(2) NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

Ratios EPRA Net Asset Value

(Miles de euros)	31.12.2023			31.12.2022		
	NTA Net Tangible Assets	NRV Net Reinstatement Value	NDV Net Disposal Value	NTA Net Tangible Assets	NRV Net Reinstatement Value	NDV Net Disposal Value
Fondos Propios Consolidados	885.548	885.548	885.548	898.754	898.754	898.754
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-	-	-	-
NAV Diluido	885.548	885.548	885.548	898.754	898.754	898.754
Incluye						
(II.a) Revalorización de activos de inversión	-	-	-	-	-	-
(II.b) Revalorización de activos en desarrollo	-	-	-	-	-	-
(II.c) Revalorización de otras inversiones no corrientes	-	-	-	-	-	-
(III) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-	-	-
(IV) Revalorización de activos mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	-
NAV Diluido a Valor de Mercado	885.548	885.548	885.548	898.754	898.754	898.754
Excluye						
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	12.990	12.990	n.a	15.578	15.578	n.a
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	-	-	n.a	-	-	n.a
(vii) Fondo de comercio a consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	n.a	-	-	n.a	-
(viii.b) Inmovilizado intangible para el balance de situación IFRS	-	n.a	n.a	-	n.a	n.a
Incluye						
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	n.a	n.a	-	n.a.	n.a	-
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	n.a	-	n.a	n.a.	-	n.a
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	-	29.366	n.a	-	33.876	n.a
NAV	898.538	927.904	885.548	914.332	948.208	898.754
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	83.630.424	83.630.424	83.630.424	83.636.255	83.636.255	83.636.255
NAV por acción	10,74 ^(*)	11,10 ^(*)	10,59 ^(*)	10,93	11,34	10,75

Las cifras totales pueden no coincidir debido al redondeo.

(*) A la hora de interpretar la evolución de esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (0,60€/acción).

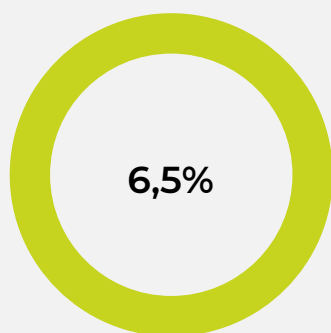
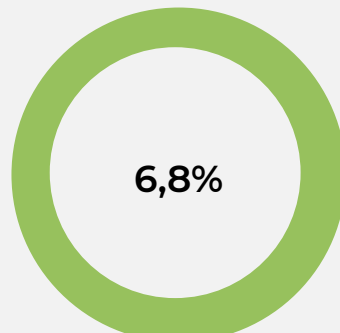
5.3

EPRA NIY y EPRA Topped-up NIY

(Miles de euros)	Total Centros Comerciales	Total Parques Comerciales	Total Lar España
Cartera de inversión inmobiliaria	935.220	377.736	1.312.956
Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	22.263	7.103	29.366
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	957.483	384.839	1.342.322
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	69.265	26.790	96.055
Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	(6.036)	(2.139)	(8.175)
Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	63.229	24.651	87.880
Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	1.994	983	2.977
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	65.223	25.634	90.857
EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	6,6%	6,4%	6,5%
EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)	6,8%	6,7%	6,8%

Las cifras totales pueden no coincidir debido al redondeo.

Yields (*)

EPRA
NIYEPRA
Topped-up NIY

(*) Los valores de EPRA NIY y EPRA Topped-up NIY a 31/12/2022 se situaban en: 5,6% y 5,9%, respectivamente.

5.4

EPRA Vacancy Rate

EPRA Vacancy
Rate

3,0% (*)

	ERV (Miles de euros)	ERV Vacancy (Miles de euros)	EPRA Vacancy Rate (%)
Centros Comerciales	66.604	2.232	3,4%
Parques Comerciales	26.938	532	2,0%
TOTAL LAR ESPAÑA	93.543	2.764	3,0%

(*) El valor de EPRA Vacancy a 31/12/2022 se situaba en: 3,5%.

5.5 EPRA Cost Ratios

(Miles de euros)	Recurrente		TOTAL	
	2023	2022	2023	2022
Gastos administrativos	(802)	(764)	(802)	(928)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ^{(1) (4)}	(15.651) ⁽²⁾	(14.436) ⁽²⁾	(21.863) ⁽³⁾	(16.328) ⁽³⁾
Gastos procedentes de participación en empresas asociadas	-	-	-	-
EPRA Cost (incluyendo vacancy cost) (A)	(16.453)	(15.200)	(22.665)	(17.256)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(2.151)	(2.083)	(2.151)	(2.083)
EPRA Cost (excluyendo vacancy cost) (B)	(14.302)	(13.117)	(20.514)	(15.173)
Ingresos por alquileres bajo IFRS ⁽⁵⁾	103.708	98.788	94.222	82.915
Gastos netos asociados a los activos (<i>net service charge</i>) ⁽⁴⁾	(6.457)	(6.311)	(6.457)	(6.311)
Ingresos por alquileres total (C)	97.251	92.477	87.765	76.604
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	16,9%	16,4%	25,8%	22,5%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	14,7%	14,2%	23,4%	19,8%



(1) Se incluyen gastos de mantenimiento.

(2) Incluidos los honorarios fijos del gestor.

(3) Incluidos los honorarios fijos y variables del gestor.

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

(5) Incluye la partida "Ingresos ordinarios" y los ingresos por cesión de mall incluidos en la partida "Otros ingresos". Ambas pueden encontrarse en el punto 4.2 Estado Resultado Global Consolidado.

5.6 EPRA LTV

(Miles de euros)	Cifras del Grupo reportadas (A)	Consolidación Proporcional (B)			Combinación (A+B)
		Participaciones en compañías participadas	Participaciones en compañías asociadas	Participaciones minoritarias	
Incluye:					
Pasivos financieros con entidades de crédito	70.000	-	-	-	70.000
Papel comercial	-	-	-	-	-
Instrumentos híbridos (se incluyen instrumentos convertibles, acciones preferentes, deuda, opciones, perpetuos)	-	-	-	-	-
Pasivos por emisión de obligaciones	581.000	-	-	-	581.000
Derivados de divisa (futuros, swaps, opciones)	-	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	28.158	-	-	-	28.158
Inmuebles ocupados por el propietario (deuda)	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes (característica de capital)	-	-	-	-	-
Excluye:					
Caja y otros medios líquidos equivalentes	(244.218)	(162)	-	-	(244.380)
DEUDA NETA (A)	434.940	(162)	-	-	434.778
Incluye:					
Inmuebles ocupados por el propietario	-	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias	1.312.956	-	-	-	1.312.956
Activos mantenidos para la venta	-	-	-	-	-
Activos en desarrollo	-	-	-	-	-
Inmovilizado intangible	1	-	-	-	1
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	15.555	-	-	-	15.555
Activos financieros	-	-	-	-	-
VALOR TOTAL DE LOS ACTIVOS (B)	1.328.512	-	-	-	1.328.512
LTV (A/B)	32,7%				32,7%



Centro Comercial
Àncel Blau (Barcelona)

Evolución Bursátil

6

6.1

Datos y
evolución de la
acción

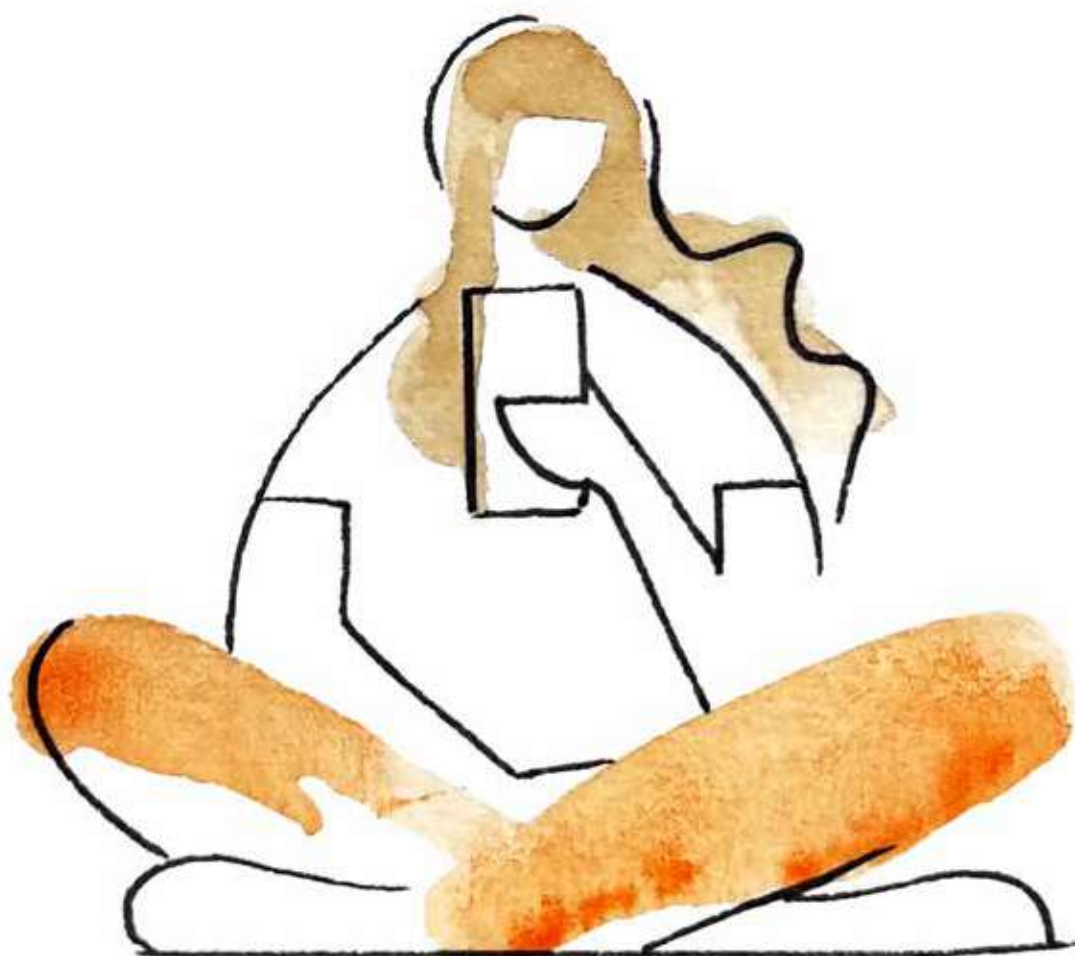
120

6.2

Recomendaciones
de los analistas

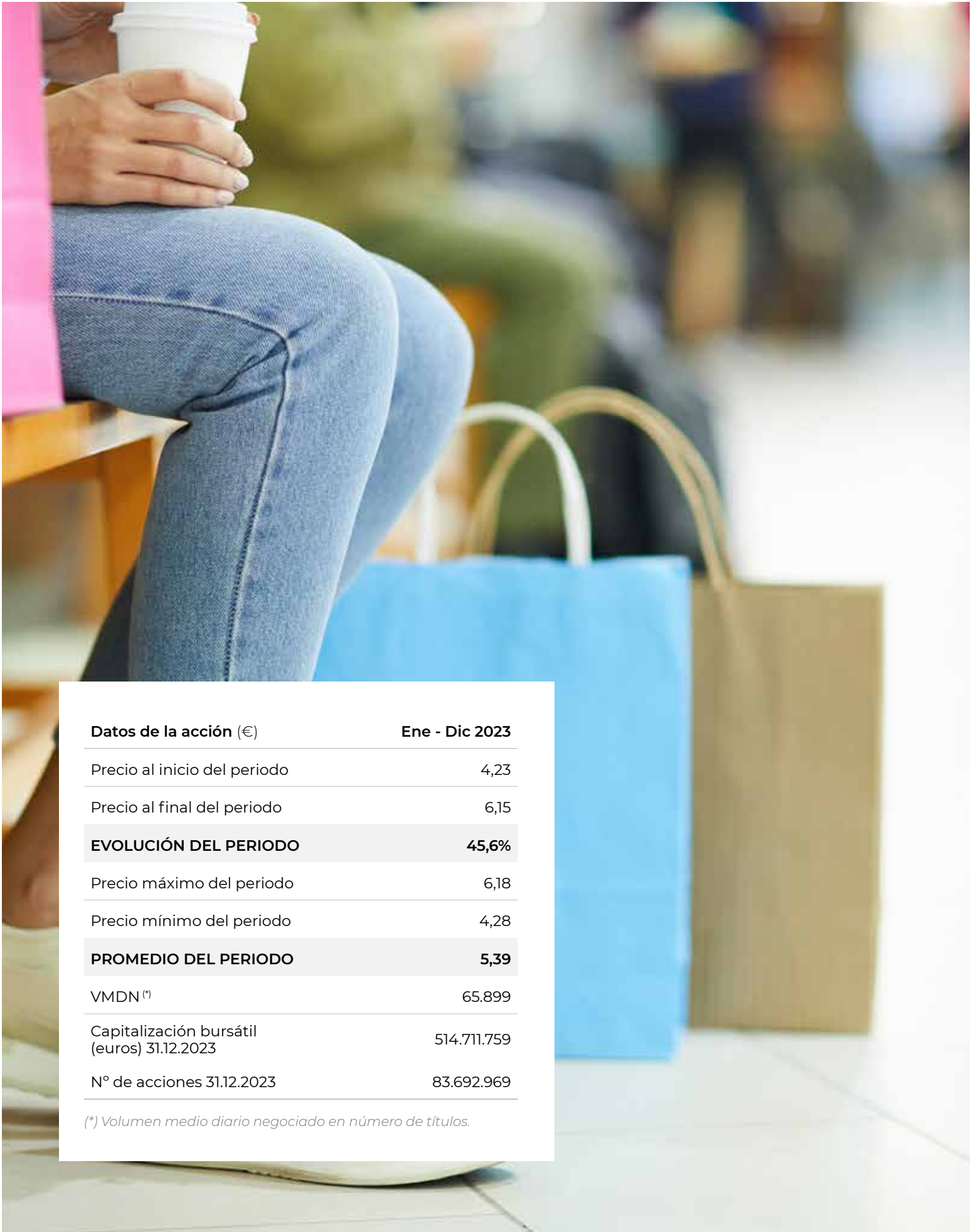
122

Durante el año 2023 la acción de Lar España ha experimentado una **revalorización de más del 45%**, lo que sumado al reparto de un dividendo en el segundo trimestre por un importe de 0,60€/acción ha supuesto una **retorno del 60% para los accionistas en el periodo.**



6.1

Datos y evolución de la acción

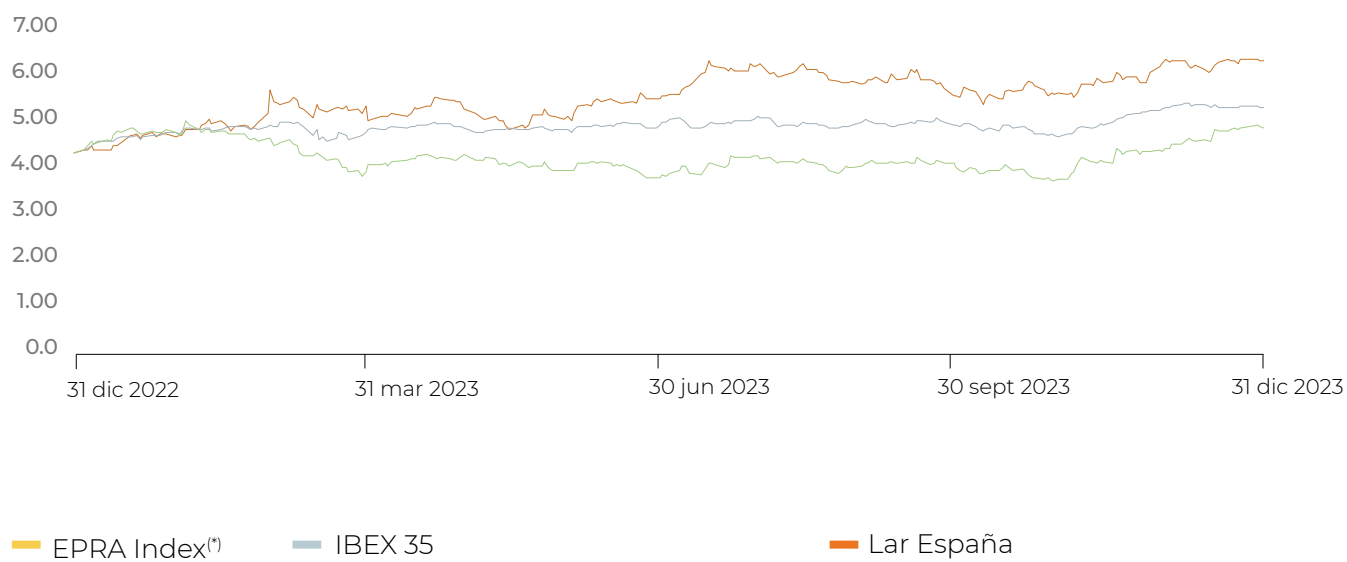


Datos de la acción (€)	Ene - Dic 2023
Precio al inicio del periodo	4,23
Precio al final del periodo	6,15
EVOLUCIÓN DEL PERIODO	45,6%
Precio máximo del periodo	6,18
Precio mínimo del periodo	4,28
PROMEDIO DEL PERIODO	5,39
VMDN (*)	65.899
Capitalización bursátil (euros) 31.12.2023	514.711.759
Nº de acciones 31.12.2023	83.692.969

(*) Volumen medio diario negociado en número de títulos.

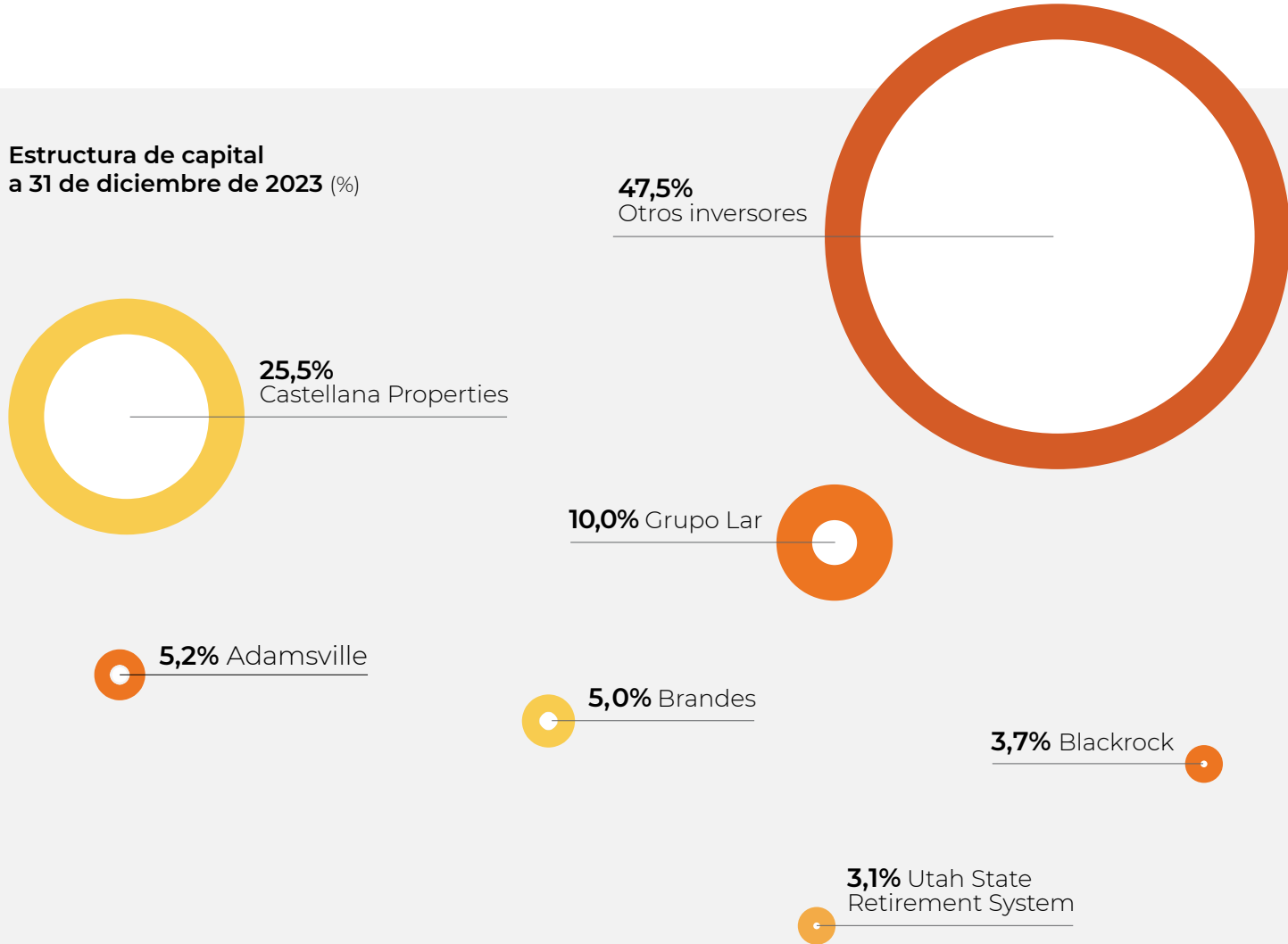
La **evolución de la cotización de la acción** durante el año y su comparación con el IBEX 35 y el EPRA Index se puede observar en el siguiente gráfico:

Evolución cotización de Lar España vs IBEX 35 y EPRA Index
(Enero-Diciembre 2023)



(*) Índice europeo sectorial de referencia.

Estructura de capital a 31 de diciembre de 2023 (%)



6.2 Recomendaciones de los analistas

A fecha del presente informe anual, Lar España cuenta con la cobertura de 11 analistas, cuyo precio objetivo medio es de **7.69€**.

25,1%^(*)

**Retorno
potencial**

100%

**Recomendaciones
positivas *Sell-Side***

91% Comprar



9% Mantener



0% Vender



Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (€)
 ODDO BHF	 Comprar	01.12.2023	7,50
 GVC Gaesco	 Comprar	30.11.2023	7,61
 BESTINVER	 Comprar	29.11.2023	7,10
 intermoney valores sv	 Comprar	28.11.2023	8,00
 JBCapitalMarkets	 Comprar	28.11.2023	8,70
 bankinter	 Comprar	28.11.2023	6,34
 MIRABAUD	 Comprar	28.11.2023	7,00
 Sabadell	 Comprar	03.08.2023	6,58
 renta4banco	 Comprar	31.07.2023	9,20
 MORNINGSTAR	 Comprar	18.07.2023	7,67
 Santander	 Mantener	15.05.2023	8,90

Fuente: Bloomberg

(*) Teniendo en cuenta la media de los precios objetivos y el precio de cierre a 31 de diciembre de 2023.



¿AÚN NO ERES DISFRUTÓN?

ZARA



Centro Comercial
Gran Vía (Vigo)

Glosario

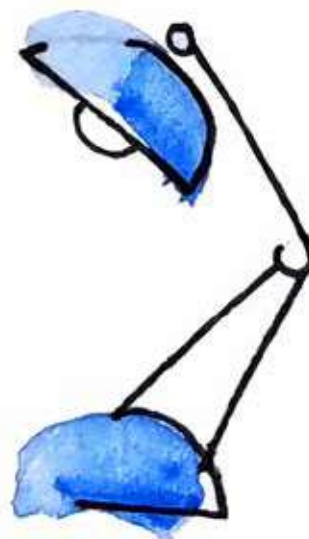
7

7

Glosario

125

7. Glosario



BAI

Resultado operativo antes de impuestos.

Beneficio neto

Resultado del ejercicio después de impuestos.

Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

Es una herramienta global financiada por la Unión Europea dentro de su programa *Horizon 2020*, para abordar de manera efectiva y sectorial los riesgos financieros y de transición asociados al bajo rendimiento climático y energético dentro de las actividades inmobiliarias. Su uso proporciona estimaciones hacia vías de descarbonización específicas por tipología de activo y negocio así como de país, a los propietarios de inmuebles y partes interesadas en evaluar, gestionar y evitar riesgos climáticos.

EBIT

Resultado operativo antes de intereses e impuestos.

EBITDA

Resultado operativo antes de amortizaciones, provisiones, intereses e 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 Net Disposal Value

Representa el valor de los accionistas bajo un escenario de enajenación, donde los impuestos diferidos, instrumentos financieros y otros determinados ajustes se calculan en la totalidad de su pasivo, neto de cualquier impuesto resultante.

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 Net Reinstatement Value

Asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor requerido para reconstruir la entidad.

EPRA Net Tangible Assets

Asume que la entidad compra y vende activos, cristalizando así ciertos niveles de impuestos diferidos inevitables.

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.

EPRA LTV

Ratio de EPRA que evalúa el apalancamiento de la compañía mediante la relación entre la deuda neta (incluyendo emisiones, financiación bancaria, acreedores comerciales a corto y largo plazo) y el valor razonable de los activos (considerando el valor de los inmuebles a valoración de mercado, así como el valor de los activos intangibles y cuentas a cobrar a corto y largo plazo).

GAV (Gross Asset Value)

Valor de mercado bruto de los activos.

SBA

Superficie Bruta Alquilable, medida en metros cuadrados.

WAULT

Periodo medio de vigencia de los contratos de alquiler. Calculado como el número de años de vigencia de los contratos desde la fecha actual y hasta el primer break option, ponderado por la renta bruta de cada contrato.

Renta Bruta Anualizada

Rendimiento bruto anual de la inversión sin tener en cuenta bonificaciones o periodos de carencia.

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.

$LTV \text{ neto} = \text{Deuda neta} / \text{GAV}$.

Periodo medio de vencimiento (años)

Representa la duración media de la deuda de la Compañía hasta su vencimiento.

Reversionary Yield

Yield calculada como cociente entre los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes (ERV) entre el valor bruto del activo.

Tasa de esfuerzo

La tasa de esfuerzo es la relación entre el alquiler y los cargos (cargos de copropiedad e impuesto sobre la propiedad en particular) y el volumen de negocios generado por la explotación en la propiedad, objeto de la renta.

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

El Consejo de Estabilidad Financiera (FSB) creó en 2018 este grupo de trabajo para fomentar la información sobre los riesgos relacionados con el cambio climático y su gestión a inversores.

GRI (Gross Rental Income)

Ingresos brutos del periodo.

NOI (Net Operating Income)

Ingresos brutos descontando gastos incurridos en el periodo.

Like for Like (Lfl)

Comparativa de un periodo con el mismo del año anterior teniendo en cuenta el mismo número de activos.

C/ María de Molina 39 Planta 10
28006 Madrid, España
+34 91 436 04 37

www.larespana.com
info@larespana.com

