

3.2 Valoración de activos

Introducción

Lar España basa su actividad en la inversión y gestión de activos inmobiliarios. Por ello, el seguimiento y la valoración actualizada de sus activos es un proceso fundamental para el correcto reflejo en la información financiera que manejan nuestros grupos de interés. Es por ello que Lar España cuenta con una **Política de Valoración de Activos Inmobiliarios**, que fue aprobada por el Consejo de Administración en el año 2015 y revisada durante el año 2018.

Lar España reconoce que la valoración de la cartera inmobiliaria es inherentemente subjetiva y que, en consecuencia, puede fundamentarse en supuestos que pudieran no ser precisos, especialmente en períodos de volatilidad o de escaso volumen de operaciones en el mercado inmobiliario. La política de la Compañía a este respecto ha sido diseñada con el fin de **mitigar tales riesgos y generar mayor confianza en la prevalencia y credibilidad de las valoraciones externas**, y será revisada por el Consejo de forma periódica.

La Sociedad lleva a cabo la **valoración de sus activos inmobiliarios en desarrollo o reforma integral** trimestralmente, mientras que la valoración de sus **activos en explotación** se realiza con carácter semestral, de cara a publicar una estimación del valor razonable (*fair value*) de su portfolio. Las valoraciones las realizan tasadores externos cualificados y acreditados como tal por la RICS (**Royal Institution of Chartered Surveyors**).

Las valoraciones se realizan en **conformidad con las normas RICS** y tomando como referencia datos de transacciones de mercado de activos similares.

Las valoraciones a 31 de diciembre deben ser completas, incluyendo inspección física de cada uno de los activos. En el caso de las valoraciones a 30 de junio, no es necesaria la inspección física, siendo suficiente una actualización de las valoraciones realizadas a 31 de diciembre, siempre y cuando no haya habido cambios significativos en alguno de los activos.

Elección y nombramiento del valorador externo

La **Comisión de Auditoría y Control** de Lar España es la encargada de nombrar y supervisar los servicios de los tasadores/valoradores externos encargados de la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad (en adelante, los **"Valoradores"**).

Los Valoradores, que podrán presentar propuestas de cara a ser seleccionados, deberán cumplir con lo siguiente:

- Ser un valorador externo cualificado y acreditado como tal por la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).
- Ser capaz de demostrar su independencia y que no existe ningún tipo de conflicto de interés.
- Ser una firma con un *track record* en compañías similares a Lar España.
- Contar con reconocido prestigio internacional.



A la hora de tomar una decisión respecto a la elección y nombramiento del Valorador, se siguen las *Best Practices Recommendations* de EPRA (*European Public Real Estate Association*), asegurando que no existe ningún tipo de conflicto de interés con las firmas que valoran los activos inmobiliarios. Para evitar potenciales conflictos de interés que pudieran surgir en relación con alguno de los activos inmobiliarios, Lar España trabajará, al menos, con dos Valoradores diferentes.

La **Comisión de Auditoría y Control** también decide acerca de dos puntos importantes relacionados con la valoración de los activos:

- Periodicidad con la que cada uno de los activos debe rotar de Valorador.
- Nivel mínimo de seguros de responsabilidad a exigir a los Valoradores.

En enero de 2019 Lar España inició un **nuevo concurso** destinado a la elección de valoradores independientes para el periodo **2019-2021**. Tras analizar las distintas propuestas recibidas y comprobar que cumpliesen con los requisitos exigidos, la Comisión de Auditoría y Control tomó la decisión de **mantener a los actuales valoradores** (JLL y C&W) modificando los activos asignados a cada uno de ellos.

Proceso de realización, aprobación y publicación de las valoraciones de activos inmobiliarios

El proceso de realización, aprobación y publicación de las valoraciones de los activos inmobiliarios de Lar España se realiza de la siguiente forma:



G

Gestor Patrimonial

- › Preparar la información.

A

Asset Manager

- › Revisar la información preparada por el Gestor Patrimonial.
- › Enviar dicha información a los valoradores.
- › Revisar los borradores de las valoraciones enviados por los valoradores y confirmar que todo está correcto.

D

Director de Unidad de Negocio + Director Corporativo & CFO (Lar España)

- › Revisar los informes finales y confirmar que están de acuerdo con ellos.

↳ Revisión por parte del Departamento de Real Estate de Deloitte (Auditor de Lar España)



C

Comisión de Auditoría y Control

- › Revisar y aprobar la información relativa a las valoraciones previo envío al Consejo de Administración.

C

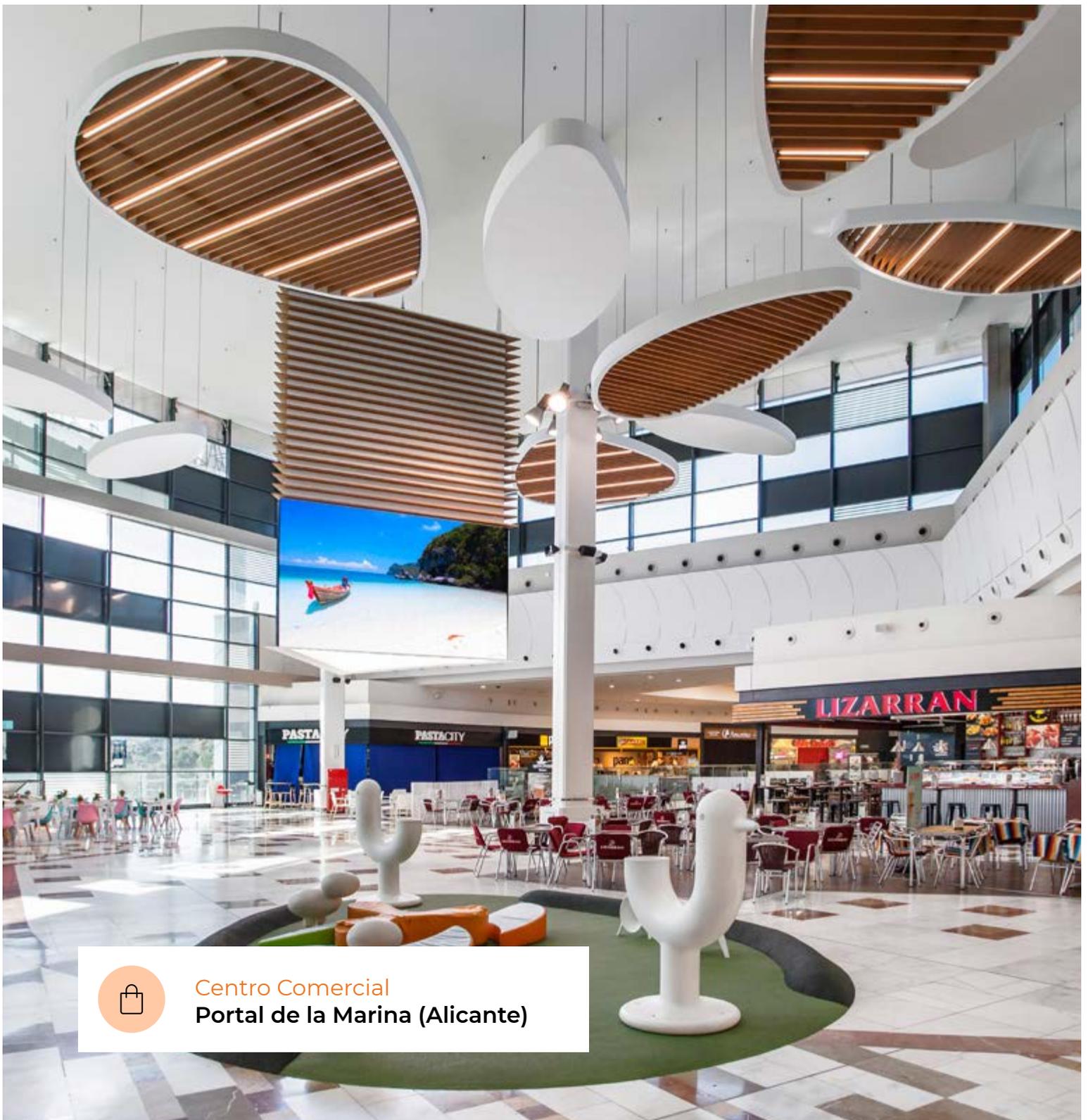
Consejo de Administración

- › Revisar y aprobar la información relativa a las valoraciones definitivas.



↳ Publicación de las Valoraciones Definitivas junto a la Información Financiera Periódica

A continuación, incluimos los **certificados emitidos por los valoradores externos independientes** (JLL y C&W), en relación a las valoraciones realizadas del portfolio de Lar España a 31 de diciembre de 2021:



Centro Comercial
Portal de la Marina (Alicante)


LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI. S.A

C/ María de Molina 39, 10ª Planta
28006 Madrid

Jones Lang LaSalle España, S.A.

Paseo de la Castellana, 79 – 3ª planta, 28046 Madrid
Tel. +34 91-789 11 00 Fax. +34 91-789 12 00

Felix Painchaud, MRICS
Teresa Martínez, MRICS
Corporates & Investors Valuations
E-mail: felix.painchaud@eu.jll.com
E-mail: teresa.martinez@eu.jll.com

Mr. Jon Armentia

31 de Diciembre de 2021

Muy Señores nuestros.

De acuerdo a las instrucciones de **LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI.** adjuntamos el **Certificado de Valor** del portfolio de activos ubicados en España. que se encuentra dentro de la cartera de su patrimonio y valorado por JLL España S.A. por motivos contables a fecha **31 de Diciembre de 2021.** Esta carta debe considerarse como un anexo al Informe de Valoración emitido por JLL España S.A. el 31 de Diciembre de 2021.

| Activo | Uso | Localización | Superficie (m ²) |
|---------------------|---------------------|--------------------|------------------------------|
| As Termas | Centro Comercial | Lugo | 35.143 |
| | Centro Comercial | | 33.143 |
| | Gasolinera | | 2.000 |
| | Derechos superficie | | 2.778 |
| Gran Vía de Vigo | Centro Comercial | Vigo | 41.451 |
| Las Huertas | Galería Comercial | Palencia | 6.267 |
| Megapark | Complejo Comercial | Barakaldo (Bilbao) | 80.770 |
| | Parque Comercial | | 44.574 |
| | Ocio y Restauración | | 17.150 |
| | Outlet | | 19.046 |
| Portal de la Marina | Centro Comercial | Ondara (Alicante) | 40.309 |
| | Centro Comercial | | 30.385 |
| | Hipermercado | | 9.924 |
| Txingudi | Galería Comercial | Irún (Guipúzcoa) | 10.712 |



Por lo tanto, de acuerdo a sus instrucciones, somos de la opinión de que el Valor de Mercado Neto del portfolio de activos, arriba indicado en propiedad plena, sujeto a los comentarios, calificaciones e información financiera contenida en el Informe de Valoración emitido por JLL España S.A con fecha 31 de Diciembre de 2021 y asumiendo que las propiedades se encuentran libres de gravámenes, restricciones u otros impedimentos de carácter oneroso que puedan afectar al valor, a fecha 31 de Diciembre de 2021 es:

Valor de Mercado Neto del Portfolio de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

609.518.000 Euros

(Seiscientos Nueve Millones Quinientos Dieciocho Mil Euros)

Felix Painchaud, MRICS

Lead Director

Corporates & Investors Valuations

Teresa Martínez, MRICS

Head of Retail Valuation

Corporates & Investors Valuations

Por y en nombre de
Jones Lang LaSalle España S.A.



C/ José Ortega y Gasset, 29 – 6ª planta
28006 Madrid
Tel + 34 (91) 781 00 10
Fax + 34 (91) 781 80 50
cushmanwakefield.es

Jon Armentia

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

C/ María de Molina 39, 10ª planta
28006 Madrid

Nuestra Ref: epa3000

07 de Marzo de 2022

Estimado Jon,

Tal y como nos ha solicitado, incluimos a continuación el resumen de valor de nuestro informe de valoración emitido con fecha 3 de enero de 2022, llevado a cabo por motivos internos a fecha 31 de diciembre de 2021, acorde a nuestra Carta de Instrucción y sus términos y condiciones con fecha marzo 2019.

La opinión de valor de 814,330,000 € representa la suma de los valores atribuidos a cada propiedad individual y no debería tratarse como una opinión de valor de la cartera total en el caso que se pusiera a la venta como un solo lote.

Quisiéramos recalcar que dicha opinión de valor debe considerarse como parte de nuestro informe completo de valoración con fecha 31 de diciembre de 2021 y la Carta de Instrucción con sus términos y condiciones, tal y como detallamos al principio de esta carta. Esto es debido a que nuestras Bases de Valoración, profundidad de nuestras investigaciones y premisas asumidas son explicadas detalladamente en dicho informe.

Nuestra valoración es confidencial y ha sido realizada exclusivamente para el uso mencionado con anterioridad. En consecuencia, no aceptaremos responsabilidad ante terceras partes respecto a su contenido.

Atentamente,

En nombre de Cushman & Wakefield Sucursal en España.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Loughran'.

Tony Loughran MRICS

Socio

+34 91 781 38 36

tony.loughran@eur.cushwake.com

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Cardiff'.

Reno Cardiff MRICS

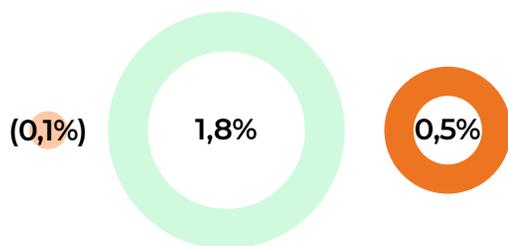
Socio

+34 93 272 16 68

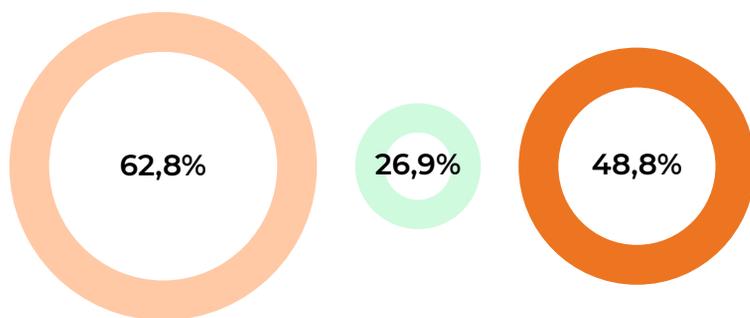
reno.cardiff@eur.cushwake.com

Revalorización por tipo de activo (%)

LfL 2021 vs 2020



2021 vs Adquisición



● Centros comerciales ● Parques Comerciales ● Total Lar España



El valor bruto de los activos de Lar España a cierre del ejercicio 2021 asciende a **1.424 millones de euros**. A continuación se muestra el desglose por tipología de activo, así como su comparativa respecto al año 2020. La **revalorización like for like** (LfL) respecto al cierre del año 2020 es del **+0,5%**. Asimismo, el valor de la cartera se ha visto incrementado en un **+48,8% respecto al precio de adquisición**.

+48,8%

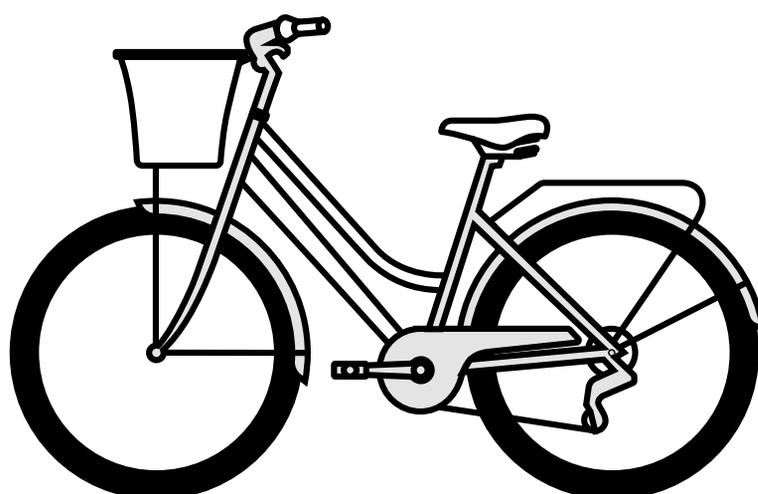
respecto
al precio de
adquisición

| Tipología de activos | Valorador | Precio de adquisición (miles de euros) | Valor de mercado 31.12.2020 (miles de euros) |
|-------------------------|---------------------|---|--|
| Centros comerciales | C&W: 58% / JLL: 42% | 584.274 | 952.250 |
| Parques comerciales | C&W: 54% / JLL: 46% | 372.500 | 464.370 |
| TOTAL LAR ESPAÑA | | 956.774 | 1.416.620 |



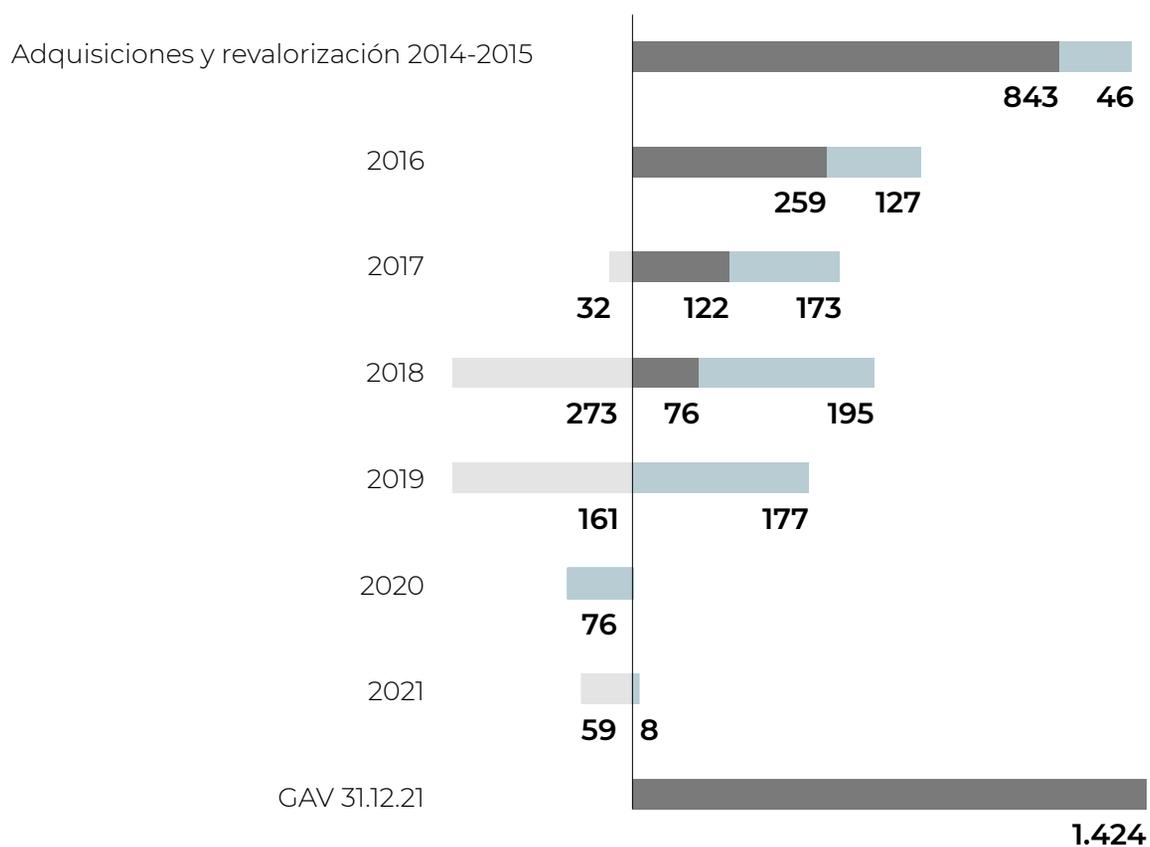
La cartera de activos de Lar España a 31.12.2021 ha **incrementado su valor un 48,8%** respecto a su precio de adquisición

| Tipología de activos | Valor de mercado 31.12.2021 (miles de euros) | €/m ² 31.12.2021 | % Revalorización Like for Like (2021 vs 2020) | Revalorización 2021 vs precio de adquisición | EPRA NIY 31.12.2021 |
|-------------------------|--|--------------------------------|---|--|------------------------|
| Centros comerciales | 951.187 | 3.060 | (0,1%) | 62,8% | 5,6% |
| Parques comerciales | 472.661 | 1.966 | 1,8% | 26,9% | 5,7% |
| TOTAL LAR ESPAÑA | 1.423.848 | 2.583 | 0,5% | 48,8% | 5,7% |



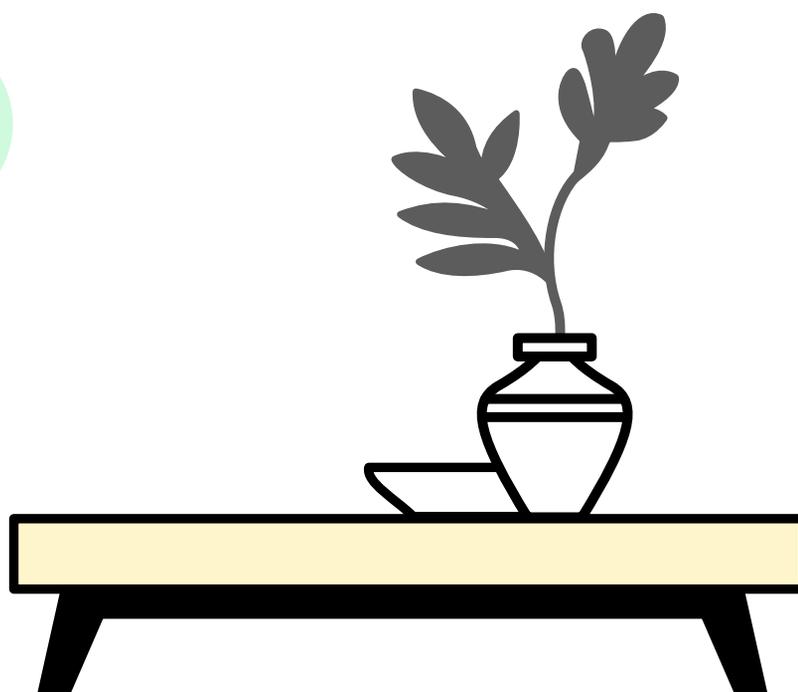
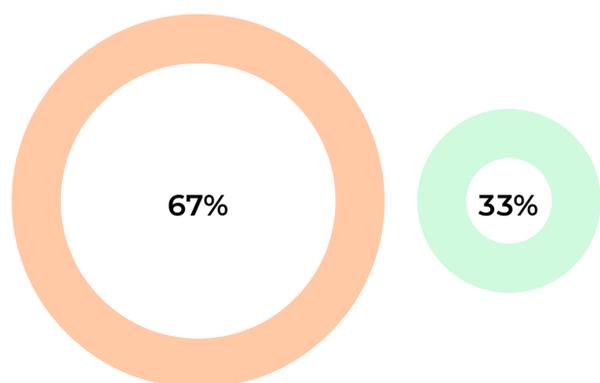
Reconciliación GAV a 31.12.21 (millones de euros)

● Adquisiciones ● Cambios de valor ● Desinversión

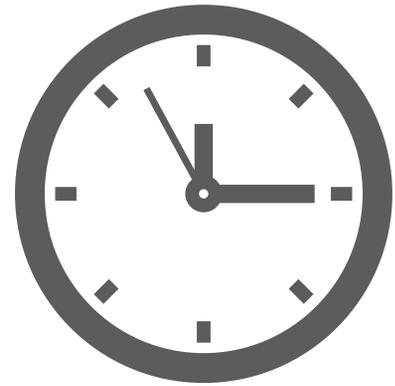
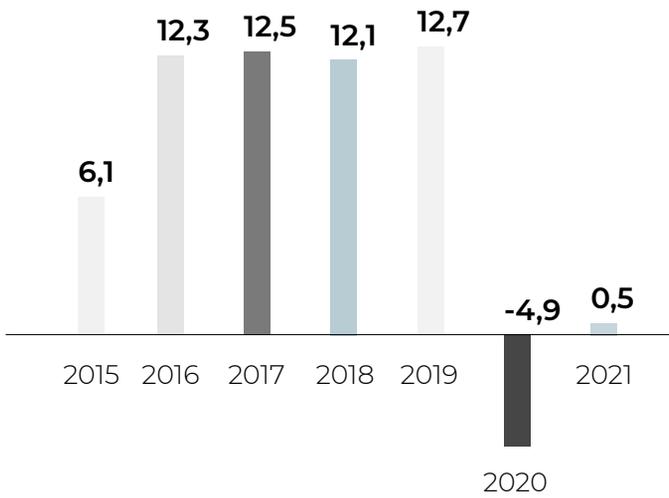


Por tipología de activo (GAV)

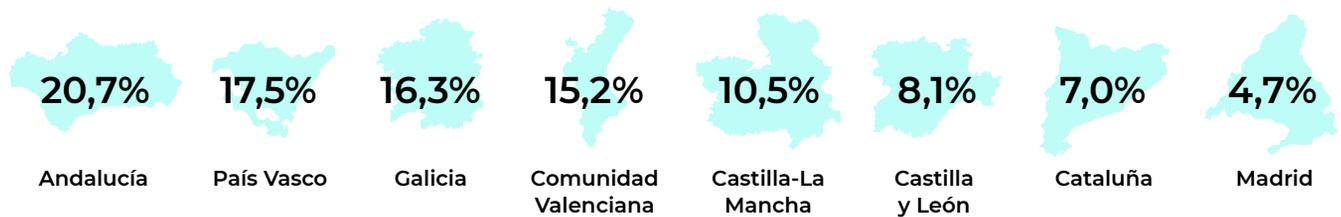
● Centros comerciales ● Parques Comerciales



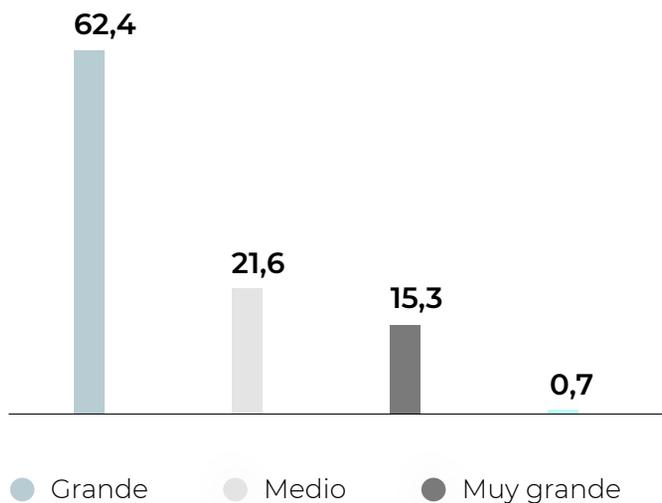
Revalorización anual LfL de la cartera de activos de Lar España (%)



Por geografía (GAV)



Por tamaño (*) (GAV) (%)



78%
de nuestro
portfolio *retail*
está clasificado
como grande
o muy grande.

(*) De acuerdo a la clasificación de la Asociación Española de centros comerciales (AECC):
Muy grande (>79.999 m²) | Grande (40.000-79.999 m²) | Medio (20.000-39.999 m²) | Pequeño (5.000-19.999 m²)