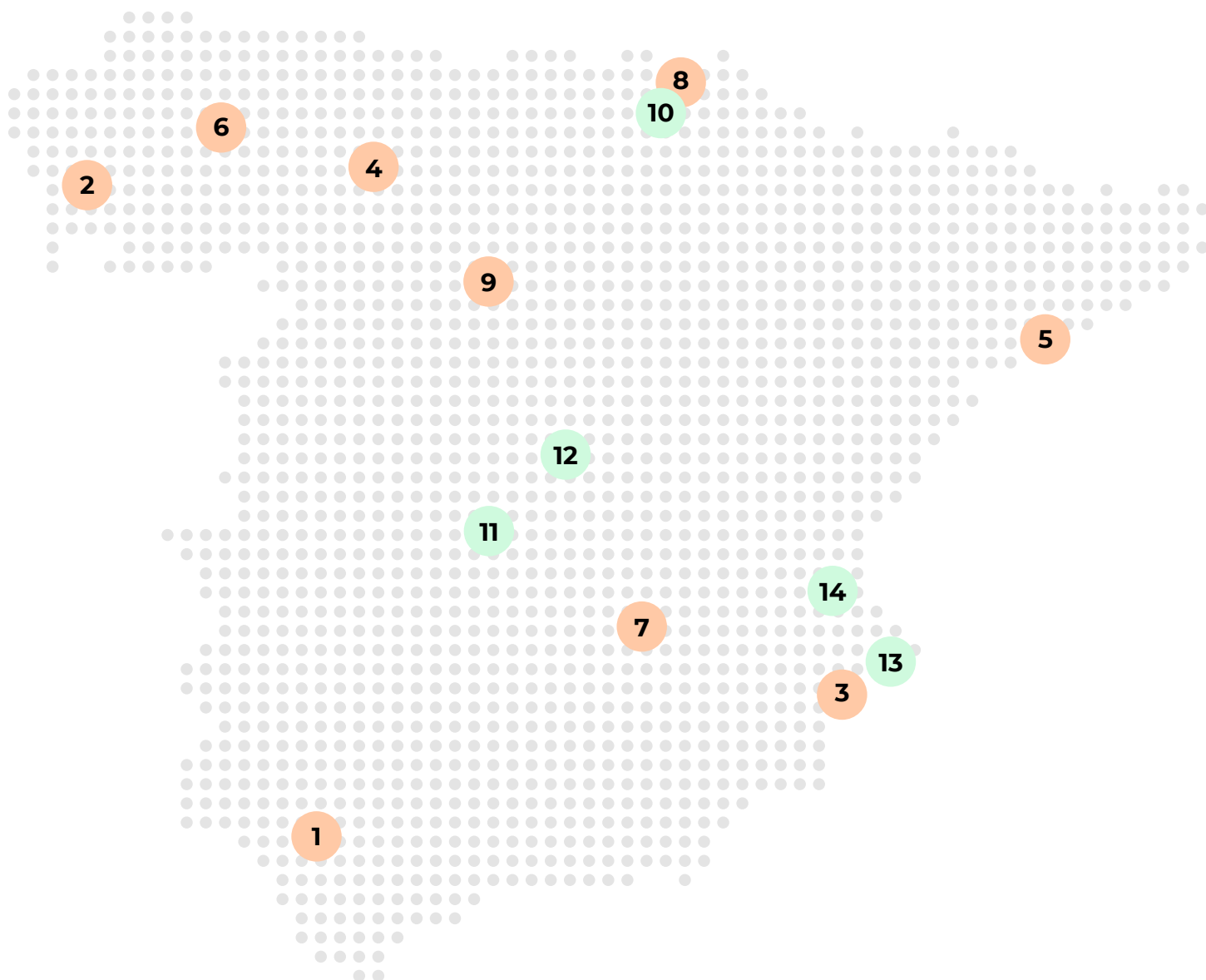


3.1 Descripción de activos



Centros comerciales

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



Parques Comerciales

10. Megapark + Megapark Ocio (Vizcaya)
11. Parque Abadía y Galería Comercial (Toledo)
12. Rivas Futura (Madrid)
13. Vistahermosa (Alicante)
14. VidaNova (Valencia)



GAV

1.424
millones de euros



**Centro Comercial
Gran Vía (Vigo)**



Lagoh | Centro comercial



Ubicación y perfil

- › Centro comercial desarrollado por Lar España e inaugurado el 26 de septiembre de 2019. Actualmente se encuentra en una ocupación física del 97%.
- › Gracias a su excelente localización a 4 kilómetros del centro de Sevilla, y su proximidad al resto de municipios del entorno, su principal área de influencia cuenta con más de 2,5 millones de habitantes.
- › Importante inversión en infraestructura de accesos en el entorno, que mejoran y facilitan la circulación en las inmediaciones, así como los accesos al complejo comercial.

Fundamentos de la inversión

- › Centro comercial y de ocio único en Andalucía que reúne una oferta comercial y gastronómica diferenciadora y para todos los públicos, amplias zonas verdes y un lago natural.
- › A su vez destacan como operadores de ocio y restauración Yelmo Cines, Urban Planet, Pause & Play, Muerde la Pasta, Five Guys, La Campana, Grupo Vips, TGB, 100 Montaditos, entre otros.
- › Es un referente en sostenibilidad, cuenta con un sistema de uso de energías provenientes de fuentes limpias. Esto incluye el desarrollo de un sistema de recogida de agua pluvial, un sistema de paneles fotovoltaicos para el suministro eléctrico y el uso de energía geotérmica, entre otros.

Características del activo

Nombre del activo	Lagoh
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Sevilla
% Propiedad	100%
Año de construcción	2019
Año última reforma	2019
SBA	69.734 m²
Fecha de adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición suelo	38,5 millones de euros
Precio/m ²	N/A
Nº de arrendatarios	140
WAULT	2,8 años
EPRA Vacancy Rate	3,0%



Gran Vía | Centro comercial



Ubicación y perfil

- › Centro comercial situado en Vigo, la ciudad más importante de Pontevedra y el municipio más poblado de la comunidad gallega.
- › Goza de una localización urbana siendo accesible caminando desde cualquier punto de la ciudad. Cuenta con excelentes conexiones en coche y transporte público, así como 1.740 plazas de aparcamiento.
- › Su principal área de influencia consta de casi 300.000 habitantes a 10 minutos de distancia.

Fundamentos de la inversión

- › Centro comercial que domina en su región gracias a su mix comercial, calidad premium, y gran tamaño.
- › Amplia oferta comercial con operadores de referencia de la talla de Zara, Massimo Dutti, H&M, Bimba y Lola, Tous, Pepe Jeans, C&A o Carrefour, con una ocupación física del 97% a cierre del año 2021.

Características del activo

Nombre del activo	Gran Vía de Vigo
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Vigo
% Propiedad	100%
Año de construcción	2006
Año última reforma	2021
SBA	41.447 m²
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
Precio/m ²	3.401 €/m²
Nº de arrendatarios	131
WAULT	2,4 años
EPRA Vacancy Rate	2,8%



Portal de la Marina + Hipermercado | Centro comercial



Ubicación y perfil

- › Centro comercial dominante situado en el corazón de la Marina Alta, siendo referencia para las poblaciones de Denia, Gandía y Calpe, tres principales destinos turísticos de España.
- › Cuenta con un área de influencia de 193.816 habitantes, según un informe elaborado por Hamilton, y acceso directo por la AP-7 desde Valencia y Alicante, la cual es gratuita desde el 1 de enero de 2020.

Fundamentos de la inversión

- › Debido a la alta densidad de población de la zona, cuenta con una potente oferta comercial dirigida y adaptada tanto a residentes y visitantes nacionales como a extranjeros.
- › Durante el año 2019 se procedió a renovar la imagen del centro y el área de restauración. Además, se realizó la adquisición estratégica del hipermercado para garantizar el control absoluto del centro comercial al que se encuentra adherido.
- › Cuenta con una amplia oferta comercial de moda formada, entre otros, por Grupo Inditex, Grupo Tendam, C&A, H&M, Guess., Levis y Jack&Jones
- › Además, los operadores Pull&Bear y Massimo Dutti están llevando a cabo una importante ampliación que se verá materializada en el primer semestre del 2022. El centro ha incorporado a lo largo de 2021 nuevos operadores como Rituals, Pandora, Juguettos, Aw Lab y está previsto que en el primer semestre del 2022 abran locales Bimba&Lola, Boston y Jean Louis David, entre otros.
- › Dicha oferta se encuentra complementada por actividades de hogar, belleza y salud, cultura y una oferta de restauración y ocio que lo completa.

Características del activo

Nombre del activo	Portal de la Marina
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Alicante
% Propiedad	100%
Año de construcción	2008
Año última reforma	2020
SBA	40.309 m²
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014/ 30 de marzo de 2016/ 9 de junio de 2015
Precio de adquisición	89,2 millones de euros
Precio/m ²	2.221 €/m²
Nº de arrendatarios	105
WAULT	2,2 años
EPRA Vacancy Rate	8,2%



El Rosal | Centro comercial



Ubicación y perfil

- › Centro dominante ubicado en Ponferrada, siendo el más grande en toda la provincia de León. Su área primaria de influencia es de más de 200.000 habitantes.
- › El activo tiene una posición dominante ya que goza de excelentes conexiones y acceso inmediato desde la autopista A-6, lo que facilita una gran afluencia de clientes tanto al centro comercial como a la gasolinera de la que dispone.

Fundamentos de la inversión

- › Mix comercial de referencia, recogiendo todos los tipos de actividades y ofreciendo una gran variedad de servicios. Cuenta con marcas líderes de referencia, como Carrefour, Ikea, Zara, H&M, Grupo Cortefiel, Mango o Toys "R" Us, entre otras.
- › Se ha realizado una reforma global de imagen que incluye el rediseño de zonas estanciales, área de restauración, terraza y punto de atención al cliente, dotando al centro de mayor confort para sus visitantes.
- › El centro cuenta con puntos de recarga de vehículos eléctricos y placas solares para el autoabastecimiento de energía. Adicionalmente, en 2021 obtuvo el Certificado de Accesibilidad Universal otorgado por AENOR.

Características del activo

Nombre del activo	El Rosal
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	León
% Propiedad	100%
Año última reforma	2007
Año última reforma	2019
SBA	50.996 m²
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Precio/m ²	1.715 €/m²
Nº de arrendatarios	103
WAULT	1,6 años
EPRA Vacancy Rate	7,7%



Ànec Blau | Centro comercial



Ubicación y perfil

- › Ubicado en el destino turístico catalán por excelencia de Castedefells. Situado 18 km al sur de Barcelona, accediendo por la C-32.
- › Goza de un enclave privilegiado a 10 minutos del aeropuerto de El Prat.
- › Su principal área de influencia consta de 400.000 habitantes.

Fundamentos de la inversión

- › Centro comercial de tamaño medio que domina en su área de influencia.
- › Arrendatarios de excelente prestigio de la talla de Zara, Massimo Dutti, Pull & Bear, Levis, H&M y Mercadona (empresa de distribución líder en España, que recientemente ha ampliado y reformado el local con su nuevo concepto).
- › Se ha finalizado el proyecto integral de reforma que incorpora nuevas zonas de restauración, ocio, nuevo jardín exterior y nuevos cines premium con sala Junior. Ànec Blau ha quedado totalmente renovado, proyectando una imagen nueva y moderna acorde al carácter del centro, consiguiendo que el cliente tenga una mejor experiencia.
- › El centro cuenta con una nueva plaza de moda totalmente renovada, contando con el local de Zara más grande de todos los centros comerciales de Cataluña, avances que consolidan a Ànec Blau como todo un referente de moda, ocio y restauración.

Características del activo

Nombre del activo	Ànec Blau
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Barcelona
% Propiedad	100%
Año de construcción	2006
Año última reforma	2020
SBA	29.084 m²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Precio/m ²	2.797 €/m²
Nº de arrendatarios	91
WAULT	3,6 años

As Termas + Gasolinera | Centro comercial



Ubicación y perfil

- › Ubicado en la periferia norte de Lugo, capital de provincia de 330.000 habitantes en el noroeste de España.
- › Centro dominante de la zona, con una gran área de influencia principal (más de 200.000 personas).
- › Disfruta de una excelente visibilidad y un fácil acceso desde la N-VI, N-640 y A-6.
- › Cuenta con 2.200 plazas de aparcamiento, puntos de recarga para vehículos eléctricos y gasolinera.

Fundamentos de la inversión

- › Centro comercial de tamaño medio que domina en su área de influencia.
- › Es un activo que presenta un equilibrio muy atractivo entre rentabilidad actual y potencial de revalorización.
- › Cuenta con una ocupación física del 97% con grandes marcas como arrendatarios de la talla de Media Markt, Zara, C&A, Mango, Sfera, H&M, Stradivarius, Leroy Merlin o Yelmo Cines.
- › El centro cuenta con el Certificado de Accesibilidad Universal otorgado por la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), según la norma UNE 170001. As Termas acredita, así, que cumple todas las condiciones de accesibilidad necesarias para todas las personas. Y es que esta certificación reconoce la apuesta del centro comercial por la inclusión y la integración, facilitando a todos los usuarios la accesibilidad y el uso de todas sus instalaciones.

Características del activo

Nombre del activo	As Termas
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Lugo
% Propiedad (*)	100%
Año de construcción	2005
Año última reforma	2019
SBA	35.143 m²
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015/ 28 de julio de 2015
Precio de adquisición	68,8 millones de euros
Precio/m ²	1.959 €/m²
Nº de arrendatarios	75
WAULT	2,7 años

(*) Lar España es propietario del 100% de la galería comercial.

Albacenter, Hiper y L.C. | Centro comercial



Ubicación y perfil

- › Ubicado en el centro de Albacete, es el centro comercial dominante en la provincia.
- › El centro fue inaugurado en 1996, ampliado en 2004 y renovado en 2008. Además, en el año 2018 se renovó la imagen completa del centro, así como sus accesos. Durante el año 2019 se ha procedido a renovar el área correspondiente al hipermercado con la división de la misma en cuatro unidades comerciales.
- › Área de influencia de 206.828 habitantes.
- › Centro comercial urbano, con un excelente acceso por la Autovía A-31, cuenta con 1.223 plazas de aparcamiento, puntos de recarga para vehículos eléctricos y placas solares.

Fundamentos de la inversión

- › Centro comercial de tamaño medio que domina en su área de influencia.
- › El centro cuenta con operadores de moda de reconocido prestigio, como H&M, Springfield, Pull & Bear y Bershka, entre otros.
- › En el año 2019, se llevó a cabo el proyecto de reforma para la división del local del hipermercado en cuatro locales comerciales. El objetivo principal fue dotar al centro de una importante oferta de alimentación y de ocio con la entrada de Mercadona y Flipa Jump en dos de las unidades resultantes.
- › En el año 2021 se culminó la puesta en valor de la superficie de las oficinas del centro, con la firma de un contrato de arrendamiento con un gimnasio que abrirá, en principio, en 2022.

Características del activo

Nombre del activo	Albacenter
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Albacete
% Propiedad	100%
Año de construcción	1996
Año última reforma	2019
SBA	27.169 m²
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014/ 19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	39,9 millones de euros
Precio/m ²	1.431 €/m²
Nº de arrendatarios	58
WAULT	2,7 años

Txingudi | Centro comercial



Ubicación y perfil

- › Centro comercial muy cercano a la frontera con Francia, muy consolidado en su área de influencia por su situación estratégica.
- › Área de influencia de más de 100.000 habitantes, siendo el 40% de la clientela francesa, con un alto ticket medio por compra.
- › Ubicado muy cerca del Aeropuerto de San Sebastián (EAS), goza de excelentes accesos a la frontera con Francia, y una conexión directa con ciudades como Irún y San Sebastián.

Fundamentos de la inversión

- › Anclado con el Hipermercado Alcampo, fuertemente arraigado en el área desde 1997, y un Parque de Medianas con el que comparte aparcamiento y servicios.
- › Txingudi cuenta con una atractiva oferta local e internacional, entre la que destacan operadores como H&M, Mango, Kiabi y Grupo Tendam (con sus enseñas de Fifty Factory y Springfield), entre otros. Además dicha oferta es complementada por otros operadores de belleza y salud, servicios y restauración.
- › Txingudi busca en todo momento mejorar la experiencia de compra de sus clientes, lo que le ha llevado a realizar tanto obras de modernización en la galería comercial como obras de mejora en el exterior, manteniendo un equilibrado mix de operadores.

Características del activo

Nombre del activo	Txingudi
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
% Propiedad (*)	100%
Año de construcción	1997
Año última reforma	2017
SBA	10.712 m²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Precio/m ²	2.735 €/m²
Nº de arrendatarios	42
WAULT	2,0 años

(*) Lar España es propietario del 100% de la galería comercial.



Las Huertas | Centro comercial



Ubicación y perfil

- › Situado en Palencia, en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, en el noroeste de España.
- › Área directa de influencia de más de 81.000 habitantes.
- › El área más inmediata comprende una combinación entre zona residencial y comercial, por lo que el 35% de visitantes son peatones. Bien situado, conecta el centro de la ciudad con la autopista A-67 (conexión principal entre Palencia y Valladolid).

Fundamentos de la inversión

- › Único centro comercial en Palencia, en el que destaca la presencia del hipermercado Carrefour.
- › Cuenta con una atractiva oferta basada en operadores profesionales, con marcas de reconocido prestigio y de implantación multinacional y regional tales como Deichman, Tíme Road o Sprinter.

Características del activo

Nombre del activo	Las Huertas
Tipología del activo	Centro Comercial
Ubicación	Palencia
% Propiedad (*)	100%
Año de construcción	1989
Año última reforma	2016
SBA	6.267 m²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Precio/m ²	1.867 €/m²
Nº de arrendatarios	26
WAULT	1,9 años

(*) Lar España es propietario del 100% de la galería comercial.



Megapark + Megapark Ocio | Parque comercial



Ubicación y perfil

- › Megapark se encuentra en la mayor área comercial del País Vasco.
- › Es a su vez el parque comercial más grande del norte de España y uno de los principales destinos de compras de la cornisa cantábrica gracias a su situación privilegiada en plena autopista A-8 que une las ciudades de Santander, Bilbao y San Sebastián.
- › Cuenta con un área primaria de influencia de 223.838 habitantes, de los cuales aproximadamente 100.000 se encuentran en el entorno más cercano (*walking distance*). No obstante, su área de influencia total goza de cerca de 1,85 millones de habitantes, de donde provienen un 88% de sus clientes.
- › Actualmente no existen grandes competidores directos en la zona primaria debido al completo portfolio de operadores en el *retail park*, y su modelo único de centro comercial *outlet*.

Fundamentos de la inversión

- › El activo cuenta con una oferta comercial completa, compuesta por un parque comercial con marcas de primera línea en el mercado: Media Markt, Decathlon, Conforama, Maisons du Monde, Kiabi, C&A, Forum o Kiwoko.
- › Asimismo, nos encontramos con el único centro comercial outlet (Fashion Outlet) dentro del área de influencia principal – Euskadi, Cantabria, Castilla y León y La Rioja. *Shopping* al aire libre, con descuentos durante todo el año que ofrecen marcas líderes del sector deporte, moda, accesorios y hogar, entre las que destacan Adidas, Nike, Levis, Puma, Guess, Calvin Klein, Tommy Hilfiger o Barbour. Todo ello anexo al hipermercado, también propiedad de Lar España y ocupado por Mercadona (empresa de distribución líder en España).
- › La recién renovada zona de Ocio y Restauración completa el mix comercial, con una amplia gama de restaurantes – que ofrecen todo tipo de alternativas gastronómicas, como Burger King, La Tagliatella, Ribs, Muerde La Pasta o Foodoo – además de 11 salas de Yelmo Cines y las últimas incorporaciones de Zero Latency y On Gravity.

Características del activo

Nombre del activo	Megapark
Tipología del activo	Parque Comercial
Ubicación	Barakaldo (Bilbao)
% Propiedad	100%
Año de construcción	2007
Año última reforma	2021
SBA	81.577 m²
Fecha de adquisición	19 de octubre de 2015/ 27 de octubre de 2017
Precio de adquisición	178,7 millones de euros
Precio/m ²	2.143 €/m²
Nº de arrendatarios	79
WAULT	3,4 años
EPRA Vacancy Rate	6,0%



Parque Abadía + Galería Comercial | Parque comercial



Ubicación y perfil

- › Parque comercial situado en Toledo, es el parque dominante dentro de su área de influencia y el más grande de Castilla-La Mancha.
- › Buen acceso y dominio regional que atrae a personas de Toledo y provincias aledañas.
- › Tiene un área de influencia de más de 300.000 personas que viven a tan solo media hora en coche del centro comercial situado en la autovía Madrid-Toledo, a diez minutos de la capital.

Fundamentos de la inversión

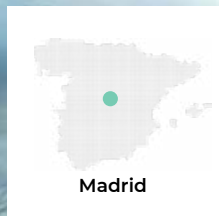
- › Centro comercial que domina en su región gracias a su mix comercial, calidad premium y su gran tamaño.
- › Beneficios de una excelente ubicación, accesos, diseño y visibilidad.
- › Amplia oferta comercial con más de 50 establecimientos en todo el parque comercial, acompañado de una variada oferta de productos en el Hipermercado Alcampo, Gasolinera Alcampo y Farmacia.
- › Más de 50.000 m² de superficie con 2.625 plazas de aparcamiento.
- › Adquisición estratégica en febrero de 2018 de la galería comercial del parque, adquiriendo Lar España el control absoluto del mismo.

Características del activo

Nombre del activo	Parque Abadía
Tipología del activo	Parque Comercial
Ubicación	Toledo
% Propiedad	81%
Año de construcción	2011
Año última reforma	2011
SBA	43.109 m²
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017/ 20 de febrero de 2018
Precio de adquisición	77,1 millones de euros
Precio/m ²	1.705 €/m²
Nº de arrendatarios	60
WAULT	2,0 años



Rivas Futura | Parque comercial



Ubicación y perfil

- › Activo ubicado en la zona de mayor crecimiento demográfico, urbanístico y comercial de Madrid, en el municipio de Rivas, a 10 minutos de la capital.
- › Goza de excelentes accesos: M-30, M-40, M-45, M-50 y el eje O'Donnell. Estas comunicaciones se complementan con la línea 9 de Metro y numerosas líneas de autobuses desde Madrid.
- › Se trata del tercer complejo comercial más grande de Madrid y el noveno de España.
- › Cuenta con un área de influencia de cerca de 400.000 personas que viven a 20 minutos.

Fundamentos de la inversión

- › Activo de altísima liquidez por su localización *prime*, el prestigio de los arrendatarios, la duración de los contratos y su mix comercial.
- › Amplia oferta comercial con operadores de referencia de la talla de El Corte Inglés, Media Markt, Conforama, Maisons du Monde, Kiabi, Norauto o Toys "R" Us con una ocupación física del 100% a cierre de 2021.
- › Durante el año 2021 ha obtenido el Certificado de Accesibilidad Universal otorgado por la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), según la norma UNE 170001.

Características del activo

Nombre del activo	Rivas Futura
Tipología del activo	Parque Comercial
Ubicación	Madrid
% Propiedad	75%
Año de construcción	2006
Año última reforma	2021
SBA	36.447 m²
Fecha de adquisición	6 de febrero de 2018
Precio de adquisición	61,6 millones de euros
Precio/m ²	1.677 €/m²
Nº de arrendatarios	27
WAULT	2,8 años



Vistahermosa | Parque comercial



Ubicación y perfil

- › Situado en uno de los tres principales ejes urbanos de la ciudad de Alicante.
- › Cuenta con un gran área de influencia que abarca 450.000 habitantes y que está en pleno proceso de expansión urbanística.
- › Parque Vistahermosa cuenta con operadores únicos que no se encuentran en otros centros de Alicante.

Fundamentos de la inversión

- › Entre sus principales arrendatarios cuenta con grandes anclas como Leroy Merlin, Alcampo, Media Markt, Urban Planet, Dream Fit, Maisons du Monde, Ozone Bowling o Mimma Gallery, entre otros.
- › Gran potencial de reposicionamiento.
- › Único parque comercial urbano de la ciudad de Alicante.

Características del activo

Nombre del activo	Vistahermosa
Tipología del activo	Parque Comercial
Ubicación	Alicante
% Propiedad	100%
Año de construcción	2002
Año última reforma	2018
SBA	33.763 m²
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
Precio/m ²	1.246 €/m²
Nº de arrendatarios	16
WAULT	3,5 años



VidaNova Parc | Parque comercial



Ubicación y perfil

- › Situado en una zona privilegiada, en Sagunto (Valencia), en pleno desarrollo turístico e industrial.
- › A cierre de año 2021, el 96% del SBA se encuentra ocupada.
- › En el año 2019 recibió el premio al mejor Parque Comercial otorgado por la Asociación Española de Centros Comerciales.
- › Área de influencia de más de 250.000 habitantes.
- › En el 2018 abrió sus puertas habiendo sido el parque comercial más grande inaugurado en España en todo el año.

Fundamentos de la inversión

- › El parque comercial está formado por un supermercado y un parque de medianas destinado a tiendas especializadas en deporte, bricolaje, decoración, equipamiento para el hogar, juguetes, ocio y entretenimiento y moda.
- › Algunos de los principales inquilinos del parque son Leroy Merlin, Decathlon, Yelmo Cines, Urban Planet, C&A o Joma.

Características del activo

Nombre del activo	VidaNova Parc
Tipología del activo	Parque Comercial
Ubicación	Sagunto (Valencia)
% Propiedad	98%
Año de construcción	2018
Año última reforma	2018
SBA	45.568 m ²
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición suelo	12,6 millones de euros
Precio/m ²	N/A
Nº de arrendatarios	32
WAULT	2,5 años