

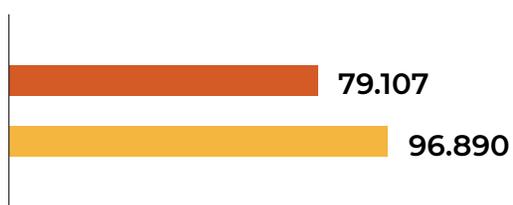
4.2 Información financiera

I. Principales Magnitudes

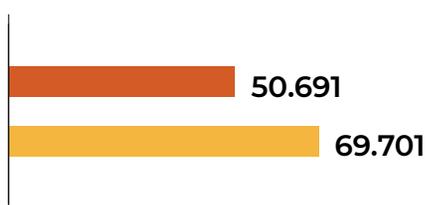
Durante el 2021 Lar España ha alcanzado una cifra de ingresos de **79.107 miles de euros** y un **EBITDA** de **50.691 miles de euros**, siendo las cifras más relevantes las siguientes:

● 2021 ● 2020

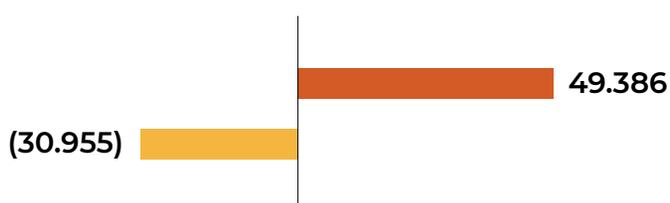
Ingresos (*)
(miles de euros)



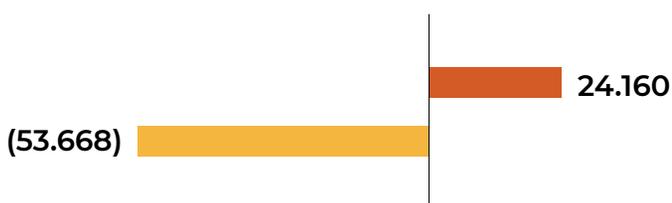
EBITDA
(miles de euros)



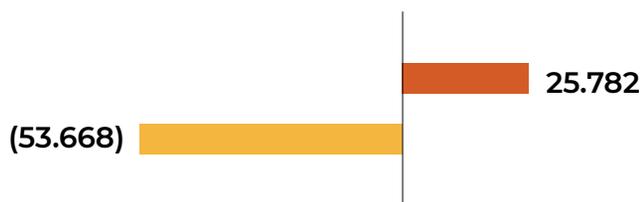
EBIT
(miles de euros)



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".

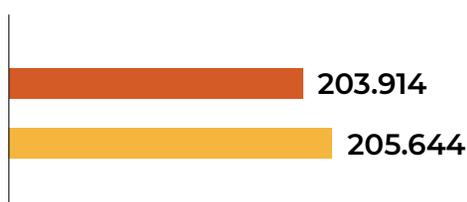
(*) Incluye Ingresos Ordinarios y Otros Ingresos.

Otras magnitudes financieras

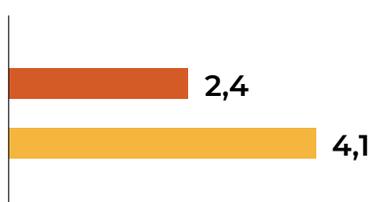
El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

● 31/12/2021 ● 31/12/2020

Fondo de maniobra (miles de euros)



Ratio de liquidez (%)



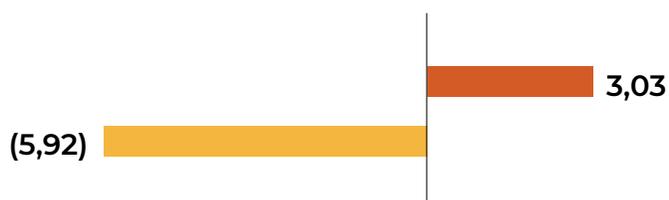
Ratio de solvencia (%)



LTV Neto (%)



ROE (%)



ROA (%)



El Grupo presenta a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 2021, el **ROE** (“Return on Equity”), que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, se ha situado en **3,03%** (-5,92% a 31 de diciembre de 2020), 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 **1,51%** (-3,14% a 31 de diciembre de 2020).



II. Estados financieros consolidados 31.12.2021 (IFRS)

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Estado de Situación Financiera Consolidado
a 31 de diciembre de 2021 (*)

Activo (miles de euros)	31/12/2021	31/12/2020
Activos intangibles	2	2
Inversiones inmobiliarias	1.423.848	1.373.480
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	1.477	1.082
Activos financieros no corrientes	14.422	13.618
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar de largo plazo	11.586	17.996
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.451.335	1.406.178
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	106.755
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	25.452	28.463
Otros activos financieros corrientes	3.944	369
Otros activos corrientes	3.752	3.038
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	313.199	134.028
ACTIVOS CORRIENTES	346.347	272.653
TOTAL ACTIVO	1.797.682	1.678.831

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.
Con fecha 25 de febrero de 2022, Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2021 (*)



Patrimonio Neto y Pasivo (miles de euros)	31/12/2021	31/12/2020
Capital	167.386	175.267
Prima de emisión	466.176	475.130
Otras reservas	196.903	281.005
Ganancias acumuladas	25.782	(53.668)
Acciones propias	(860)	(16.474)
Ajustes por cambio de valor	-	(1.610)
PATRIMONIO NETO	855.387	859.650
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	693.647	139.685
Pasivos financieros con entidades de crédito	69.921	570.608
Pasivos por impuestos diferidos	15.578	17.201
Derivados	-	4.685
Otros pasivos no corrientes	20.716	19.993
PASIVOS NO CORRIENTES	799.862	752.172
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-	1.576
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	129.702	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	185	40.593
Derivados	-	3.137
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.546	18.221
PASIVOS CORRIENTES	142.433	67.009
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.797.682	1.678.831

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021. Con fecha 25 de febrero de 2022, Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

25.782
miles de euros

**Resultado del
ejercicio**

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
y Sociedades dependientes**

Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 (*)

TOTAL (miles de euros)	2021	2020
Ingresos ordinarios (**)	76.271	93.324
Otros ingresos	2.836	3.566
Gastos por retribuciones a los empleados	(592)	(474)
Otros gastos	(27.888)	(26.715)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(1.305)	(100.656)
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	64	-
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	49.386	(30.955)
Ingresos financieros	7	40
Gastos financieros	(25.628)	(23.010)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	395	257
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	24.160	(53.668)
Impuestos sobre beneficios	1.622	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	25.782	(53.668)

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021. Con fecha 25 de febrero de 2022, Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

(**) Para más detalle sobre los ingresos ordinarios obtenidos durante el año 2021 consultar las páginas 80 y 81 del Informe de Resultados FY 2021 disponible en el siguiente enlace: <https://www.larespana.com/wp-content/uploads/2018/09/Informe-Resultados-FY-2021-1.pdf>



LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
a 31 de diciembre de 2021 (*)

(miles de euros)	2021	2020
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	32.069	8.538
Resultado del ejercicio antes de impuestos	24.160	(53.668)
Ajustes del resultado	27.909	123.369
Cambios en el capital corriente	693	(44.387)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(20.693)	(16.776)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	47.469	(24.582)
Pagos por inversiones (-)	(12.108)	(24.582)
Cobros por desinversiones (+)	59.577	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	97.007	(7.570)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(5.149)	(15.719)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	128.613	62.243
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(26.457)	(54.094)
D) EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	2.626	(2.885)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	179.171	(26.499)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	134.028	160.527
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	313.199	134.028

(*) Estos estados financieros forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021. Con fecha 25 de febrero de 2022, Deloitte emitió su informe de auditoría sin salvedades.

III. Endeudamiento

La deuda financiera de Lar España a 31 de diciembre de 2021 asciende a **892.700 miles de euros**, con un **coste medio de 1,9%** y un **ratio LTV neto del 40,7%**. El **periodo medio de vencimiento de la deuda es de 5 años**.

Los principales indicadores de deuda se muestran a continuación:

(miles de euros)	31/12/2021	31/12/2020
GAV	1.423.848	1.475.490
Deuda financiera bruta ⁽¹⁾	892.700	757.106
Caja ⁽²⁾	313.472	139.268
Deuda financiera neta ⁽¹⁾	579.228	617.838
LTV Neto ⁽¹⁾	40,7%	41,9%
Coste medio de la deuda	1,9% ⁽³⁾	2,2%
Periodo medio de vencimiento (años)	4,9 ⁽³⁾	3,0

(1) Incluyen cifras de las compañías consolidadas por integración global y por el método de la participación.

(2) Sólo se considera la caja disponible.

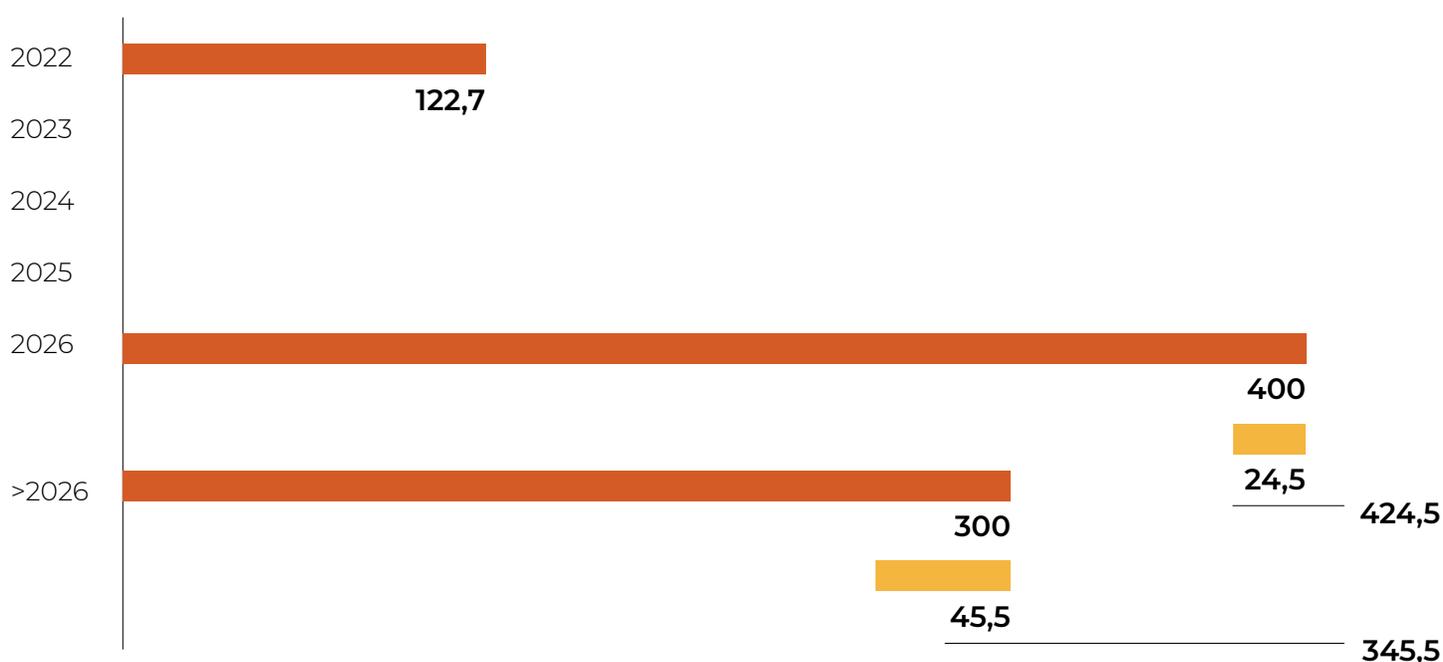
(3) En febrero de 2022 la compañía ha procedido a la devolución de la totalidad del importe que quedaba pendiente correspondiente a la primera emisión de bonos realizada, 122,7 millones.

De este modo, a fecha de publicación del presente informe, la deuda financiera de Lar España asciende a 770.000 miles de euros, con un coste medio de 1,8% y un periodo medio de vencimiento de 5,4 años.

Perfil de amortización de la deuda

(millones de euros)

● Deuda bancaria ● Bonos





A fecha de publicación del presente informe la deuda financiera asciende a **770 millones de euros** con un **coste medio de 1,8%** y un periodo medio de vencimiento de **5,4 años**.

LTV Neto

40,7%

En 2021 Lar España realizó con **éxito la emisión de dos bonos verdes senior no garantizados por un importe conjunto total de 700 millones de euros.**

Dentro del contexto de la emisión, **la Compañía ISS-ESG realizó la revisión independiente sobre la estrategia de sostenibilidad** de la Compañía sobre la base de los 2021 Green Bond Principles emitidos por el ICMA (*International Capital Markets Association*).

IV. Emisión Bonos Verdes

En el mes de julio de 2021, Lar España **completó con éxito el proceso de colocación** de una emisión de bonos verdes senior no garantizados con vencimiento en julio de 2026. El importe máximo prefijado fue de **400 millones**, el cual fue sobreesuscrito en casi cinco veces, con un cupón anual del **1,75%** a tipo fijo.

Posteriormente, en el **mes de noviembre de 2021** Lar España realizó exitosamente la colocación de una nueva **emisión de bonos verdes senior no garantizados** con vencimiento a 7 años. El importe máximo prefijado esta vez fue de **300 millones**, recibiendo peticiones de suscripción por más de **cuatro veces** la cantidad ofertada. Esta emisión de bonos, junto con la anterior realizada, constituye la culminación del proceso de refinanciación de la deuda de la Compañía, con un total de **700 millones de euros** en bonos verdes senior no garantizados.

La agencia de calificación Fitch asignó un *investment grade rating* o calificación BBB tanto a Lar España como a su emisión de bonos verdes, calificación que fue ratificada en la segunda emisión.

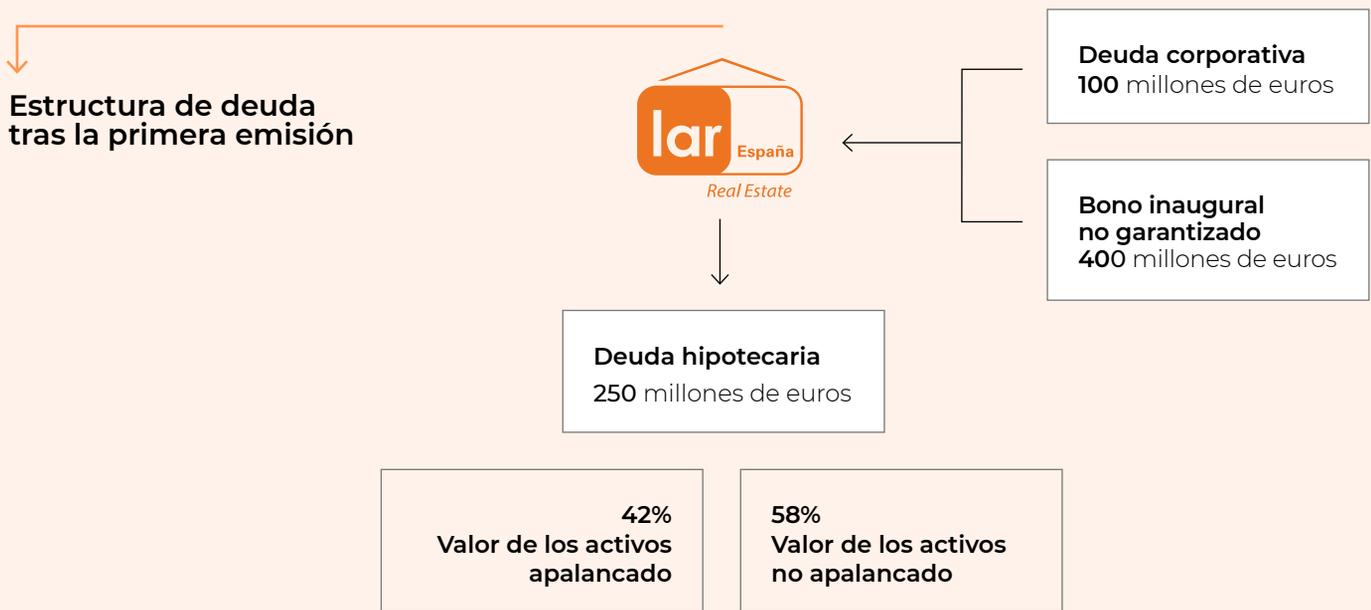
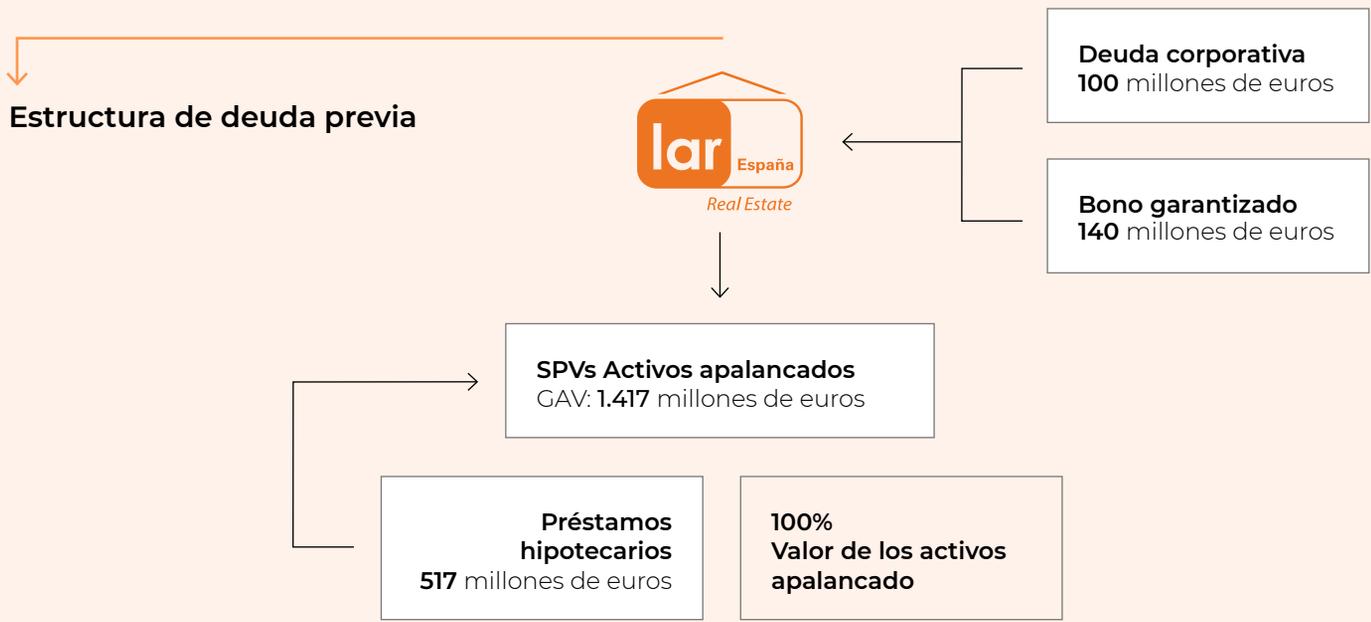
La segunda operación se cerró con un cupón anual de **1,843% a tipo fijo**, 9 puntos básicos por encima del emitido en julio de 2021. Ambos precios suponen una **notable disminución** en comparación

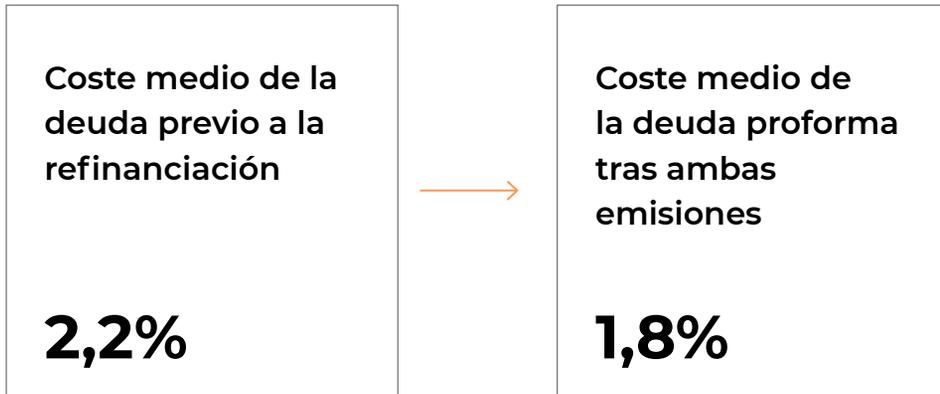
con el **2,9% de interés del bono emitido en 2015 y permiten reducir significativamente el coste medio de la deuda desde el 2,2% previo a las emisiones hasta el 1,8%.**

Las emisiones han **fortalecido la sólida posición de liquidez de la Compañía**, de forma que la deuda extendida en el tiempo representa alrededor del 41% del valor de sus activos en cartera. Gracias a este proceso de refinanciación, la totalidad de la deuda de Lar España pasa a ser no garantizada, manteniendo las referencias de intereses a tipo totalmente fijo y ampliando el **periodo medio de vencimiento de la deuda de 2,6 años a 6 años.**

Ambas emisiones fueron dirigidas por Morgan Stanley Europe, que actuó como coordinador global y asesor de la estructura sostenible. Los títulos de deuda fueron colocados entre inversores cualificados y cotizan en el mercado Euro MTF de Luxemburgo. La finalidad de estas emisiones ha sido la refinanciación, total o parcial, de una selección de activos inmobiliarios de Lar España para **reducir sus emisiones de carbono y hacerlos más sostenibles desde el punto de vista medioambiental, de forma que cumplan con los criterios de los 2021 Green Bond Principles emitidos por la ICMA (*International Capital Markets Association*).**

	Rating	Perspectiva
FitchRatings	BBB	Estable





Gracias a las emisiones de bonos verdes, Lar España ha refinanciado la práctica totalidad de su deuda. La Compañía cuenta ahora únicamente con **financiación de tipo no garantizada**, y ha reducido significativamente el coste medio de la deuda, ampliando el **periodo medio de vencimiento de 2,6 años a 6 años**.

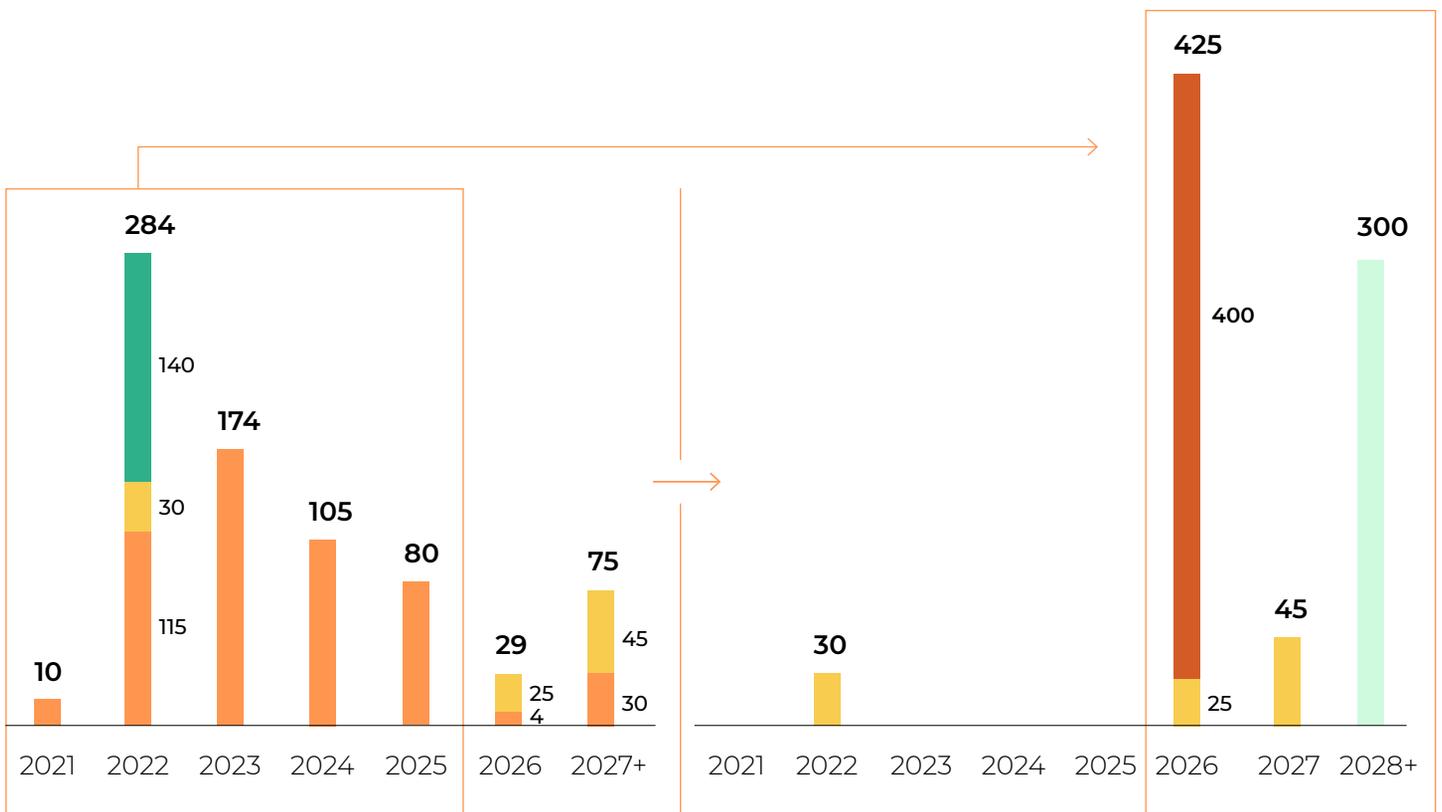
Perfil de amortización previo

Deuda (millones de euros)



Perfil de amortización tras ambas emisiones

Deuda (millones de euros)



- Deuda hipotecaria
- Bono inaugural no garantizado
- Deuda corporativa
- Segundo bono no garantizado
- Bono garantizado

V. Retorno del accionista

La **tasa de retorno generado al accionista** en el ejercicio 2021 se sitúa en **2,88%**. 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.

$$\text{Tasa de retorno del accionista} = \frac{\text{Crecimiento (NTA+Dividendo) por acción}}{\text{EPRA NTA por acción 31.12.2020}}$$

Tasa de retorno del accionista

2,88%

Tasa de Retorno del accionista	€/acción
EPRA NTA 31.12.20	10,42
EPRA NTA 31.12.21	10,41
Crecimiento de NTA 2021	(0,01)
Dividendo 2020 repartido en 2021	0,31
Crecimiento (NTA + Dividendo)	0,30
RETORNO AL ACCIONISTA 2021	2,88%

VI. 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 por la Compañía, y a pesar de la situación especial vivida en estos últimos años, la Compañía ha confirmado que **seguirá manteniendo un política de dividendos atractiva**.

De cara al ejercicio 2021, y tomando como base la caja generada en dicho ejercicio, el dividendo a repartir ascendería a **30,0 millones de euros**.



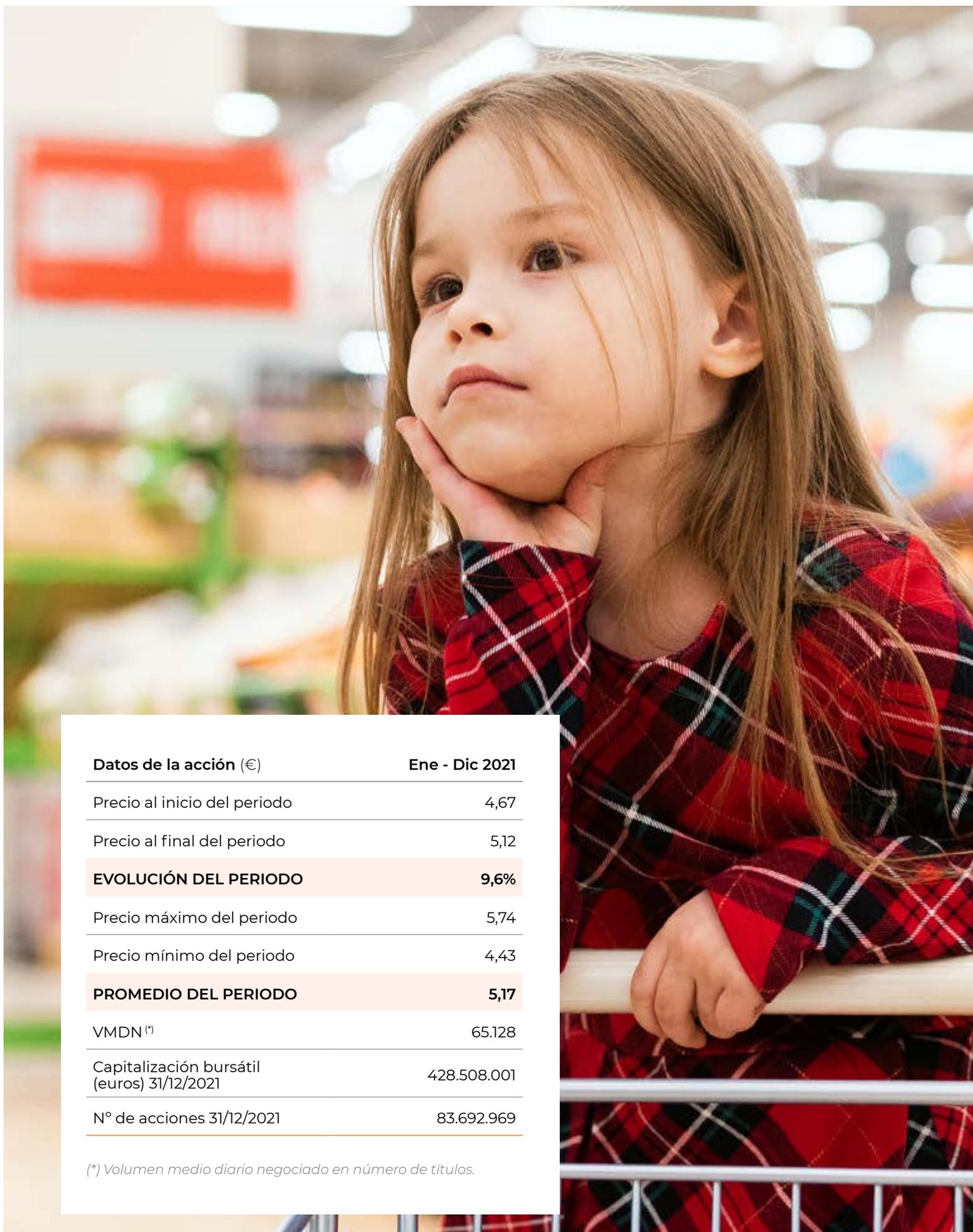
De esta manera, la propuesta de distribución a los accionistas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 a presentar a la Junta General de Accionistas sería de **30,0 millones de euros**, suponiendo un reparto que ascendería a **0,36 euros por acción**.

Lar España sigue formando parte, un año más, de la composición del **Ibex Top Dividendo**. Se trata de un selectivo compuesto por los 25 valores del Ibex 35, Ibex Medium Cap o Ibex Small Cap que ofrecen a sus accionistas una mayor rentabilidad por dividendo. Esta noticia nos impulsa en nuestro objetivo de generar valor para nuestros inversores.

<p>Dividendo</p> <p>30,0 millones de euros</p>	<p>Dividendo por acción</p> <p>0,36 €/acción</p>	<p>Dividend Yield sobre NAV^(*) por acción (31.12.21)</p> <p>3,4%</p>	<p>Dividend Yield sobre capitalización (31.12.21)</p> <p>7,0%</p>
--	--	---	---

(*) EPRA NTA

VII. Evolución bursátil



Datos de la acción (€)	Ene - Dic 2021
Precio al inicio del periodo	4,67
Precio al final del periodo	5,12
EVOLUCIÓN DEL PERIODO	9,6%
Precio máximo del periodo	5,74
Precio mínimo del periodo	4,43
PROMEDIO DEL PERIODO	5,17
VMDN (*)	65.128
Capitalización bursátil (euros) 31/12/2021	428.508.001
Nº de acciones 31/12/2021	83.692.969

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

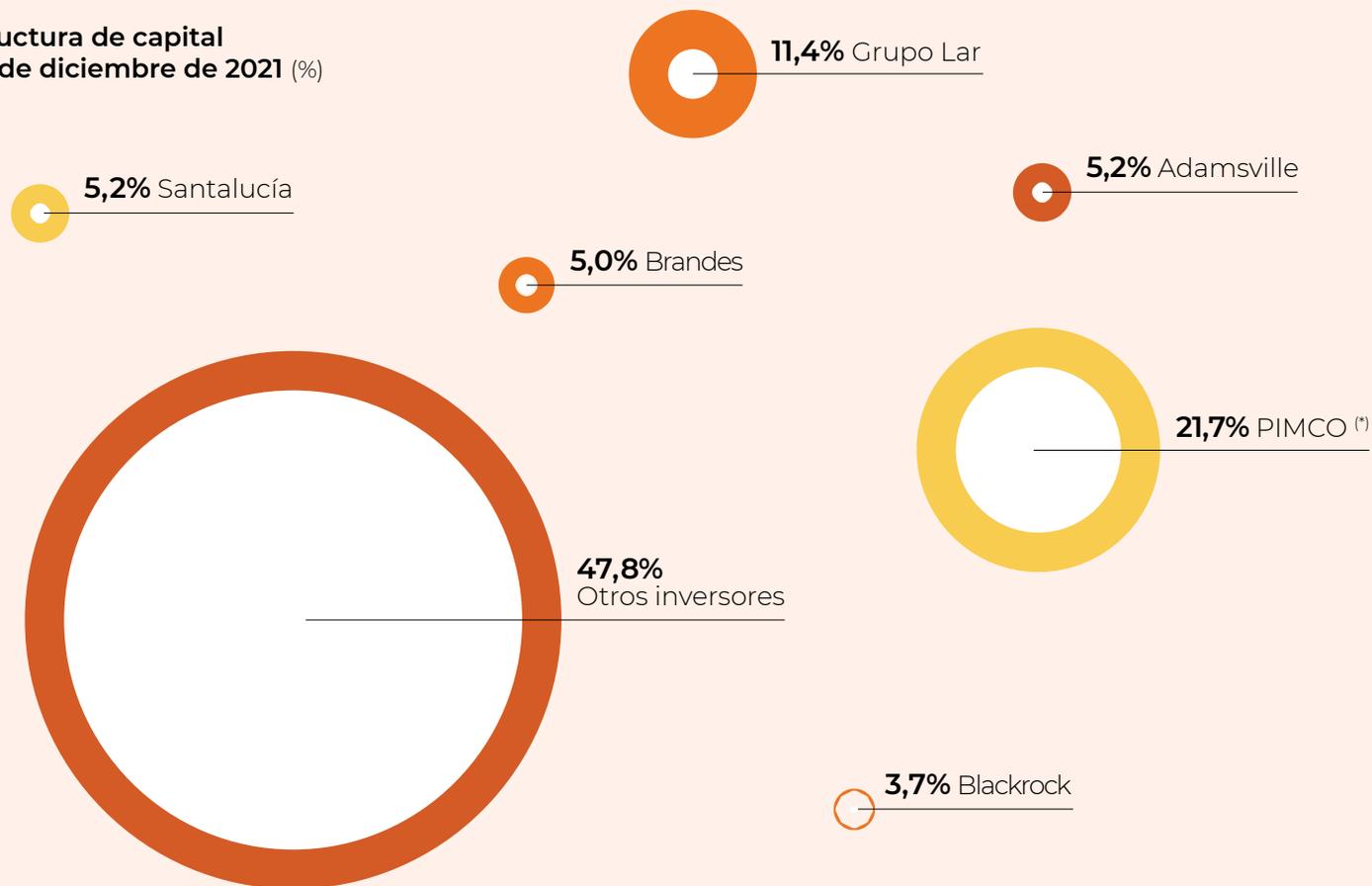
La **evolución de la cotización de la acción** durante el año y su comparación con el IBEX 35 y el EPRA Index se puede observar en el siguiente gráfico:

Evolución cotización de Lar España vs Ibex 35 y EPRA Index
(Enero-Diciembre 2021)



(*) Índice europeo sectorial de referencia.

Estructura de capital a 31 de diciembre de 2021 (%)



(*) Con fecha 28 de enero de 2022, PIMCO Bravo II Fund L.P. procedió a la venta del total de su participación en Lar España a Castellana Properties SOCIMI, S.A.

Recomendaciones de los analistas

A fecha del presente informe anual, Lar España cuenta con la cobertura de 10 analistas, cuyo precio objetivo medio es de **7,13€**.

39,3%^(*)

Retorno potencial

60% | Comprar



30% | Mantener



10% | Vender



Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (€)
Kempen	Mantener	14/01/2022	5,40
GVC Gaesco	Comprar	21/12/2021	8,29
BESTINVER <small>Acciona</small>	Comprar	20/12/2021	7,70
renta4banco	Comprar	20/12/2021	7,30
Sabadell	Comprar	20/12/2021	6,94
JBCapitalMarkets	Comprar	20/12/2021	7,40
intermoney valores sv	Comprar	20/12/2021	8,00
bankinter.	Mantener	20/12/2021	5,38
MIRABAUD	Vender	17/05/2021	6,00
Santander	Mantener	15/05/2020	8,90

Fuente: Bloomberg

(*) Teniendo en cuenta la media de los precios objetivos y el precio de cierre a 31 de diciembre de 2021.



Centro Comercial
Txingudi (Guipúzcoa)

→ Actividad de relación con inversores 2021



→ Medios de comunicación



18,4 Mn €

Las apariciones en los medios de comunicación y RRSS han supuesto el equivalente a un valor estimado de 18,4 millones de euros en prensa escrita y digital



Centro Comercial
Las Huertas (Palencia)