

Información financiera y EPRA

4.1

SCIIF
212

4.2

Información
financiera
218

4.3

Información
EPRA
236

4

Durante el año 2021 Lar España realizó con éxito la colocación de dos emisiones de bonos verdes senior no garantizados por un importe conjunto de 700 millones de euros.



4.1 Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF)

El **Sistema de Control Interno de la Información Financiera**, (en adelante, SCIIF) se configura como un sistema elaborado para proporcionar una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera publicada en los mercados.

A continuación se presentan, de forma resumida, los órganos involucrados en el SCIIF, sus responsabilidades y competencias respecto al mismo:

Órganos	Consejo de Administración	Comisión de Auditoría y Control
Responsabilidades	Responsable último de la existencia y mantenimiento de un SCIIF adecuado y efectivo.	Supervisión del SCIIF (con el apoyo de la Dirección de Auditoría Interna), control del cumplimiento e informe al Consejo de Administración.
Competencias	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente. Aprobar la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control. 	<ul style="list-style-type: none"> Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y de su grupo, así como de sus sistemas de gestión de riesgos. Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, el perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.



Dirección Corporativa & Financiera

Responsable del diseño, implantación y funcionamiento del SCIIF.

- Definir, proponer e implantar un modelo de generación de información financiera.
- Definir, implantar y documentar el SCIIF.
- Dar soporte a la Comisión de Auditoría y Control respecto a la elaboración de los estados financieros y restante información financiera, así como de los criterios aplicados en dicho proceso.
- Constatar, al menos anualmente, la integridad y adecuación de la documentación y el funcionamiento del SCIIF.
- Informar de las novedades en materia de documentación del SCIIF a la Comisión de Auditoría y Control y a la Dirección de Auditoría Interna (DAI), para su conocimiento y valoración.



Dirección de Auditoría Interna (DAI)

Apoyar en la supervisión del SCIIF, encomendado por la Comisión de Auditoría y Control.

- Supervisar la suficiencia y eficacia del SCIIF y de los controles generales y de proceso.
- Colaborar en la definición y categorización de incidencias y en el diseño de los planes de acción necesarios, y realizar el seguimiento de los mismos.
- Informar a la Comisión de Auditoría y Control de las incidencias detectadas durante el proceso de evaluación y supervisión.
- Dar soporte a la Dirección Corporativa & Financiera en la elaboración de informes sobre el estado y la descripción del SCIIF.



Responsables de proceso implicados en la generación de información financiera

Encargados de la generación de la información financiera.

- Colaborar con la Dirección Corporativa & Financiera en la definición, documentación y actualización de los procesos y procedimientos internos.
- Ejecutar las actividades de control tal y como han sido diseñadas y conservar evidencia de dicha ejecución que permita su trazabilidad.
- Informar a la Dirección Corporativa & Financiera de cualquier modificación en su operativa o transacciones que pudiera hacer necesaria la actualización de la documentación de sus procesos y de los controles definidos en los mismos, así como de las debilidades de control que pudieran detectar.
- Definir e implementar los planes de acción sobre las incidencias observadas en el ámbito de su responsabilidad.

La **Dirección Corporativa & Financiera**, siguiendo las líneas y directrices establecidas desde el Consejo de Administración, se encarga de la existencia de una estructura organizativa adecuada, de la distribución de las diferentes funciones y de que, de forma progresiva, se disponga de procedimientos suficientes y distribuidos entre las diferentes partes que intervienen en los procesos.

El Director Corporativo & CFO cuenta con la colaboración y asesoramiento de los recursos, internos o externos, necesarios para gestionar diferentes aspectos de la actividad de la Sociedad. De este modo, Lar España tiene formalizado un **Contrato de Gestión con Grupo Lar** por el cual la Gestora se compromete a dedicar el personal y los recursos necesarios para el cumplimiento de sus funciones, incluidas las relativas a la **información financiera**.

En el **Manual del Sistema de Control Interno** sobre la Información Financiera de Lar España se prevé que, cuando los servicios prestados por una “Organización prestadora de servicios” sean parte del sistema de información financiera de la Sociedad, deberán ser incluidos en el **proceso de evaluación del SCIIF**, bien a través de una evaluación específica y directa de los controles que aplica dicha Organización, bien a través de la obtención de un certificado SSAE (*Statement on Standards for Attestation Engagements No. 16, Reporting on Controls at a Service Organization*) reconocido internacionalmente, o bien mediante la realización de procedimientos alternativos ⁽¹⁾.

(1) En la actualidad se está siguiendo la segunda opción a través de una confirmación del tercero que presta servicios contables.



Formación

La Dirección Corporativa & Financiera, como responsable, entre otras funciones, del diseño, implantación y funcionamiento del SCIIF, debe prever que todo el personal involucrado en la elaboración de los estados financieros del Grupo tenga la **formación adecuada y actualizada en las Normas Internacionales de Información Financiera** y en principios de control interno de la información financiera.

La Dirección Corporativa & Financiera, valida, directamente con el experto contable subcontratado para la preparación de la información financiero-contable, la formación y conocimientos relativos al SCIIF de los equipos asignados a estas actividades.

El Director Corporativo & CFO, como responsable del SCIIF, cuenta con **amplia formación en materia contable y de reporting financiero** como resultado de su experiencia en auditoría contable y dirección financiera. Durante el ejercicio, la Dirección Corporativa & Financiera se encuentra informada de cualquier modificación que afecte a la elaboración y supervisión de la información financiera, tanto a través de suscripciones a píldoras informativas y “newsletters” de fuentes externas, como mediante asistencia a jornadas y seminarios de materias específicas y actualización técnica organizadas por **compañías expertas en normativa financiera, contabilidad y auditoría**.

Lar España cuenta con una plantilla reducida que, sin embargo, es complementada con la **colaboración de asesores externos** en algunas actividades y, en concreto, como ya se ha indicado, en las relacionadas con los servicios de elaboración de los estados financieros y la implantación y puesta en funcionamiento del SCIIF.

Lar España lleva a cabo un **proceso riguroso de selección de asesores subcontratados para contar con firmas especializadas** de reconocido prestigio que son seleccionadas bajo criterios de calidad y especialización. La Dirección Corporativa & Financiera se asegura de que estos asesores dispongan de los conocimientos técnicos suficientes y que cuenten con políticas de formación continua en estos aspectos.

Adicionalmente, el **Plan de Auditoría Interna**, elaborado por el Director de Auditoría Interna (DAI) y sometido a la aprobación por la **Comisión de Auditoría y Control de Lar España**, contempla como uno de sus aspectos la formación con la que deben contar los recursos involucrados en estas materias.

Evaluación de riesgos de la información financiera

El proceso de **identificación de riesgos**, incluyendo los riesgos de error o fraude, en la información financiera es uno de los puntos más importantes dentro de la metodología de desarrollo del control interno de la información financiera de Lar España. Este proceso se encuentra documentado en una guía metodológica interna explicativa del proceso de Gestión y Evaluación del SCIIF, la cual ha sido **actualizada en el ejercicio 2021: “Manual del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF) del Grupo Consolidado Lar España Real Estate SOCIMI”**.

Lar España realiza y actualiza periódicamente una valoración del riesgo asociado a sus cuentas contables. Una vez obtenido el nivel de riesgo asociado a cada cuenta se identifican aquellas más significativas con los procesos de la Compañía en los cuales se genera y controla la información financiera correspondiente. El objetivo de esta asociación es conseguir identificar aquellos procesos, o unidades de negocio del Grupo, con mayor relevancia en la generación de información financiera.

Lar España **tiene documentados los procesos más significativos**, mediante un narrativo, un flujograma y una matriz de riesgos y controles. En esta documentación se identifican y analizan, entre otros, flujos de transacciones, posibles riesgos de error o fraude en la información financiera, así como aquellos **controles clave** establecidos en la Compañía, y que mitigan de forma adecuada y con la anticipación necesaria los riesgos asociados al proceso.

Actividades de control

Lar España ha documentado los **Controles Generales de la Organización y los procesos más significativos** (entre ellos los de cierre contable, considerando la revisión específica de juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes; reconocimiento de ingresos; valoración de activos, cuentas a pagar, tesorería, financiaciones, desinversiones y adquisición de activos inmobiliarios).

Con el objetivo de gestionar y reducir los riesgos derivados de la **seguridad de la información**, que proceden de terceras partes ajenas a la Compañía, y en relación con la elaboración y publicación de la información financiera, Lar España ha desarrollado durante 2021 un **Modelo de gestión de riesgos de ciberseguridad de terceros**, de acuerdo con los estándares y mejores prácticas en esta materia.

Adicionalmente al proceso de supervisión del SCIIF (encomendado a la Comisión de Auditoría y Control con el apoyo del DAI), el Manual del SCIIF de Lar España prevé la realización de un **proceso interno** de evaluación anual que tiene como objetivo comprobar que los controles del SCIIF están vigentes, bien diseñados y son eficaces para los objetivos perseguidos. Durante el ejercicio 2021 se ha realizado un **proceso de revisión y actualización del SCIIF**, concretamente se han actualizado el propio Manual del SCIIF, la Matriz de Controles Generales a nivel entidad y el Narrativo correspondiente al ciclo de Desinversiones.

Información y comunicación

Lar España cuenta con un **Manual de Políticas Contables**, vigente y debidamente aprobado, que ha sido sujeto a un proceso de revisión y actualización durante 2021. En él se recogen de forma estructurada las normas, políticas y criterios contables que se están aplicando, de forma general, en todas las entidades de la Organización.

El proceso de registro contable está actualmente externalizado con una firma especializada, de reconocido prestigio que colabora con Lar España en la definición y aplicación de criterios prácticos contables acordes a la normativa vigente. Este proceso es supervisado en todo momento por la **Dirección Corporativa & Financiera** de la Compañía e informado periódicamente a la **Comisión de Auditoría y Control**. Adicionalmente, y cuando resulta preciso, se confirman los criterios adoptados con expertos contables u otros asesores para resolver cualquier duda o posible conflicto derivado de la interpretación de alguna norma.

Por último, el **Consejo de Administración** aprueba la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente.



Supervisión del funcionamiento del sistema

A lo largo del ejercicio 2021 se ha revisado **y se han introducido actualizaciones** en la documentación correspondiente a algunos procesos significativos. Asimismo, se han realizado trabajos de **verificación del funcionamiento de los controles**, entre otros, en los procesos de valoración de activos, gestión y registro de los honorarios del Gestor, en relación con el cumplimiento del régimen SOCIMI, con los procesos de tesorería de cuentas a pagar y a cobrar, seguimiento de inversiones y con el ciclo de ingresos por alquileres sin encontrar incidencias significativas. La Dirección y la Comisión de Auditoría y Control han recibido la información correspondiente al desarrollo de las actividades indicadas.

Adicionalmente, la Dirección Corporativa & Financiera y la Comisión de Auditoría y Control realizan un proceso de **revisión de la información financiera trimestral remitida a la CNMV** (de acuerdo con los calendarios establecidos).

Por último, cabe destacar que el Director Corporativo & CFO mantiene reuniones, de forma periódica, para comentar con la **Dirección de Auditoría Interna y con otros asesores** los criterios de elaboración de la información financiera, así como las actividades de revisión y actualización relativas al SCIIF. Se han realizado también todas las actuaciones precisas en relación a lo previsto en el Reglamento del Consejo de Administración en el que se establece que la Comisión de Auditoría y Control debe:

- Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría y, en su caso, adoptar las medidas oportunas para subsanarlas.
- Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas con el objetivo de recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia.

La **información del SCIIF** ha sido sometida a **revisión del auditor externo** sin ponerse de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

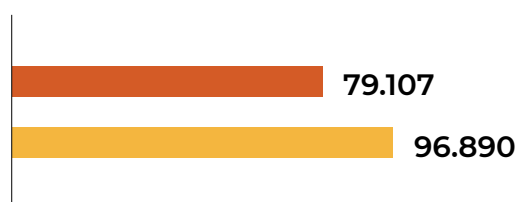
4.2 Información financiera

I. Principales Magnitudes

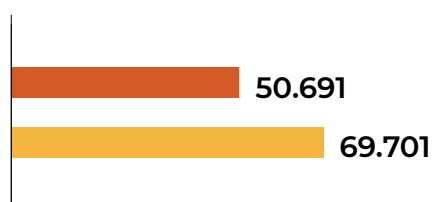
Durante el 2021 Lar España ha alcanzado una cifra de ingresos de **79.107 miles de euros** y un **EBITDA** de **50.691 miles de euros**, siendo las cifras más relevantes las siguientes:

● 2021 ● 2020

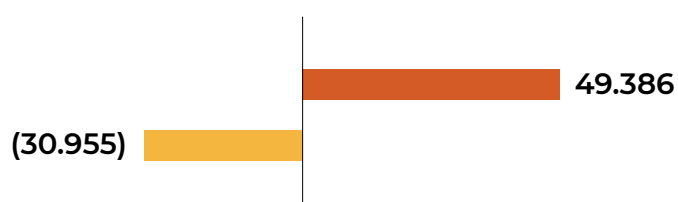
Ingresos (*)
(miles de euros)



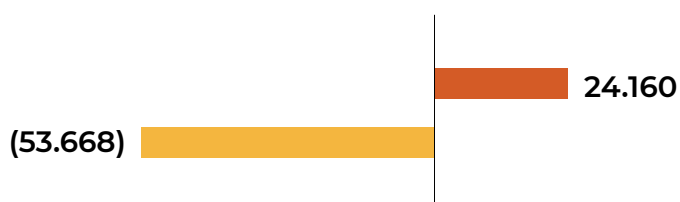
EBITDA
(miles de euros)



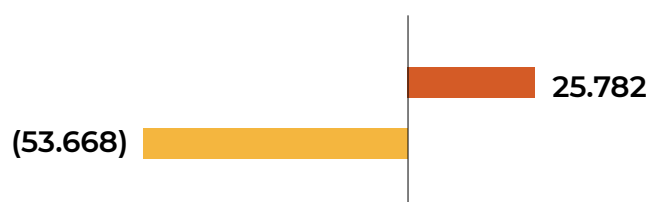
EBIT
(miles de euros)



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.

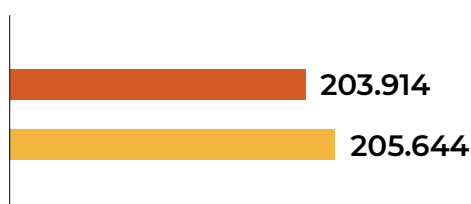
Otras magnitudes financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

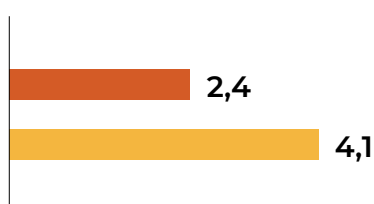
● 31/12/2021

● 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.

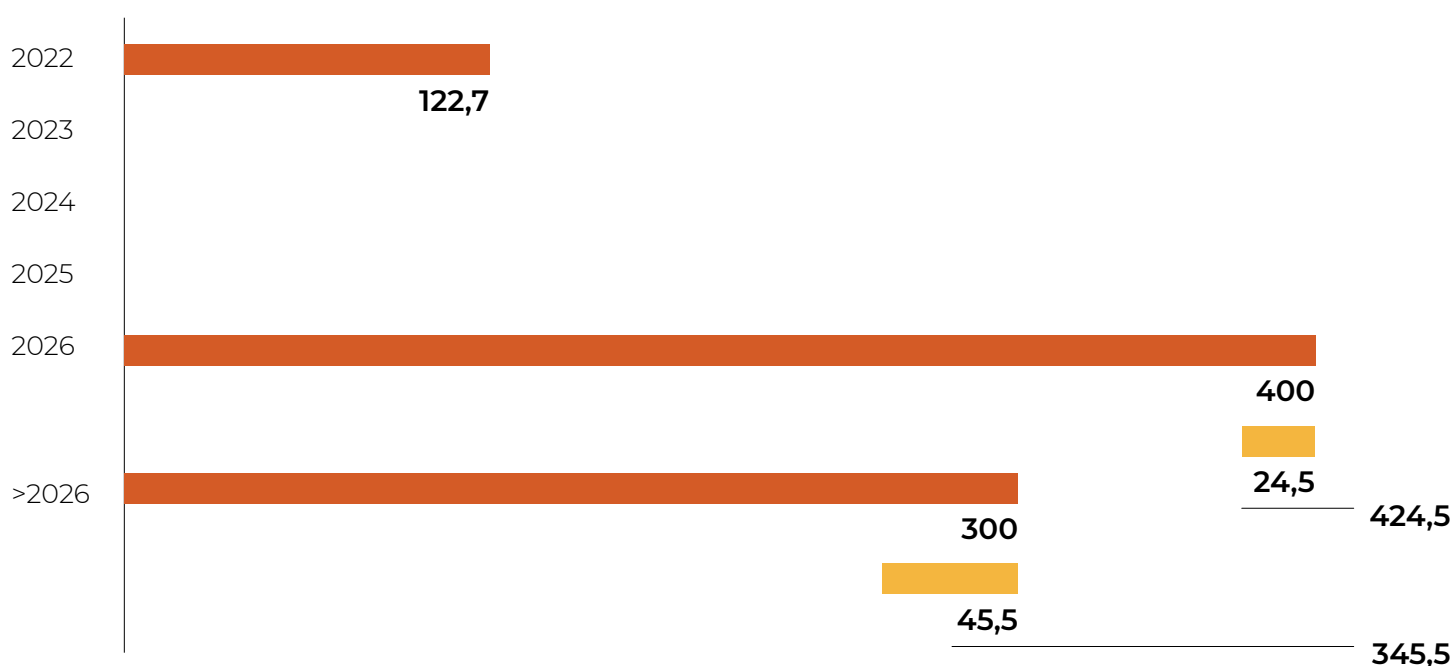
(3) En febrero de 2022 la compañía ha procedido a la devolución de la totalidad del importe que quedaba pendiente correspondiente a la primera emisión de bonos realizada, 122,7 millones.


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.

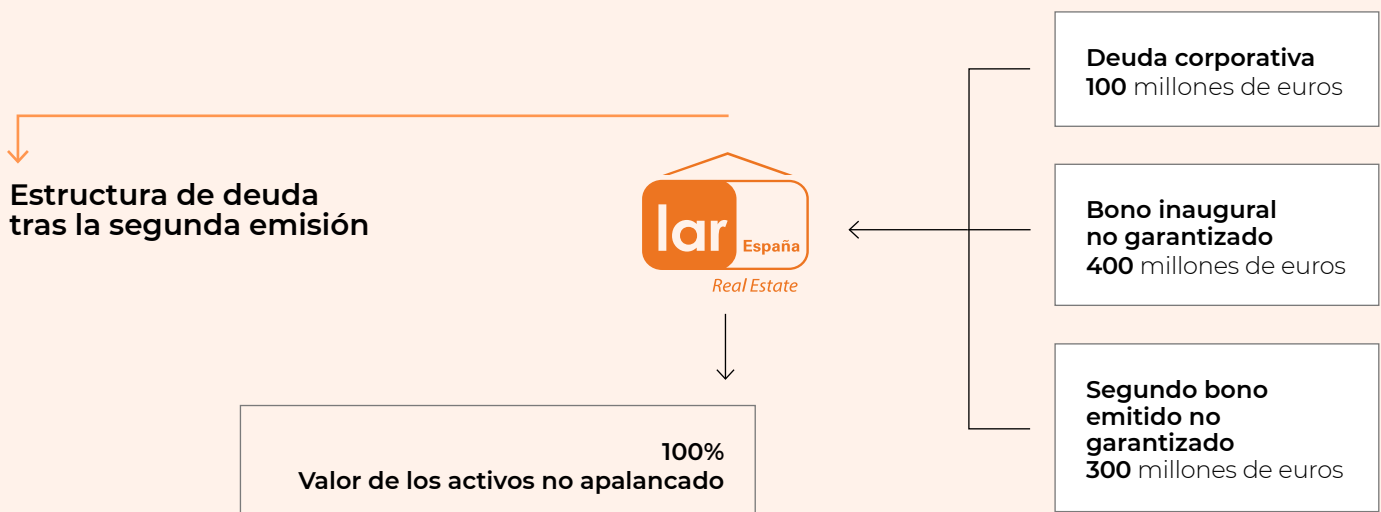
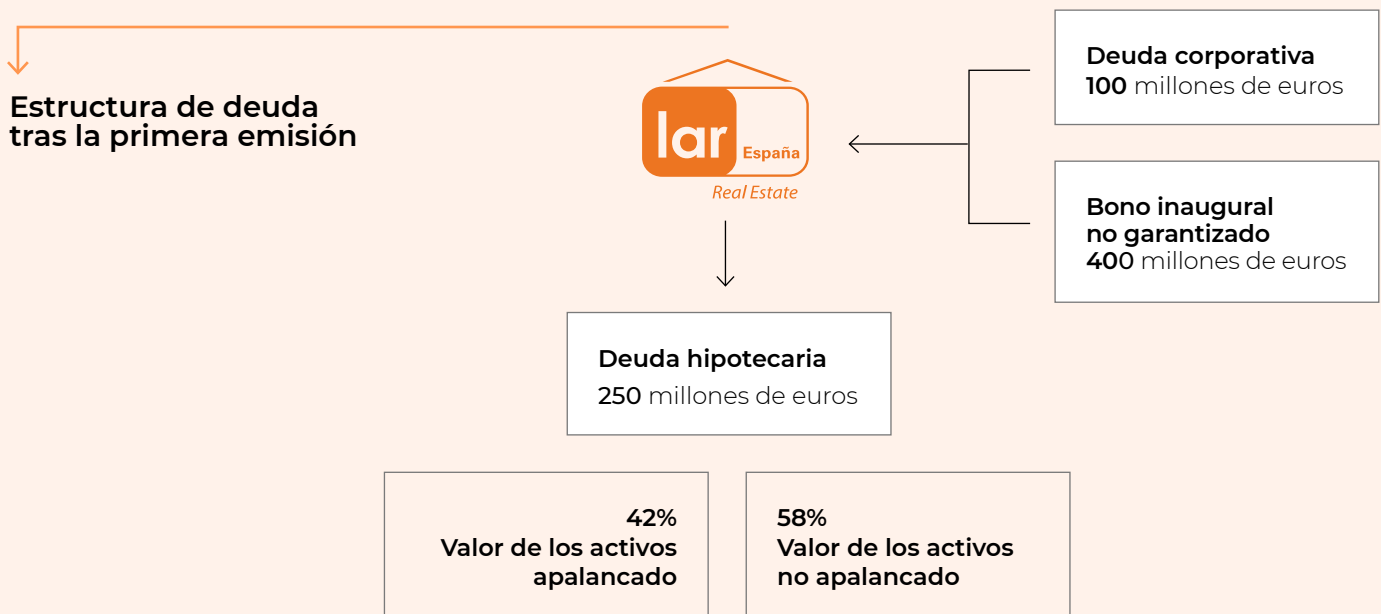
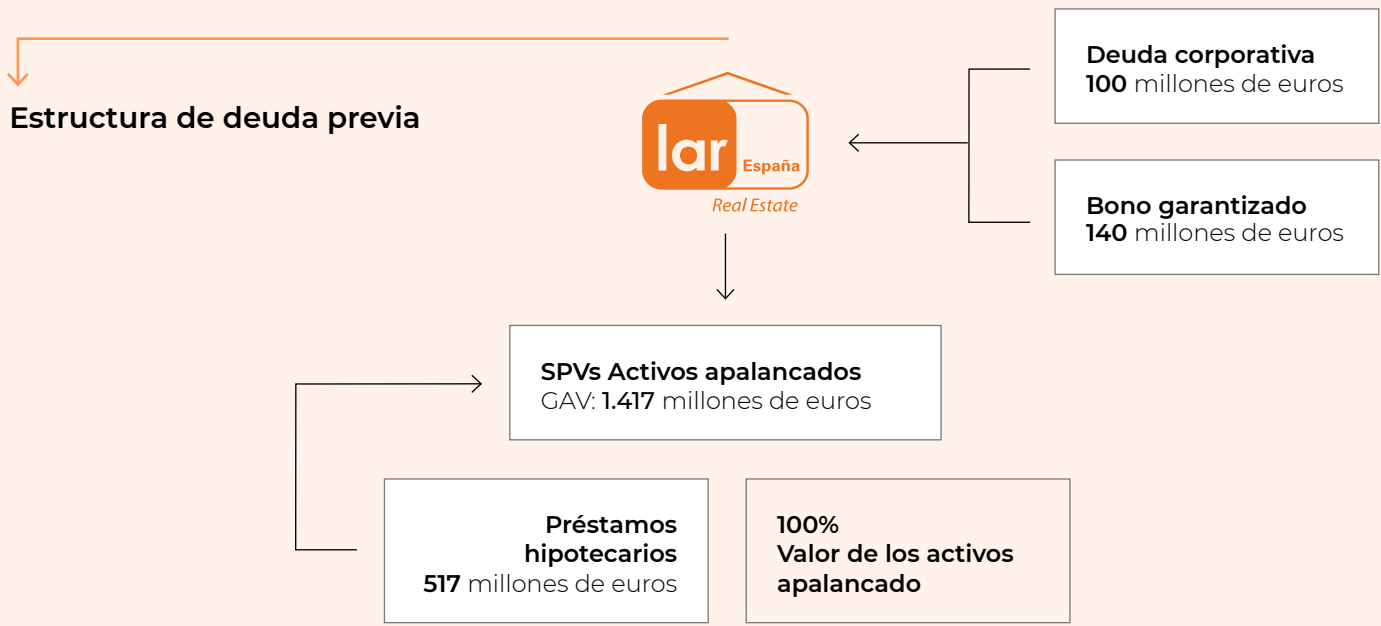
La segunda operación se cerró con un cupón anual de **1,843% a tipo fijo**, 9 puntos básicos por encima del emitido en julio de 2021. Ambos precios suponen una **notable disminución** en comparación

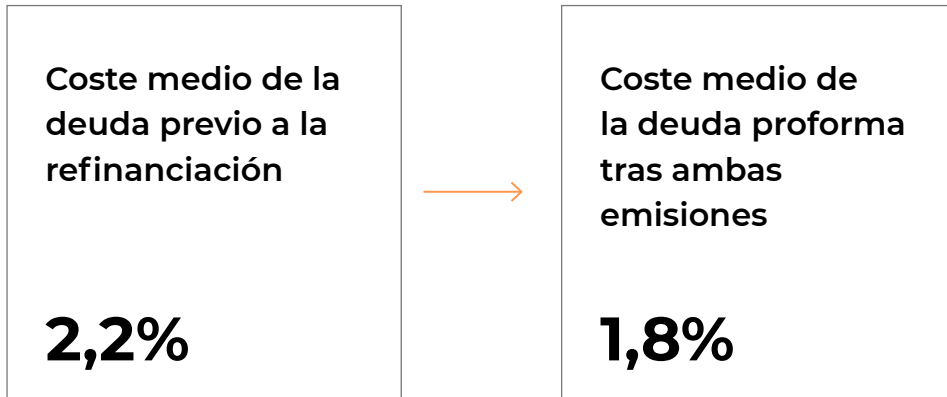
con el **2,9% de interés del bono emitido en 2015 y permiten reducir significativamente el coste medio de la deuda desde el 2,2% previo a las emisiones hasta el 1,8%.**

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**.

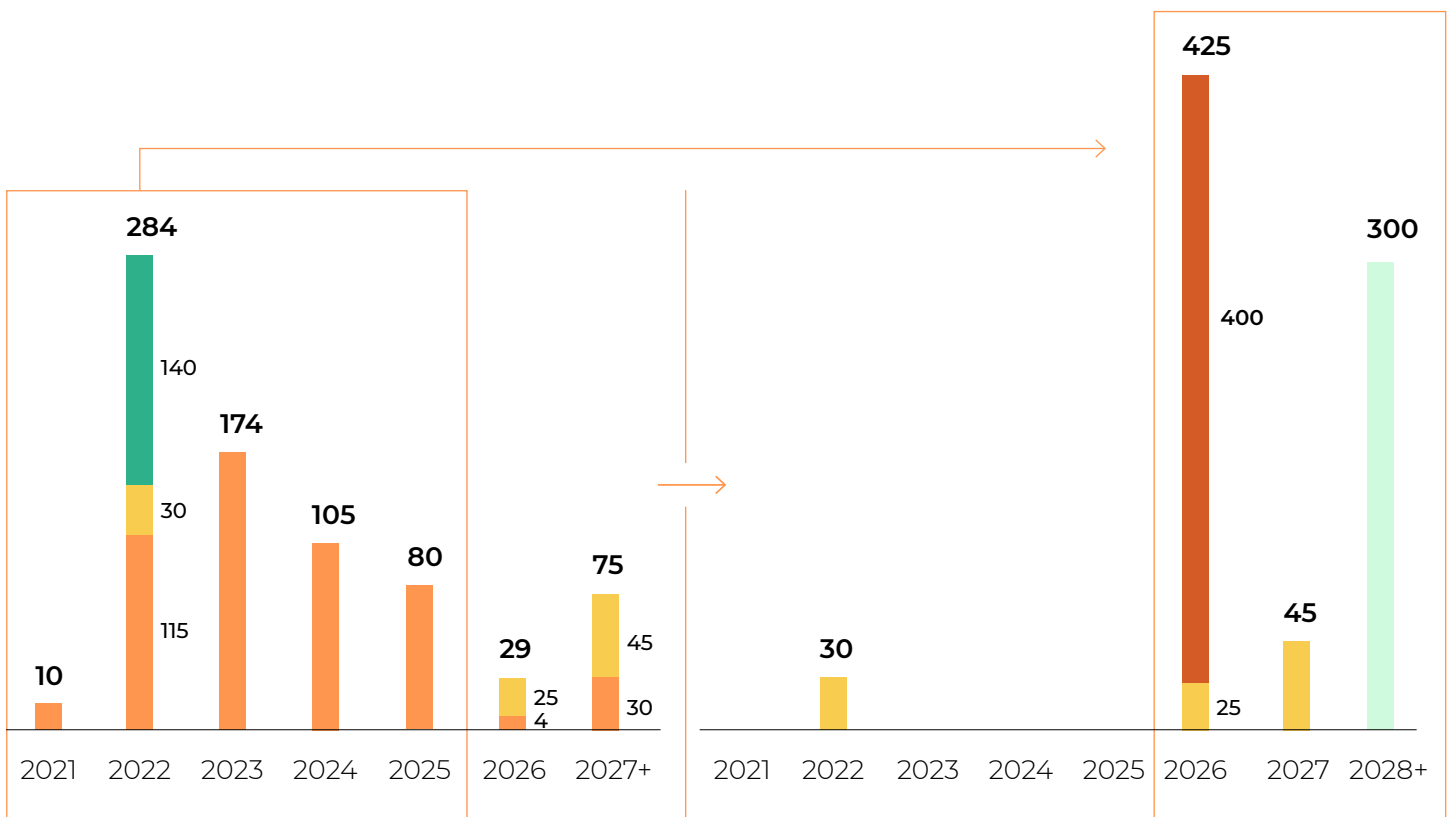
Perfil de amortización previo

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**.



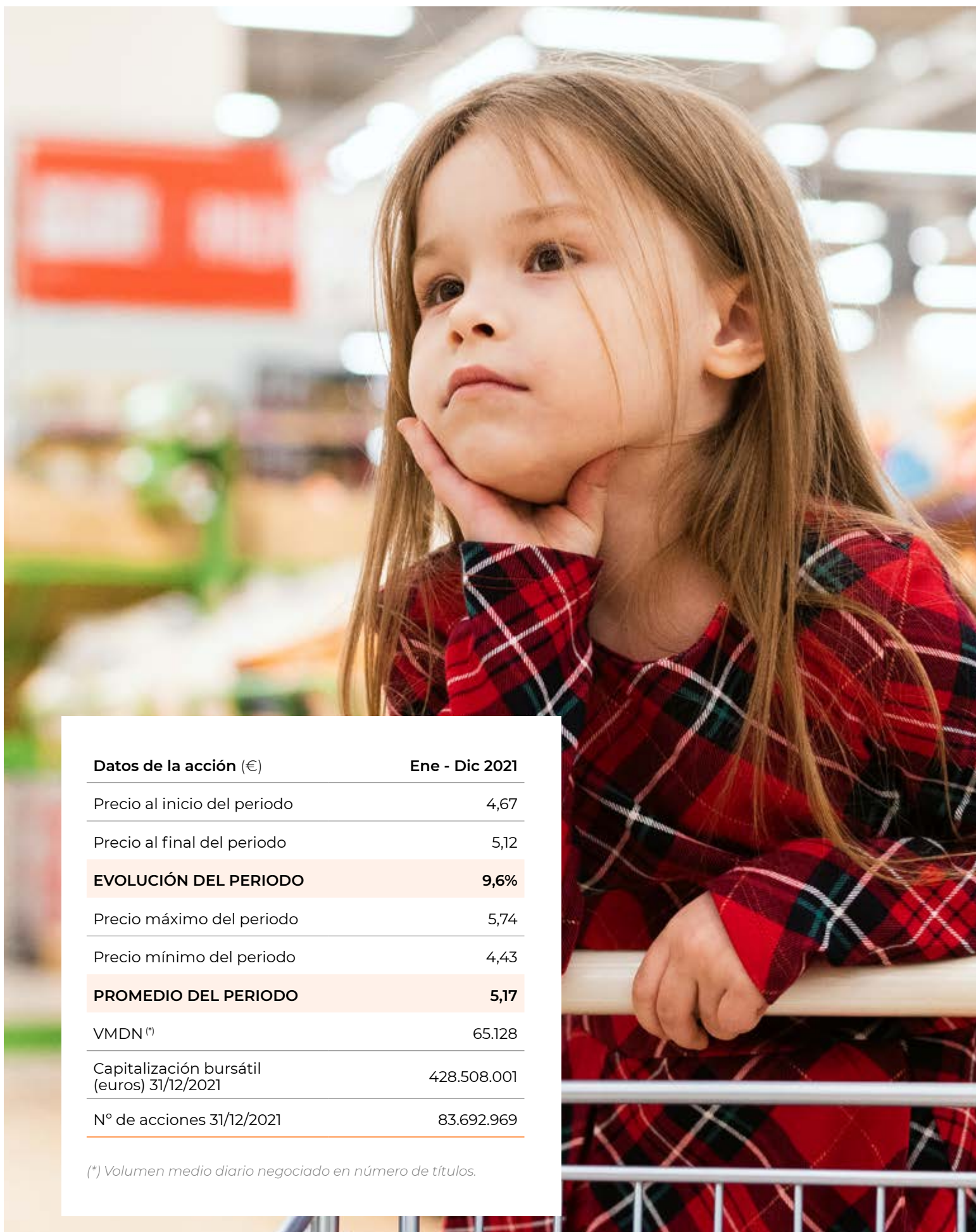
De esta manera, la propuesta de distribución a los accionistas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 a presentar a la Junta General de Accionistas sería de **30,0 millones de euros**, suponiendo un reparto que ascendería a **0,36 euros por acción**.

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

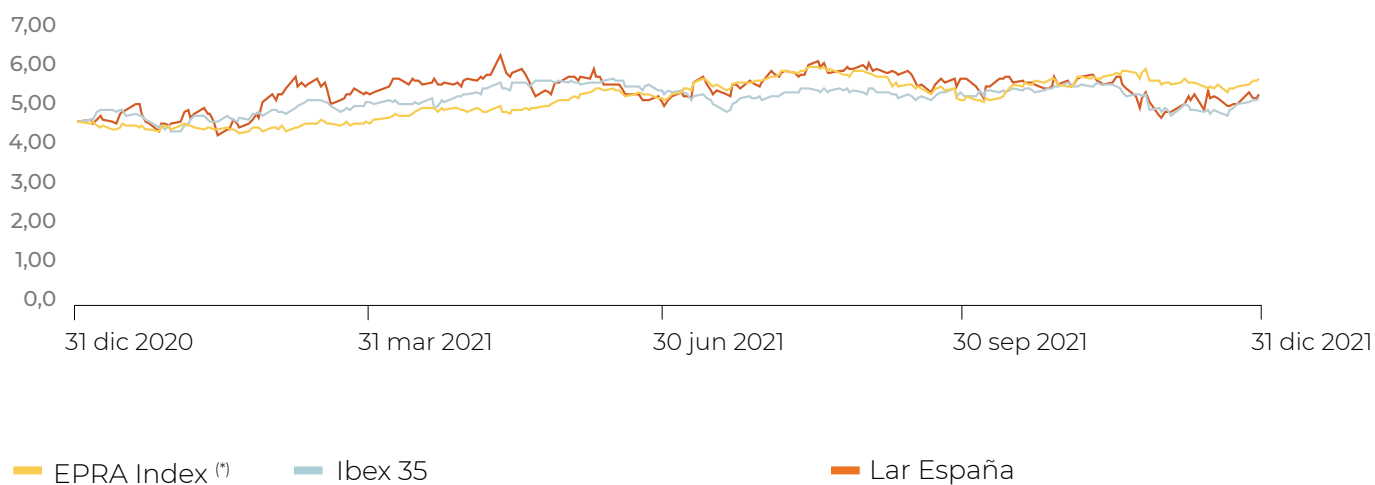


Datos de la acción (€)	Ene - Dic 2021
Precio al inicio del periodo	4,67
Precio al final del periodo	5,12
EVOLUCIÓN DEL PERIODO	9,6%
Precio máximo del periodo	5,74
Precio mínimo del periodo	4,43
PROMEDIO DEL PERIODO	5,17
VMDN (*)	65.128
Capitalización bursátil (euros) 31/12/2021	428.508.001
Nº de acciones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

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

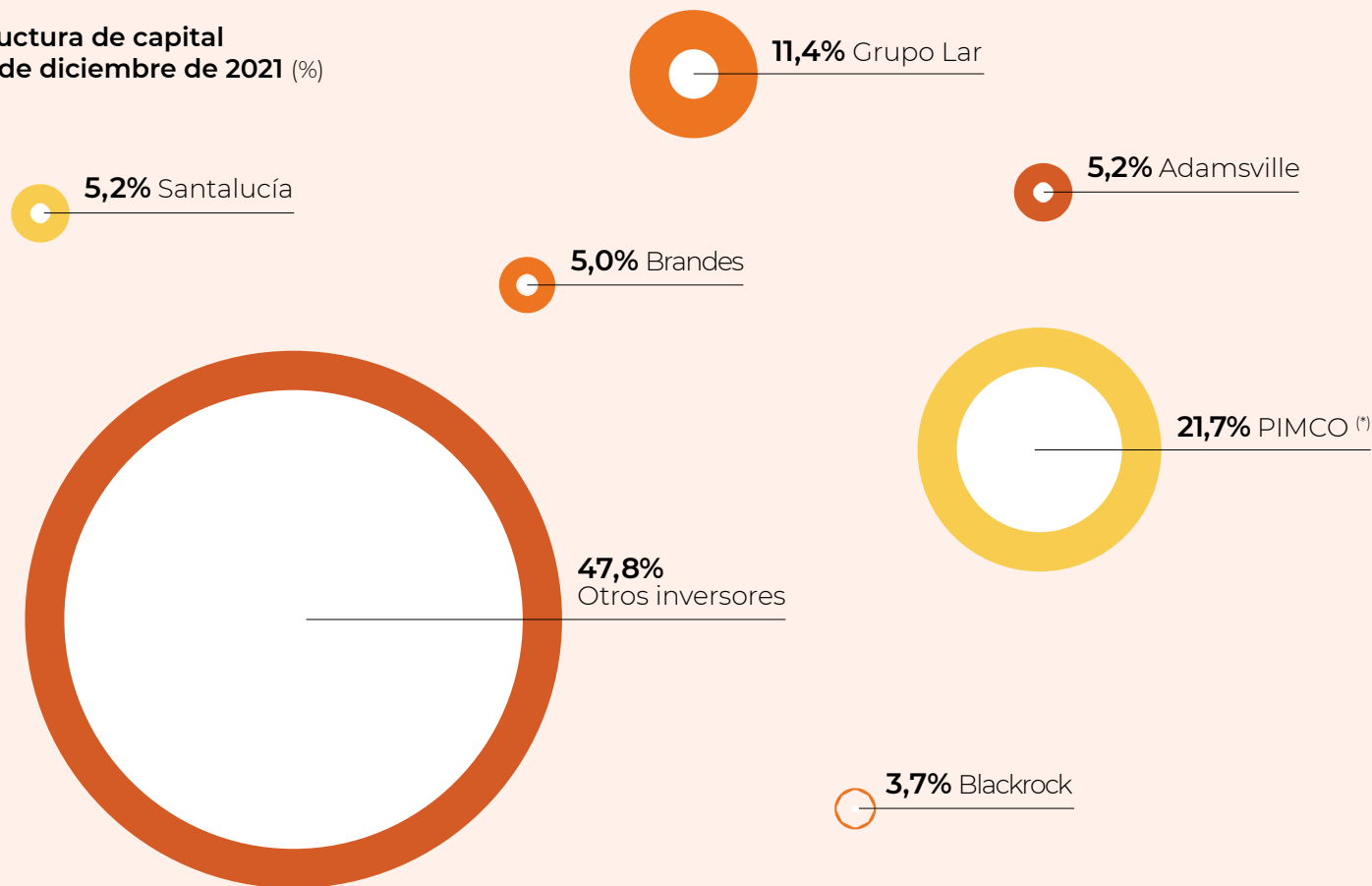
La **evolución de la cotización de la acción** durante el año y su comparación con el IBEX 35 y el EPRA Index se puede observar en el siguiente gráfico:

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	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)

En septiembre de 2021, **Lar España ha sido galardonada con el EPRA Gold Award por séptimo año consecutivo** en lo que concierne a la calidad de la información financiera puesta a disposición de sus principales grupos de interés, y con la misma distinción por cuarto año consecutivo en relación a la calidad de la **información publicada sobre ESG**.

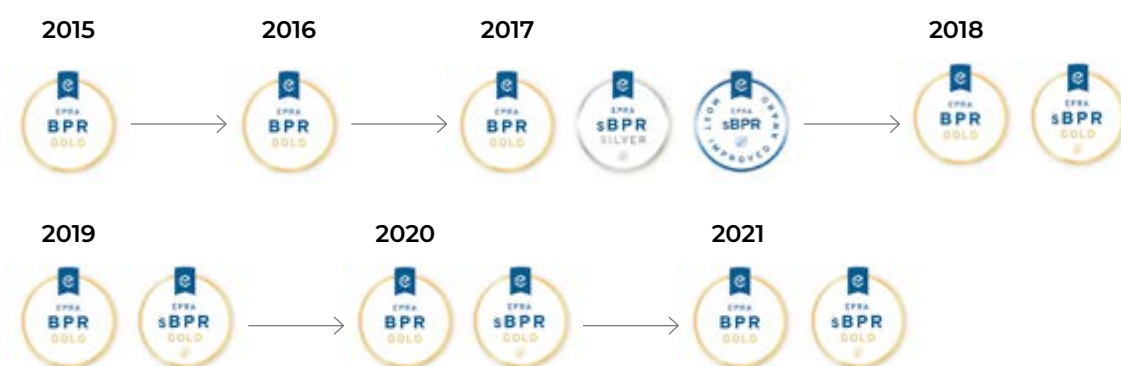
4.3 Información EPRA

En **octubre** de 2019, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (European Public Real Estate Association ⁽¹⁾) publicó una versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones ⁽²⁾” en relación con la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.

Desde Lar España reconocemos la importancia de cumplir con un mecanismo de reporting estandarizado y generalmente aceptado sobre los principales indicadores económicos del negocio para poder proporcionar una información de calidad y directamente comparable en el sector, tanto para inversores como para diferentes usuarios de la información financiera. Por este motivo, hemos dedicado un apartado específico para presentar nuestros principales indicadores económicos siguiendo las indicaciones establecidas por EPRA.

Es importante destacar que todos los indicadores de EPRA relativos a ESG/Sostenibilidad incluidos en el presente informe han sido verificados por un externo independiente. En el Anexo 5.4 se encuentra incluido el Informe de revisión independiente al respecto.

En septiembre de 2021, por séptimo año consecutivo, Lar España ha sido galardonada con el EPRA Gold Award relativo a la calidad de la información financiera puesta a disposición de sus principales grupos de interés. En lo que concierne a la información publicada sobre **ESG**, Lar España ha obtenido igualmente la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por **cuarto año consecutivo el Gold Award**. Con ello se pone de manifiesto el **reconocimiento internacional a la calidad de la información reportada por Lar España** y puesta a disposición de sus accionistas.



(1) Organismo creado en 1999 sin ánimo de lucro con sede central en Bruselas que nace con el objetivo de promover la emisión de información transparente y comparable dentro del sector Real Estate.

(2) Documento de “Best Practices Recommendations – BPR” que se encuentra disponible en la página web del EPRA: www.epra.com

Los ratios definidos en el código de mejores prácticas que ha desarrollado EPRA son los que se exponen en la siguiente tabla:

Indicador	Breve descripción	Referencia	31/12/2021	31/12/2021
			(miles de euros) (%)	(€/acción)
EPRA Earnings	Resultado operativo	Pág. 238	23.936	0,28
EPRA NTA ^(*)	Net Tangible Assets, asume que la entidad compra y vende activos, cristalizando así ciertos niveles de impuestos diferidos inevitables.	Pág. 240	869.501	10,41
EPRA NRV ^(*)	Net Reinstatement Value, asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor requerido para reconstruir la entidad.	Pág. 240	895.774	10,72
EPRA NDV ^(*)	Net Disposal Value, representa el valor de los accionistas bajo un escenario de enajenación, donde los impuestos diferidos, instrumentos financieros y otros determinados ajustes se calculan en la totalidad de su pasivo, neto de cualquier impuesto resultante.	Pág. 240	855.387	10,24
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Rentabilidad anual (%) de los flujos por arrendamientos a recibir (excluyendo gastos operativos no recuperables) con respecto al valor de mercado de la cartera de activos inmobiliarios (incluyendo los costes estimados de transacción).	Pág. 242	5,7%	
EPRA “Topped-up” NIY	EPRA NIY ajustado por asumir rentas sin ningún tipo de bonificación o descuento (rentas de alquiler con periodos de carencia, rentas de alquiler con descuentos iniciales, etc.).	Pág. 242	5,9%	
EPRA Vacancy Rate	Porcentaje que refleja el valor estimado de las rentas asociadas a superficies no ocupadas con respecto al valor estimado total de las rentas (sobre toda la cartera).	Pág. 243	4,8%	
EPRA Cost Ratio	Porcentaje que refleja el importe que representan los costes operativos y administrativos con respecto al total de ingresos por rentas brutas (incluyendo gastos asociados a locales vacíos).	Pág. 244	30,2%	
EPRA Cost Ratio (Excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.	Pág. 244	27,3%	

EPRA Earnings

(miles de euros)	2021	2020
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	25.782	(53.668)
Revalorización de las inversiones inmobiliarias y otras inversiones de interés	1.305	100.656
Efecto en resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(64)	-
Efecto fiscal en desinversiones	(1.622)	-
Depreciación de fondo de comercio	-	-
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	(1.465)	2.914
Efecto por resultado de adquisiciones de compañías	-	-
Efecto fiscal por ajustes EPRA	-	-
Efecto con respecto a las partidas anteriores en compañías participadas	-	-
Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	-	-
RESULTADO EPRA	23.936	49.902
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	84.189.058	85.605.283
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,28	0,58



EPRA Net Asset Value Ratios

En octubre de 2019, EPRA publicó una **actualización de su documento** “Mejores Prácticas y Recomendaciones” en el cual, desde el 31 de diciembre de 2020, se sustituye el cálculo de los ratios EPRA NAV y EPRA NNAV por otros tres nuevos indicadores: **EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV** ⁽¹⁾.

El conjunto de indicadores EPRA Net Asset Value realiza ajustes en los Fondos Propios de la Compañía según los estados financieros NIIF ⁽²⁾, para proporcionar a los inversores la información más relevante sobre el valor razonable de los activos y pasivos de una empresa de inversión inmobiliaria, en diferentes escenarios.

Nueva metodología EPRA Net Asset Value

De acuerdo a la nuevas recomendaciones recogidas en las “Mejores Prácticas y Recomendaciones” de EPRA, los **nuevos ratios que sustituyen a los indicadores EPRA NAV y EPRA NNAV previos** calculados bajo la antigua metodología son los siguientes:

EPRA Net Tangible Assets (NTA):

El cálculo de este ratio es realizado asumiendo que la entidad compra y vende los activos inmobiliarios netos, materializando así ciertos niveles de pasivo por impuestos diferidos.

EPRA Net Reinstatement Value (NRV):

El objetivo de este nuevo ratio es resaltar el valor de los activos netos a largo plazo. Por lo tanto, se excluyen los activos y pasivos que no se espera que se cristalicen en circunstancias normales, como los movimientos del valor razonable de los derivados financieros y los impuestos diferidos sobre los excedentes de la valoración inmobiliaria. Dado que el objetivo de la métrica es reflejar también lo que sería necesario para recrear la empresa a través de los mercados de inversión sobre la base de su capital actual y la estructura de financiación, deben incluirse los costes relacionados, como los impuestos sobre las transferencias de bienes inmuebles.

EPRA Net Disposal Value (NDV):

Este nuevo indicador de EPRA fue definido en respuesta al interés de los inversores en comprender el alcance total de los pasivos y el valor resultante de la Compañía si se venden los activos de la empresa y/o si los pasivos no se mantienen hasta vencimiento. De este modo, proporciona un escenario en el que se incluyen en el cálculo los impuestos diferidos, los instrumentos financieros y algunos otros ajustes en función de la totalidad de su pasivo, incluida la exposición fiscal no reflejada en el balance, neto de cualquier impuesto resultante. Esta medida no debe considerarse un “valor real de liquidación” porque, en muchos casos, los valores razonables no representan valores de liquidación.

(1) Para más información puede consultar la página web oficial de EPRA: https://www.epra.com/application/files/2315/7321/0568/EPRA_FAQ_-_FINAL_version.pdf.

(2) NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

Ratios EPRA Net Asset Value

(miles de euros)	31/12/2021			31/12/2020		
	NTA Net Tangible Assets	NRV Net Reinstatement Value	NDV Net Disposal Value	NTA Net Tangible Assets	NRV Net Reinstatement Value	NDV Net Disposal Value
Fondos Propios Consolidados	855.387	855.387	855.387	859.650	859.650	859.650
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-	-	-	-
NAV Diluido	855.387	855.387	855.387	859.650	859.650	859.650
Incluye						
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	-	-	-	-	-	-
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	-	-	-	-	-	-
(ii.c) Revalorización de otras inversiones no corrientes	-	-	-	-	-	-
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	-
NAV Diluido a Valor de Mercado	855.387	855.387	855.387	859.650	859.650	859.650
Excluye						
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	15.578	15.578	n.a	17.201	17.201	n.a
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(1.465)	(1.465)	n.a	4.525	4.525	n.a
(vii) Fondo de comercio a consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	n.a	-	-	n.a	-
(viii.b) Inmovilizado intangible para el balance de situación IFRS	-	n.a	n.a	-	n.a	n.a
Incluye						
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	n.a	n.a	-	n.a.	n.a	-
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	n.a	-	n.a	n.a.	-	n.a
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	-	26.273	n.a	-	-	n.a
NAV	869.501	895.774	855.387	881.376	881.376	859.650
Nº de acciones (excluyendo acciones propias)	83.561.999	83.561.999	83.561.999	84.559.058	84.559.058	84.559.058
NAV por acción	10,41 (*)	10,72 (*)	10,24 (*)	10,42	10,42	10,17

Las cifras totales pueden no coincidir debido al redondeo.

(*) A la hora de interpretar la evolución de esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre de 2021 (0,31€/acción).



Centro Comercial
El Rosal (León)

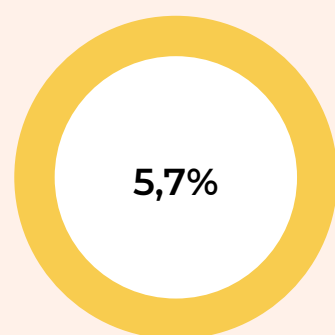
EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY

(miles de euros)	Total Centros Comerciales	Total Parques Comerciales	Total Lar España
Cartera de inversión inmobiliaria	951.187	472.111	1.423.298
Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	20.460	8.240	28.700
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	971.647	480.351	1.451.998
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	60.232	30.447	90.679
Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	(5.545)	(3.089)	(8.633)
Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	54.687	27.359	82.046
Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	2.120	1.483	3.602
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	56.807	28.841	85.648
EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	5,6%	5,7%	5,7%
EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)	5,8%	6,0%	5,9%

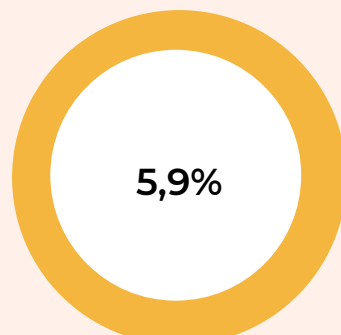
Las cifras totales pueden no coincidir debido al redondeo.

Yields (*)

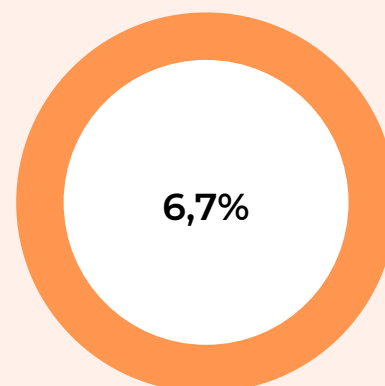
EPRA
NIY



EPRA
Topped-up NIY



Reversionary
NIY



Potencial de crecimiento →

(*) Los valores de EPRA NIY, EPRA Topped-up NIY y Reversionary Yield a 31/12/2020 se situaban en: 5,7%, 5,9% y 6,6%, respectivamente.

EPRA Vacancy Rate

EPRA Vacancy
Rate

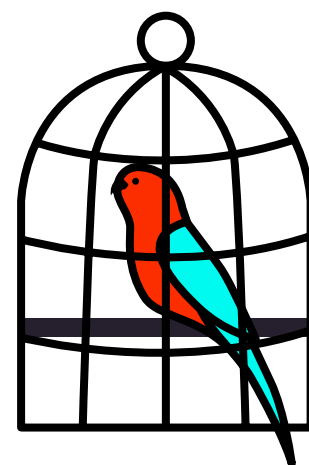
4,8% (*)



	ERV (miles de euros)	ERV Vacancy (miles de euros)	EPRA Vacancy Rate (%)
Centros Comerciales	63.575	3.509	5,5%
Parques Comerciales	32.947	1.095	3,3%
TOTAL LAR ESPAÑA	96.522	4.604	4,8%

(*) El valor de EPRA Vacancy a 31/12/2020 se situaba en: 4,5%.





EPRA Cost Ratios

(miles de euros)	2021	2020
Gastos administrativos	(592)	(474)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ^{(1) (3)}	(21.167) ⁽²⁾	(20.520)
Gastos procedentes de participación en empresas asociadas	-	-
EPRA Cost (incluyendo vacancy cost) (A)	(21.759)	(20.994)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(2.071)	(1.941)
EPRA Cost (excluyendo vacancy cost) (B)	(19.688)	(19.053)
Ingresos por alquileres bajo IFRS ⁽⁴⁾	78.739	95.476
Gastos netos asociados a los activos (<i>net service charge</i>) ⁽³⁾	(6.721)	(6.195)
Ingresos por alquileres total (C)	72.018	89.281
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C	30,2%	23,5%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C	27,3%	21,3%

Teniendo en cuenta únicamente los gastos recurrentes, en 2021 el **EPRA Cost Ratio incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos sería 24,3%** mientras que si se **excluyen dichos gastos, el ratio resultante sería 21,4%**.

Los valores respectivamente para el año 2020 serían **15,7% incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos y 13,5% si se excluyen dichos gastos**.

Nota: Según la política de Lar España la Compañía no capitaliza los overheads ni los gastos de explotación.

(1) Se incluyen gastos de mantenimiento.

(2) Incluidos los honorarios fijos y variables del gestor.

(3) La suma de estos dos epígrafes se corresponde con la partida de "Otros gastos" del apartado Estado Resultado Global Consolidado (página 222).

(4) Incluye la partida "Ingresos Ordinarios" y los ingresos por cesión de mall que se encuentran incluidos en la partida "Otros ingresos" del apartado Estado Resultado Global Consolidado (página 222).

