

Carta del Presidente

D. José Luis del Valle

Presidente

Señoras y señores accionistas:

En primer lugar, y en representación del Consejo, del equipo directivo y del equipo gestor de Lar España, quiero agradecerles la **confianza y el constante apoyo** recibidos de todos ustedes en 2021.

El año pasado fue tan cambiante y complejo como ilusionante y, finalmente, positivo. Fueron muchos meses todavía fuertemente condicionados por los repuntes de la pandemia, incluido el relevante brote de ómicron del último trimestre.

Nuestros 14 activos se mantuvieron coordinados en todo momento con las autoridades sanitarias. Respetamos con diligencia las restricciones impuestas por las diferentes administraciones públicas, prolongamos medidas sanitarias más rigurosas que los estándares oficiales y, en definitiva, **consolidamos nuestras superficies comerciales como espacios plenamente seguros**. Era nuestro firme compromiso corporativo ante profesionales, inquilinos y clientes finales, y creo que, una vez más, estuvimos a la altura del desafío.

En el conjunto europeo, y especialmente en España, los **centros y parques comerciales han sabido reivindicarse en estos dos años de pandemia**. Los de Lar España han garantizado el acceso a servicios esenciales durante las peores semanas del confinamiento. Con posterioridad, consolidaron entornos seguros para las compras, el ocio, la restauración y el tiempo de disfrute de las familias. En estos dos años **nuestra superficie alquilable total se ha mantenido siempre en niveles muy altos de ocupación, aproximándose, con el 96,1%, a la plena ocupación técnica**.



Gracias a nuestra buena gestión, al cierre del último ejercicio nos habíamos acercado a los niveles de visitas y **ventas similares a los que se habían logrado en 2019**, justo antes de la pandemia.

Si la seguridad sanitaria ha sido cuestión prioritaria para todos nuestros profesionales, también hemos avanzado de forma sustancial en la gestión financiera, en **preservar la fortaleza de caja, en refinanciar la deuda y en seguir aportando una acreditada rentabilidad para el conjunto de nuestros accionistas**. Ha sido un año de muchos y muy intensos esfuerzos comerciales y de gestión. Hemos **mejorado en cada uno de esos objetivos estratégicos**, de manera que hoy nos encontramos en la posición idónea para incrementar a medio y largo plazo nuestro liderazgo del sector.

Comenzamos el ejercicio con la venta al fondo de inversión europeo Blackbrook Capital de 22 locales comerciales que operaba una misma cadena de supermercados. La operación, con una superficie alquilable de 28.000 metros

cuadrados, **un importe de 59 millones de euros y una revalorización del 24%**, se rubricó en febrero de 2021. En un momento especialmente volátil, esta venta nos permitió acrecentar la liquidez y fortaleza de caja y, en paralelo, nos aportó mayor estabilidad y solidez a medio y largo plazo.

En esa misma línea, y siete años después de la salida a Bolsa de Lar España, la **ampliación para el período 2022-2026 del contrato exclusivo de gestión con Grupo Lar en condiciones más favorables** representó el tercer esfuerzo de optimización de una de las mejores herramientas para garantizar el desarrollo y la gestión operativa de nuestro portfolio, en un mundo que se ha demostrado exclusivo para verdaderos especialistas. En nuestro caso, el modelo se ha consolidado como la mejor fórmula para aflorar valor añadido, de la mano de una **acreditada capacidad gestora y los más de cincuenta años de experiencia inmobiliaria de nuestro manager externo**. Y así lo reconoció nuestro Consejo al aprobar la renovación por unanimidad.

En paralelo, en julio y octubre de 2021 completamos sendas **emisiones de bonos verdes seniors no garantizados, por un importe total de 700 millones de euros y con una sobredemanda de casi cinco veces en las dos ocasiones**.

Se ha flexibilizado así la totalidad de nuestra deuda corporativa, eliminando de la misma las garantías sobre activos y extendiendo significativamente su vencimiento, que ha pasado a ser en julio de 2026 para los bonos de la primera emisión y en noviembre de 2028 para los de la segunda.

Tras ambas emisiones, el **vencimiento medio de la deuda se amplía desde 2,6 años hasta 6,2 años**, mientras su **coste medio total se reduce del 2,2% al 1,8%**.

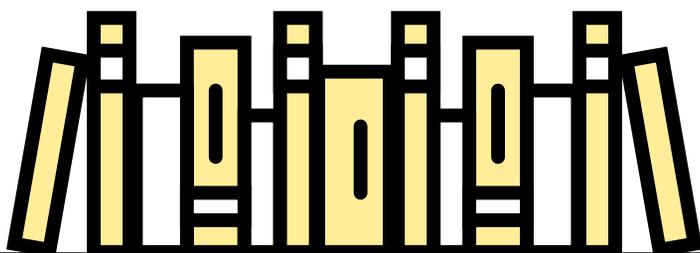
La **agencia de calificación Fitch** nos ha asignado un *investment grade rating* o **calificación de inversión BBB estable**, tanto a Lar España como a sus dos emisiones de bonos verdes, también de conformidad con la opinión de segunda parte emitida por **ISS Corporate Solutions**.

Colaboración y diálogo

En estos dos años la Compañía ha mantenido un **diálogo fluido y colaborativo** con sus más de mil inquilinos, y seguirá en esa línea de franca y mutua colaboración. La armonía y alineación de intereses entre inquilinos y propietarios siempre ha sido una de las claves de éxito para el sector. A partir de ahora lo será aún más. Nuestros comerciantes y nosotros mismos **estamos mutuamente comprometidos y alineados para la dinamización de cada centro y parque comercial**, con un sentido muy participativo y coordinado de su mix comercial y su oferta. **La vocación omnicanal**, de integración entre lo físico y lo digital, hará que el comercio minorista moderno sea más eficiente. Cuanto más y mejor colaboremos con nuestros inquilinos, mejores resultados obtendremos ambos.

Gracias a ese carácter diferencial, en 2021 las ventas finales registradas en los catorce activos propiedad de Lar España ascendieron a **892,8 millones de euros, un 24,1% más** que en 2020 y sólo un 2,1% por debajo que las de 2019. Recibimos **74,4 millones de visitas** a lo largo del ejercicio, con un **alza del 16,2%** respecto a 2020, lo que supone que el crecimiento de Lar España en visitas supera en 17 puntos básicos la media sectorial, que presentó un incremento del 14,5%.

El año pasado obtuvimos un total de **79,1 millones de euros en ingresos contables** por alquileres, cifra relevante aunque no equiparable



a la del año precedente, al haberse producido la desinversión en los 22 supermercados adquiridos por Blackbrook y contabilizarse en 2021 buena parte de las bonificaciones de alquileres pactadas durante la pandemia.

Si comparásemos los ingresos antes de dichos incentivos, los ingresos ascenderían a 85,22 millones de euros, con un **incremento anual del 21%**. De hecho, la subida ascendería hasta el **27% en términos comparables** si excluyéramos también los ingresos de 2020 procedentes de los 22 supermercados vendidos a Blackbrook en febrero de 2021.

Es decir, **la recurrencia y resiliencia de nuestros ingresos por alquileres nos proporciona una extraordinaria predictibilidad y fortaleza corporativa**. Contamos con la ventaja adicional de haber escogido una cartera de **activos muy diferenciales**, seleccionados de uno en uno y de los que somos únicos propietarios. Hemos garantizado así la **dominancia en sus respectivas zonas de influencia, un componente tecnológico de primer orden y un adecuado mix de inquilinos** con las mejores enseñas del panorama nacional. Todos estos son requisitos esenciales para los centros y parques comerciales, que seguirán prosperando a corto y medio plazo. Además, esos atributos combinan a la perfección con los grandes cambios tecnológicos sectoriales en marcha sobre las experiencias de venta.

Como consecuencia de todo ello, Lar España obtuvo en 2021 un **beneficio neto consolidado de 25,8 millones de euros**, asentado en unos **ingresos claramente recurrentes y en la elevada resiliencia** demostrada por los 14 activos que componen nuestra cartera.

De ese modo hemos conseguido dejar atrás las pérdidas, exclusivamente contables, sufridas en 2020 por el descenso ocasional en la valoración independiente de los activos. Ya en el ejercicio que hoy cerramos, **nuestros activos se revalorizaron un 0,5%, hasta alcanzar 1.424 millones de euros**.

En paralelo, la Compañía ha seguido **fiel a su política de retribución sostenida al accionista**. El 18 de noviembre de 2021 excluyó de Bolsa los 3,94 millones de acciones adquiridas en el tercer programa de recompra. **Se redujo así el capital social en un 4,5%**. La finalidad de la amortización de las acciones fue incrementar el beneficio por acción de las restantes, lo que, a su vez, **elevó la remuneración al conjunto de accionistas** en un porcentaje equivalente.

Conviene recordar en este punto el esfuerzo acometido en los últimos tres años y sus correspondientes programas de recompra, que han tenido como consecuencia **la amortización de un total de 17,1 millones de acciones, equivalentes al 13,4% de nuestro capital social**.

Asimismo, la evolución ascendente de los resultados a lo largo del año pasado, incluso con las restricciones comerciales asumidas ante cada sucesiva ola de COVID-19 llevó a la Compañía a proponer ante la Junta de Accionistas el pago de un **dividendo de 36 céntimos por acción**. En caso de ser aceptado, supondrá un **desembolso total de 30 millones de euros, con una rentabilidad por acción del 7%, una de las mayores del mercado y treinta puntos básicos por encima de la abonada el año anterior**.

Lar España ha sabido **reinventarse, anticiparse a los cambios sociales y volver a situarse en vanguardia** de las tendencias de compra y ocio.

Si bien nuestra acción sufre todavía un importante descuento, al igual que todo el sector inmobiliario, conviene subrayar que el mercado en general nos asigna un significativo **potencial de revalorización**. Son doce las firmas con cobertura activa que nos otorgan mayoritariamente recomendaciones de compra, con un **potencial de subida superior al 30%**.

Tengo el convencimiento de que estos logros se deben en parte a la extremada atención que la Compañía presta a la **sostenibilidad, a la gobernanza y al interés social, los tres criterios habitualmente reconocidos como ESG**. Hace mucho tiempo que son aspectos cruciales para los inversores, y también lo son para el conjunto de la sociedad. Un reciente estudio de una consultora establecía que **emplear criterios de gestión verdes y sostenibles** en el sector inmobiliario comercial **incrementa la rentabilidad en un 6% y las ventas en un 7,6%**. No es casual que nuestro diferencial sea incluso mayor en ambos casos.

Durante este ejercicio hemos obtenido logros significativos en esta materia. **Dos nuevas medallas EPRA Gold Award, rating BBB en el MSCI ESG Index**, un nuevo registro de **huella de carbono** y nuevas mejoras en el **2021 GRESB Assessment**.

Igualmente, en materia de gobernanza, **hemos sido incluidos en el Ibex Gender Equality Index** y seguimos cumpliendo con el **100% de recomendaciones** del Código de Buenas Prácticas en materia de Gobierno de la CNMV.

En suma, y una vez más, la cartera de activos de Lar España ha sabido **reinventarse, anticiparse a los cambios sociales y volver a situarse en vanguardia** de las tendencias de compra y ocio sobre las que se basará la vuelta a la normalidad y la recuperación económica. Nuestros parques y centros han sido siempre un importante elemento de socialización. Muchos de ellos se han consolidado como el principal polo de atracción de toda una comunidad. Son punto de encuentro familiar y por grupos de edad, siempre desde una perspectiva más amplia que la de meros consumidores.

La fórmula ya estaba en auge antes de la pandemia, y lo estará todavía más cuando recuperemos una plena normalidad. Estamos ante un **modelo interiorizado** en el imaginario colectivo de muchos ciudadanos. La buena noticia es que la tecnología nos ayuda a que lo siga siendo cuando **abrazamos la disrupción tecnológica** y el comercio electrónico como aliados de cara al futuro.

En definitiva, tanto desde el punto de vista de la capacidad financiera, por nuestro balance y caja, como también en los ámbitos de la innovación, sostenibilidad y gobernanza, o con la gestión profesional más avanzada, podemos decir, con tranquilidad y convicción, que **estamos perfectamente preparados para una nueva etapa de nuestra historia**.

D. José Luis del Valle

Presidente

Abril, 2022