En septiembre de 2021, **Lar España ha sido galardonada con el EPRA Gold Award por séptimo 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 cuarto año consecutivo en relación a la calidad de la **información publicada sobre ESG**.

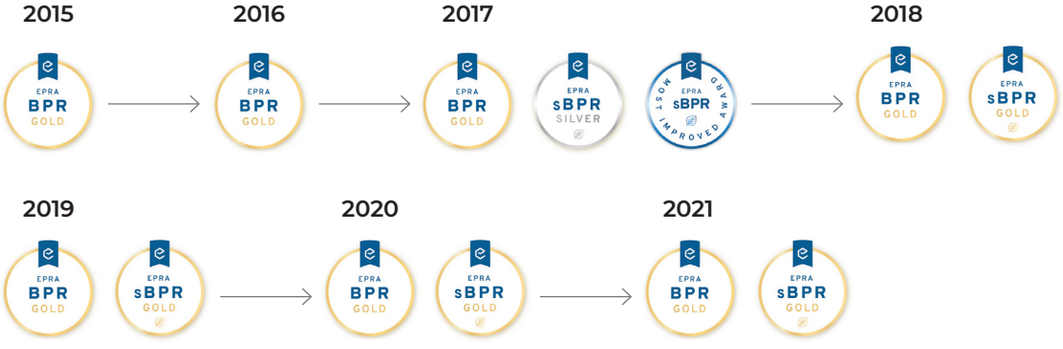
## 4.3 Información EPRA

En **octubre** de 2019, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (European Public Real Estate Association [1]) publicó una versión actualizada del documento que incluye las "Mejores Prácticas y Recomendaciones [2]" en relación con la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.

Desde Lar España reconocemos la importancia de cumplir con un mecanismo de reporting estandarizado y generalmente aceptado sobre los principales indicadores económicos del negocio para poder proporcionar una información de calidad y directamente comparable en el sector, tanto para inversores como para diferentes usuarios de la información financiera. Por este motivo, hemos dedicado un apartado específico para presentar nuestros principales indicadores económicos siguiendo las indicaciones establecidas por EPRA.

**Es importante destacar que todos los indicadores de EPRA relativos a ESG/Sostenibilidad incluidos en el presente informe han sido verificados por un externo independiente. En el Anexo 5.4 se encuentra incluido el Informe de revisión independiente al respecto.**

**En septiembre de 2021**, por **séptimo año consecutivo**, Lar España ha sido galardonada con el **EPRA Gold Award** relativo a la calidad de la información financiera puesta a disposición de sus principales grupos de interés. En lo que concierne a la información publicada sobre **ESG**, Lar España ha obtenido igualmente la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por **cuarto 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 | Breve descripción | Referencia | 31/12/2021 (miles de euros) (%) | 31/12/2021 (€/acción) |
|---|---|---|---|---|
| **EPRA Earnings** | Resultado operativo | **Pág. 238** | **23.936** | **0,28** |
| **EPRA NTA** (*) | Net Tangible Assets, asume que la entidad compra y vende activos, cristalizando así ciertos niveles de impuestos diferidos inevitables. | **Pág. 240** | **869.501** | **10,41** |
| **EPRA NRV** (*) | Net Reinstalement Value, asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor requerido para reconstruir la entidad. | **Pág. 240** | **895.774** | **10,72** |
| **EPRA NDV** (*) | 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. | **Pág. 240** | **855.387** | **10,24** |
| **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). | **Pág. 242** | **5,7%** | |
| **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.). | **Pág. 242** | **5,9%** | |
| **EPRA Vacancy Rate** | Porcentaje que refleja el valor estimado de las rentas asociadas a superficies no ocupadas con respecto al valor estimado total de las rentas (sobre toda la cartera). | **Pág. 243** | **4,8%** | |
| **EPRA Cost Ratio** | Porcentaje que refleja el importe que representan los costes operativos y administrativos con respecto al total de ingresos por rentas brutas (incluyendo gastos asociados a locales vacíos). | **Pág. 244** | **30,2%** | |
| **EPRA Cost Ratio (Excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)** | EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados. | **Pág. 244** | **27,3%** | |

EPRA
EUROPEAN PUBLIC
REAL ESTATE ASSOCIATION

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

## EPRA Earnings

| (miles de euros) | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS** | **25.782** | **(53.668)** |
| Revalorización de las inversiones inmobiliarias y otras inversiones de interés | 1.305 | 100.656 |
| Efecto en resultado por venta de inversiones inmobiliarias | (64) | - |
| Efecto fiscal en desinversiones | (1.622) | - |
| Depreciación de fondo de comercio | - | - |
| Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros | (1.465) | 2.914 |
| 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** | **23.936** | **49.902** |
| **Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)** | **84.189.058** | **85.605.283** |
| **RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)** | **0,28** | **0,58** |

# 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 NNNAV 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.

## Nueva metodología EPRA Net Asset Value

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

### EPRA Net Tangible Assets (NTA):

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

### EPRA Net Reinstatement Value (NRV):

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

### EPRA Net Disposal Value (NDV):

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

*(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) | 31/12/2021 | | | 31/12/2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **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** | **855.387** | **855.387** | **855.387** | **859.650** | **859.650** | **859.650** |
| (I) Instrumentos híbridos | - | - | - | - | - | - |
| **NAV Diluido** | **855.387** | **855.387** | **855.387** | **859.650** | **859.650** | **859.650** |
| **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** | **855.387** | **855.387** | **855.387** | **859.650** | **859.650** | **859.650** |
| **Excluye** | | | | | | |
| (V) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias | 15.578 | 15.578 | n.a | 17.201 | 17.201 | n.a |
| (VI) Valor de mercado de instrumentos financieros | (1.465) | (1.465) | n.a | 4.525 | 4.525 | 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 | - | 26.273 | n.a | - | - | n.a |
| **NAV** | **869.501** | **895.774** | **855.387** | **881.376** | **881.376** | **859.650** |
| Nº de acciones (excluyendo acciones propias) | 83.561.999 | 83.561.999 | 83.561.999 | 84.559.058 | 84.559.058 | 84.559.058 |
| **NAV por acción** | **10,41** (*) | **10,72** (*) | **10,24** (*) | **10,42** | **10,42** | **10,17** |

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 de 2021 (0,31€/acción).*

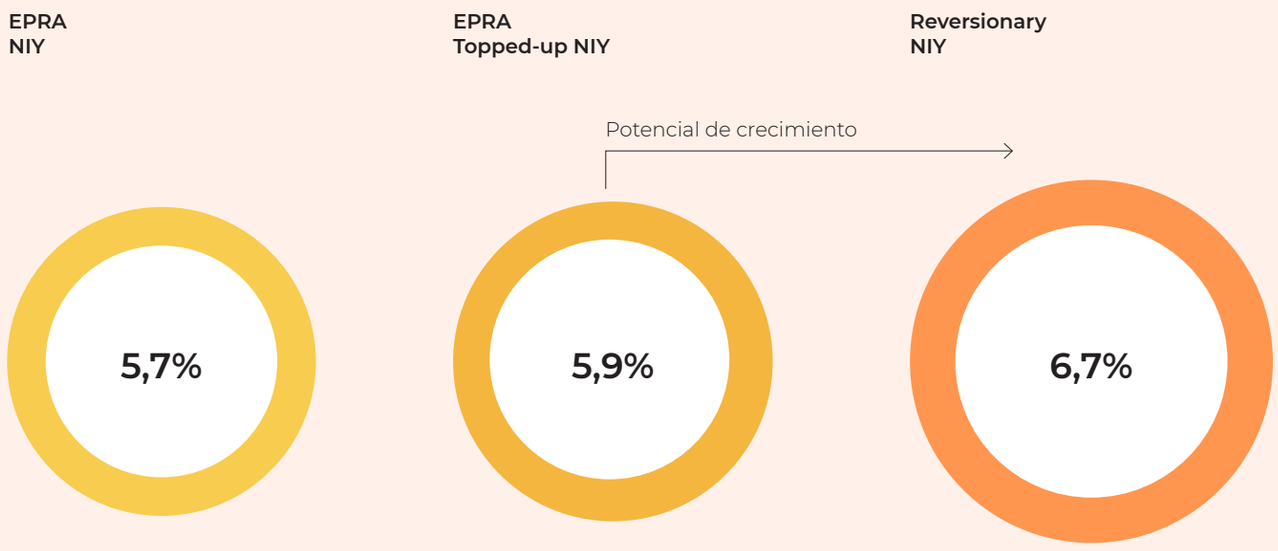
Centro Comercial
**El Rosal (León)**

## EPRA NIY y EPRA "topped-up" NIY

| (miles de euros) | Total Centros Comerciales | Total Parques Comerciales | Total Lar España |
|---|---|---|---|
| Cartera de inversión inmobiliaria | 951.187 | 472.111 | 1.423.298 |
| Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios | 20.460 | 8.240 | 28.700 |
| **Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)** | **971.647** | **480.351** | **1.451.998** |
| Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria | 60.232 | 30.447 | 90.679 |
| Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles | (5.545) | (3.089) | (8.633) |
| **Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)** | **54.687** | **27.359** | **82.046** |
| Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados | 2.120 | 1.483 | 3.602 |
| **Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)** | **56.807** | **28.841** | **85.648** |
| | | | |
| **EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)** | **5,6%** | **5,7%** | **5,7%** |
| **EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)** | **5,8%** | **6,0%** | **5,9%** |

*Las cifras totales pueden no coincidir debido al redondeo.*

**Yields** (*)




*(*) Los valores de EPRA NIY, EPRA Topped-up NIY y Reversionary Yield a 31/12/2020 se situaban en: **5,7%, 5,9% y 6,6%**, respectivamente.*

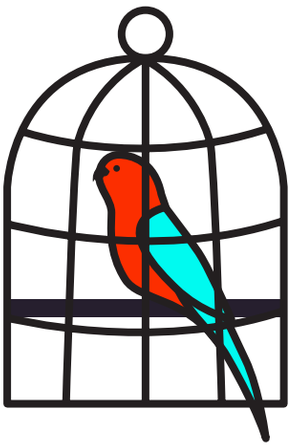
## EPRA Vacancy Rate

**EPRA Vacancy Rate**

**4,8%** (*)

| | ERV (miles de euros) | ERV Vacancy (miles de euros) | EPRA Vacancy Rate (%) |
|---|---|---|---|
| Centros Comerciales | 63.575 | 3.509 | 5,5% |
| Parques Comerciales | 32.947 | 1.095 | 3,3% |
| **TOTAL LAR ESPAÑA** | **96.522** | **4.604** | **4,8%** |

*(*) El valor de EPRA Vacancy a 31/12/2020 se situaba en:* **4,5%**.



## EPRA Cost Ratios

| (miles de euros) | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Gastos administrativos | (592) | (474) |
| Gastos operativos netos de ingresos repercutibles [1] [3] | (21.167) [2] | (20.520) |
| Gastos procedentes de participación en empresas asociadas | - | - |
| **EPRA Cost (incluyendo vacancy cost) (A)** | **(21.759)** | **(20.994)** |
| Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos | (2.071) | (1.941) |
| **EPRA Cost (excluyendo vacancy cost) (B)** | **(19.688)** | **(19.053)** |
| Ingresos por alquileres bajo IFRS [4] | 78.739 | 95.476 |
| Gastos netos asociados a los activos (*net service charge*) [3] | (6.721) | (6.195) |
| **Ingresos por alquileres total (C)** | **72.018** | **89.281** |
| **EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C** | **30,2%** | **23,5%** |
| **EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C** | **27,3%** | **21,3%** |

Teniendo en cuenta únicamente los gastos recurrentes, en 2021 el **EPRA Cost Ratio incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos sería 24,3%** mientras que si se **excluyen dichos gastos, el ratio resultante sería 21,4%**.

Los valores respectivamente para el año 2020 serían **15,7% incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos y 13,5% si se excluyen dichos gastos**.

*Nota: Según la política de Lar España la Compañía no capitaliza los overheads ni los gastos de explotación.*

*(1) Se incluyen gastos de mantenimiento.*
*(2) Incluidos los honorarios fijos y variables del gestor.*
*(3) La suma de estos dos epígrafes se corresponde con la partida de "Otros gastos" del apartado Estado Resultado Global Consolidado (página 222).*
*(4) Incluye la partida "Ingresos Ordinarios" y los ingresos por cesión de mall que se encuentran incluidos en la partida "Otros ingresos" del apartado Estado Resultado Global Consolidado (página 222).*