

## 1.5 Grupo Lar como Gestor de Lar España

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. está gestionada en exclusiva por **Grupo Lar**, prestigiosa inmobiliaria española de propiedad familiar con más de 50 años de experiencia internacional dedicada a la promoción, inversión y gestión de activos inmobiliarios.

En febrero de 2018, Lar España anunció la **renovación del contrato de gestión** de su portfolio inmobiliario con Grupo Lar hasta el 31 de diciembre de 2021.

Posteriormente, ante el vencimiento el 1 de enero de 2022 del contrato de gestión vigente, el Consejo de Administración de Lar España aprobó con fecha 8 de junio de 2021 los nuevos términos y condiciones para la **renovación del contrato de gestión suscrito** entre Lar España y Grupo Lar (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 la Sociedad y la gestora**, en el entendimiento de que estos cambios son **beneficiosos para la Compañía** y que derivan en un **mejor alineamiento de intereses**.

Entre las modificaciones más relevantes, destaca la estructura de comisiones (comisión fija o *base fee* y comisión variable o *performance fee*), modificadas con el objetivo de **mejorar la estructura de costes de Lar España y reforzar el alineamiento existente entre los intereses de la Sociedad Gestora y de los accionistas de Lar España**.



## I. Ventajas competitivas de Grupo Lar

### 1. Estabilidad en la propiedad y Gobierno Corporativo

Compañía propiedad de la **familia Pereda**.

Aplicación de medidas avanzadas de **Gobierno Corporativo**. Cuenta con profesionales de gran prestigio en el ámbito inmobiliario y/o financiero.

### 2. Sólido equipo Gestor

La media de **profesionales** en Grupo Lar es de **248**, distribuidos en los **6 países** con presencia de Grupo Lar, con programas de capacitación en cada país y procesos de selección del talento para consolidar los mandos intermedios.

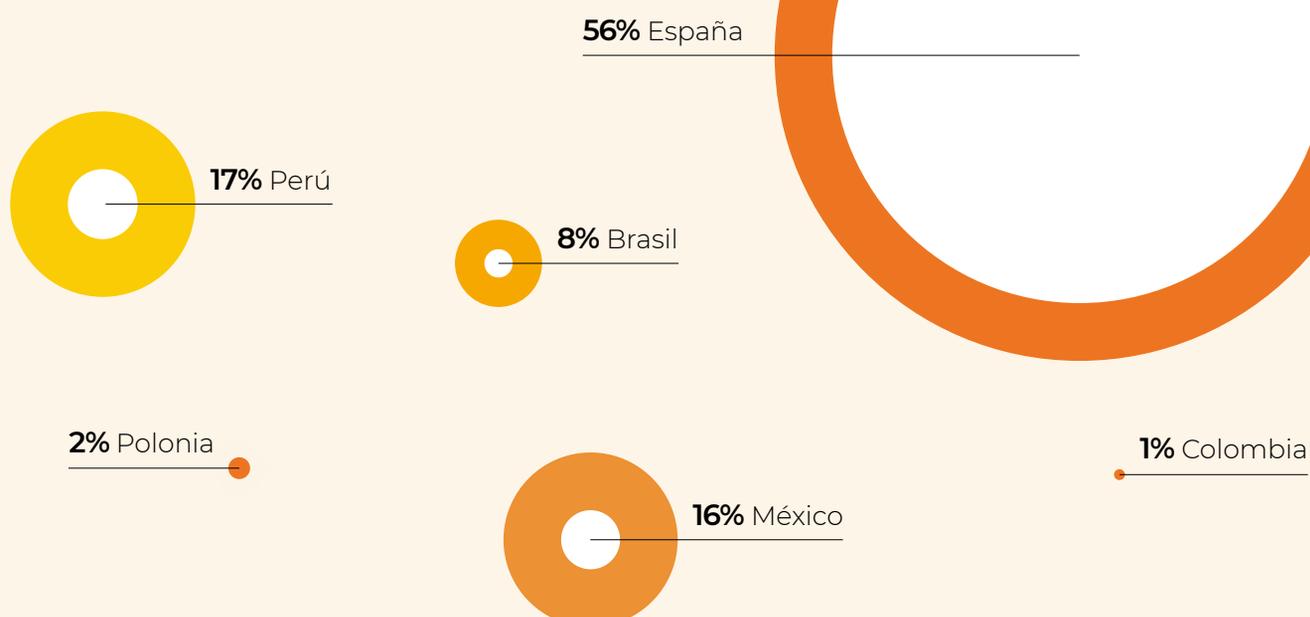
Amplia **experiencia y conocimiento** del mercado inmobiliario español.

### 3. Diversificación geográfica

**Presencia internacional** a través de la gestión de una cartera que se extiende a nivel global en **6 países** del continente europeo y americano.

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

#### Peso de cada país en el portfolio de Grupo Lar (%)



## Sólida posición financiera

con capacidad de adaptación a los diferentes ciclos inmobiliarios gracias a la **diversificación geográfica y de activos**.

### 4. Diversificación por producto

Grupo Lar es una inversora, promotora y gestora de activos inmobiliarios **especializada en varios sectores** (centros comerciales, oficinas, residencial e industrial y logístico).

### 5. Gestor y socio de confianza

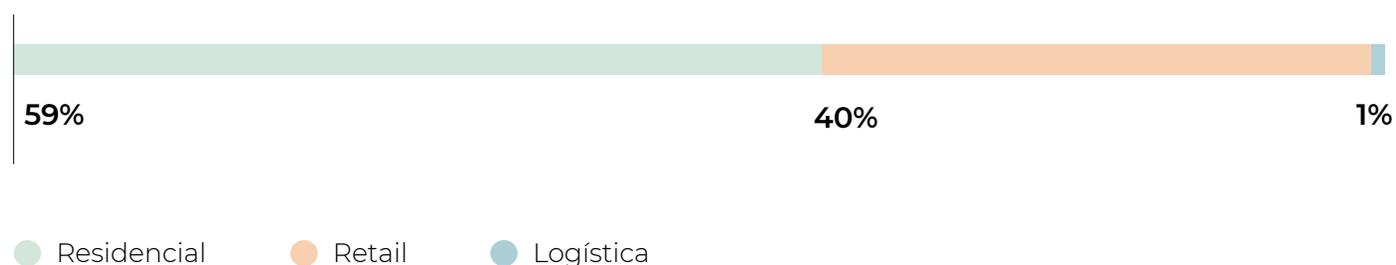
**Co-inversor y socio industrial** de inversores institucionales y *Hedge Funds*. Trayectoria contrastada en **Joint Ventures y alianzas con inversores de primer nivel y clientes corporativos**, a los que ha ayudado a rentabilizar su inversión aportando su experiencia y conocimiento inmobiliario.

### 6. Sólida estructura financiera

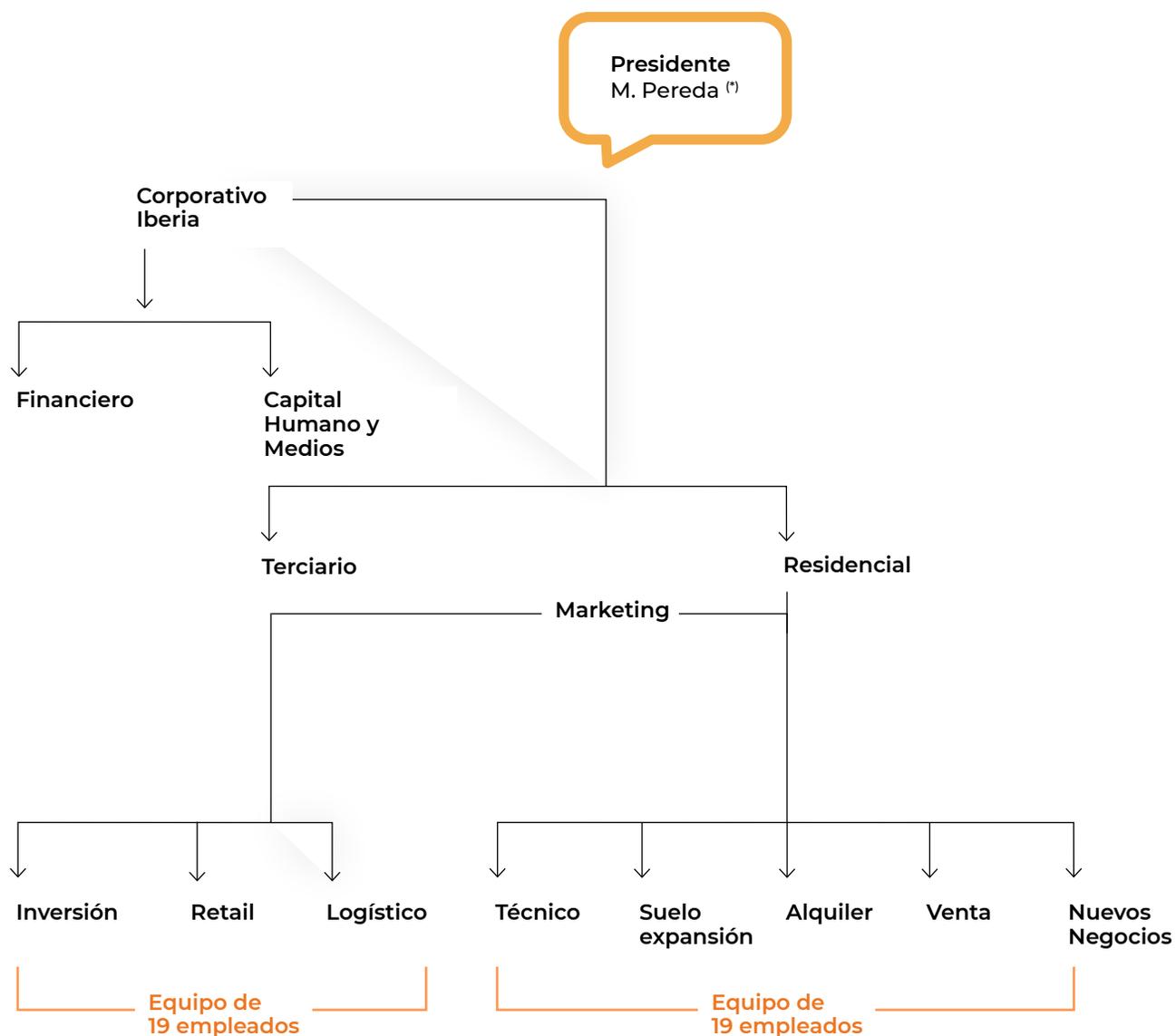
Goza de una **sólida posición financiera** con capacidad de adaptación a los diferentes ciclos inmobiliarios gracias a la **diversificación geográfica y de activos**.



GAV gestionado por Grupo Lar a 31 de diciembre de 2021 (%)



A continuación, se incluye el organigrama del equipo Gestor, involucrado en la gestión diaria de Lar España:



(\*) Miembro del Consejo de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias.

## Socio de Confianza en Alianzas/JVs

Uno de los valores diferenciales más importantes de Grupo Lar es su reconocida experiencia a la hora de establecer **alianzas con inversores internacionales** de la talla de Green Oak, Grosvenor, Goldman Sachs, Henderson Global Investors e Ivanhoé Cambridge, entre otros.



GROSVENOR

THE BAUPOST GROUP



Goldman Sachs

### Joint Ventures de larga y exitosa trayectoria

- Grupo Lar ha gestionado y participado en **Fondos Inmobiliarios de instituciones** internacionales de gran prestigio.
- **JV al 50% con Grosvenor**, de 2000 a 2008, para desarrollar, invertir y gestionar oficinas y centros comerciales en España (6 parques industriales, 6 edificios de oficinas y 13 centros comerciales).
- Grupo Lar y **Whitehall (Goldman Sachs)** establecieron una alianza (1998-2002) para invertir en centros comerciales y oficinas.
- Grupo Lar y **Centerbridge** crearon una *Joint Venture* en el año 2019 con el objeto de desarrollar y crear un **portafolio de naves logísticas grado A** en España, con un volumen esperado de **250 millones de euros**. Centerbridge es una firma de inversión privada que ha realizado inversiones por encima de los 8 billones de dólares en el sector de *real estate* en Norte América y Europa.

El año pasado Grupo Lar formalizó una alianza **con la firma francesa Primonial** para la creación de una nueva plataforma de vivienda en alquiler que desarrolle y gestione una cartera de 5.000 viviendas en las principales ciudades de España, a través de una inversión de **400 millones de euros**.

### Alianzas y JVs para invertir en diversos activos y geografías

#### Alemania:

En 2007, Grupo Lar invirtió en oficinas y residencial para clientes de banca privada de La Caixa.

#### España:

- Centros Comerciales:  
JV con Invanhoé Cambridge, Eroski, Vastned Retail, Acciona Inmobiliaria, GreenOak, Sonae Inmobiliaria, GE Capital, Henderson y Rockspring.
- Segmento residencial:  
En 2020, alianza con Primonial para la gestión de una cartera de 5.000 viviendas. Por otro lado, ha gestionado más de 3.850 viviendas en alianzas con Banco Sabadell, Bankia, AXA Re, Catalunya Caixa y promotores inmobiliarios.

#### Latinoamérica:

Alianzas estratégicas y JV con Grupo Acción en México; RB Capital, Mero do Brasil y Concima en Brasil; y Cosapi en Perú.

Por otro lado, ha gestionado más de 3.850 viviendas en alianzas con Banco Sabadell, Bankia, AXA Re, Catalunya Caixa y promotores inmobiliarios



La gran experiencia y conocimiento de Grupo Lar quedan sobradamente plasmados en el hecho de que la Sociedad sea propietaria en su totalidad de **Gentalia**, uno de los mayores gestores patrimoniales inmobiliarios de activos *retail* en España.

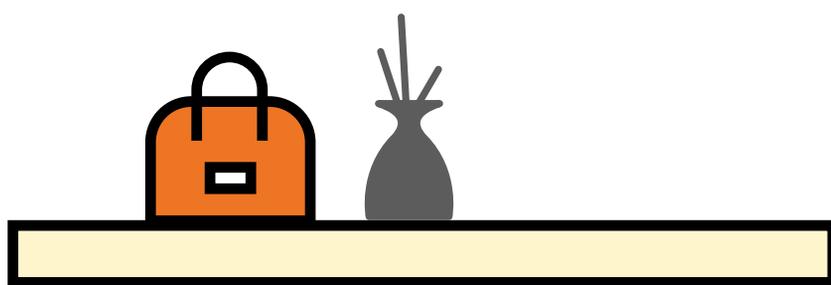
Con más 20 años de experiencia en el sector, Gentalia tiene como actividad corporativa la **consultoría, gestión patrimonial, comercialización y gestión de centros y parques comerciales**, habiéndose posicionado como una de las empresas más **sólidas, activas e innovadoras**. Dichas actividades las realiza para la gran mayoría de la cartera de Lar España.



El tener un **equipo propio** permite, además de una gestión diferenciada, la fidelización de buena parte de los operadores comerciales. Por otro lado, se consigue la optimización de los costes operativos de los centros y parques comerciales al obtener economías de escala.

En la actualidad, Gentalia cuenta con una cartera de **29 Centros y 5 proyectos** de diversas tipologías, operativos en diferentes lugares de España. Esto supone una superficie bruta alquilable de **1.020.000 m<sup>2</sup>**, además de un conocimiento actualizado y una relación permanente **con todos los operadores comerciales de prestigio del mercado**, incluidos los 1.900 inquilinos presentes en sus activos en gestión.





## II. Honorarios de Grupo Lar por la gestión en 2021

El 19 de febrero de 2018 (\*) Lar España suscribió un acuerdo con su sociedad gestora, Grupo Lar, con el objeto de **renovar los términos del contrato de gestión de inversiones o *Investment Management Agreement (IMA)*** firmado por ambas partes el 12 de febrero de 2014.

Entre las modificaciones más relevantes, destaca la estructura de comisiones correspondientes a la Sociedad Gestora (comisión fija o *base fee* y comisión variable o *performance fee*), modificadas con el objetivo de **mejorar la estructura de costes de Lar España y reforzar el alineamiento existente entre los intereses de la Sociedad Gestora y de los accionistas de Lar España.**

### Base fee (Honorarios fijos)

De acuerdo a dicho **contrato de gestión**, el *base fee* a abonar por parte de Lar España es calculado sobre la base de un importe anual equivalente al que resulte más elevado entre:

- **2 millones de euros.**
- La suma de (a) el **1,00% del valor del EPRA NAV** (excluyendo el efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior hasta un importe inferior o igual a **1.000 millones de euros**, y (b) el **0,75% del valor del EPRA NAV** (excluyendo el efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior en relación con el **importe que supere los 1.000 millones de euros.**

De este modo, los honorarios fijos registrados en el Estado de Resultado Global Consolidado de Lar España a 31 de diciembre de 2021 ascienden a **8.609 miles de euros.**

Base Fee	miles de euros
EPRA NAV/ NTA 31.12.20	<b>881.376</b>
Fee bruto	8.814
Gastos de Grupo Lar incurridos por Lar España	(205)
<b>BASE FEE</b>	<b>8.609</b>

(\*) Con fecha junio de 2021 la Compañía renovó el acuerdo de gestión con Grupo Lar, cuyas condiciones estarán vigentes desde el 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2026.



### Performance fee (Honorarios variables)

Asimismo, Grupo Lar tiene derecho a una **retribución variable anual** (*Performance fee*) que le retribuye en función de la **rentabilidad obtenida** por los accionistas de Lar España.

La rentabilidad anual de los accionistas se define en el contrato de gestión como la suma de la variación del EPRA NAV/ NTA del Grupo durante el ejercicio menos los fondos netos obtenidos por la emisión de acciones durante el ejercicio, más los dividendos distribuidos durante el referido ejercicio.

De acuerdo a las condiciones estipuladas en el contrato, el *performance fee* a abonar a la Sociedad Gestora **se calcula en función del EPRA NAV/ NTA y de la capitalización bursátil de la Sociedad**, y se encontrará sujeto a un límite total equivalente al 3% del EPRA NAV/ NTA de la Sociedad a 31 de diciembre del ejercicio precedente.

El *performance fee* se devenga a partir del momento en el que:

- **El incremento anual del EPRA NAV/ NTA** (neto de ampliaciones de capital y del reparto de dividendos) es superior al **10%** → un **16%** de todo lo que supere el 10% de incremento anual.
- **El incremento anual de la capitalización bursátil** (neto de ampliaciones de capital y del reparto de dividendos) supere el **10%** → un **4%** de todo lo que supere el 10% de incremento anual.

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

<b>Evolución EPRA NAV/ NTA</b>	miles de euros
EPRA NAV/NTA 31.12.20	881.376
EPRA NAV/ NTA 31.12.21 (*)	869.635
<b>Diferencia bruta</b>	<b>(11.741)</b>
Dividendo 2020 repartido en 2021	27.500
Reducciones de capital efectuadas	20.763
<b>Diferencia neta</b>	<b>36.522</b>
<b>INCREMENTO % 31.12.20 - 31.12.21</b>	<b>4,14%</b>
Retorno por encima del 10%	<b>0,00%</b>
<b>PERFORMANCE FEE</b>	<b>-</b>

(\*) *Cifra pre performance fee.*

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

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

<b>Evolución capitalización bursátil</b>	miles de euros
Capitalización bursátil 31.12.20 (*)	420.949
Capitalización bursátil 31.12.21 (*)	418.130
<b>Diferencia bruta</b>	<b>(2.819)</b>
Dividendo 2020 repartido en 2021	27.500
Reducciones de capital efectuadas	20.763
<b>Diferencia neta</b>	<b>45.445</b>
<b>EVOLUCIÓN % 31.12.20 - 31.12.21</b>	<b>10,80%</b>
Retorno por encima del 10%	<b>0,80%</b>
<b>PERFORMANCE FEE</b>	<b>134</b>

De este modo, se han devengado **134 miles de euros** en concepto de *performance fee* de acuerdo a la evolución de la capitalización bursátil durante el año 2021.

El importe de **8.743 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 2021 dentro de la partida "Otros Gastos". Ver apartado 4 "Información Financiera y EPRA".

El importe de los honorarios se ha tenido en cuenta para el cálculo del EPRA Cost Ratio. Ver apartado 4 "Información financiera y EPRA".

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





Centro Comercial  
Àncora Blau (Barcelona)