

## 1.2

### Estrategia corporativa y posicionamiento

#### ¿Quiénes somos?

**Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.**, (en lo sucesivo, Lar España) es una SOCIMI (Sociedad Cotizada de Inversión Inmobiliaria) que cotiza en el Mercado Continuo de la Bolsa de Madrid desde el 5 de marzo de 2014.

Se fundó en un **momento idóneo del ciclo inmobiliario español** en el que los precios alcanzaron mínimos históricos y el mercado inmobiliario entró en una nueva fase. Lar España también marcó el comienzo de un cambio de tendencia en el mercado de valores pues no solo fue la **primera SOCIMI española en salir a bolsa**, sino que fue la primera después de encadenar tres años sin que se produjeran nuevas cotizaciones y siete años desde la anterior salida a bolsa de una empresa inmobiliaria.

La Sociedad fue constituida con el objetivo de inversión en el mercado inmobiliario español con un plan de gestión patrimonial a largo plazo y de generar **altas rentabilidades para sus accionistas** a través de un reparto anual significativo de dividendos y de la creación de valor materializada en el incremento del EPRA NAV/ NTA de la Compañía.

Lar España está gestionada en exclusiva por **Grupo Lar**, Compañía inmobiliaria de la que cabe destacar su dilatada experiencia en el sector. Cuenta con un gran equipo de profesionales que realizan una tarea de gestión activa y diversificada de la cartera con el fin de maximizar la eficiencia operativa y la rentabilidad de cada activo.

A día de hoy, Lar España centra su **estrategia en la inversión** únicamente en activos del sector de **retail**, habiendo llevado a cabo un proceso de desinversión de los activos considerados como no estratégicos:

- **Parques y Centros Comerciales:** negocio de alquiler de locales y medianas comerciales. Se centra la estrategia en la búsqueda de activos **con fuerte potencial de crecimiento** y con oportunidad de mejora en la gestión de activos, principalmente en aquellos en los que existe oportunidad de reposición o ampliación.

Durante los años 2018 y 2019, Lar España llevó a cabo la desinversión de los activos logísticos y de las oficinas, para centrar su estrategia de inversión en los activos *retail*.

En lo que respecta al sector residencial, Lar España invirtió de forma excepcional mediante el desarrollo conjunto con PIMCO al 50% del proyecto de lujo Lagasca99. **Durante el año 2020 se completó la entrega de todas las viviendas.**

La política de inversiones de la Compañía se centra principalmente:

- En activos considerados como estratégicos, siendo estos **Centros y Parques Comerciales**, con fuerte potencial de crecimiento.
- Oportunidades de inversión en activos del sector **retail dominantes en su área de influencia**, que ofrezcan grandes posibilidades de gestión, evitando aquellos segmentos donde la competencia puede ser mayor.
- **Diversificación del riesgo**, expandiéndose en España principalmente en la inversión y desarrollo de superficies comerciales.

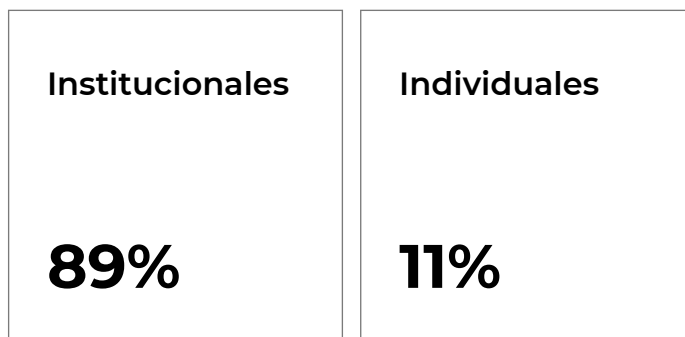
La Compañía mantiene un *pipeline* robusto que le permite estar cómodo con la consecución de los planes de inversión como estaba previsto.

#### Modelo de negocio responsable

El modelo de negocio de Lar España está basado en los principios rectores, compromisos, objetivos y estrategias de acción alineadas con el **Pacto Mundial de las Naciones Unidas, los principios de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), los aspectos contenidos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de Naciones Unidas y la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).**

Adicionalmente, es consciente de su papel dentro de su actividad, comprometiéndose a contribuir de una manera **ética, responsable y sostenible** mediante sus operaciones y toma de decisiones, **generando impacto positivo** tanto para la sociedad como para el medioambiente y obteniendo, a su vez, un retorno financiero para los inversores.

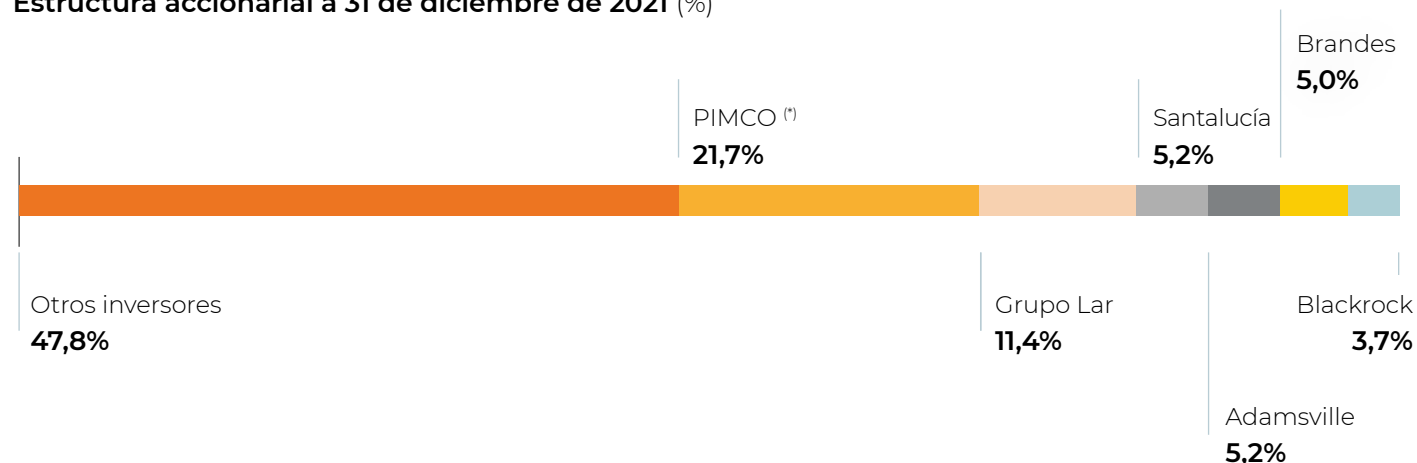
Lar España considera que la **inversión corporativa y el compromiso con el medioambiente** son elementos necesarios para la sociedad, lo que le permite aprovechar oportunidades como mejoras en eficiencia energética, desarrollo de nuevas herramientas digitales y colaboración con proveedores que garanticen los mejores servicios. De este modo, ha continuado apostando por la **creación de valor compartido**, manteniendo una comunicación fluida con los grupos de interés identificados y realizando inversiones que promuevan la sostenibilidad en diversos aspectos, mejorando el desempeño de los activos.



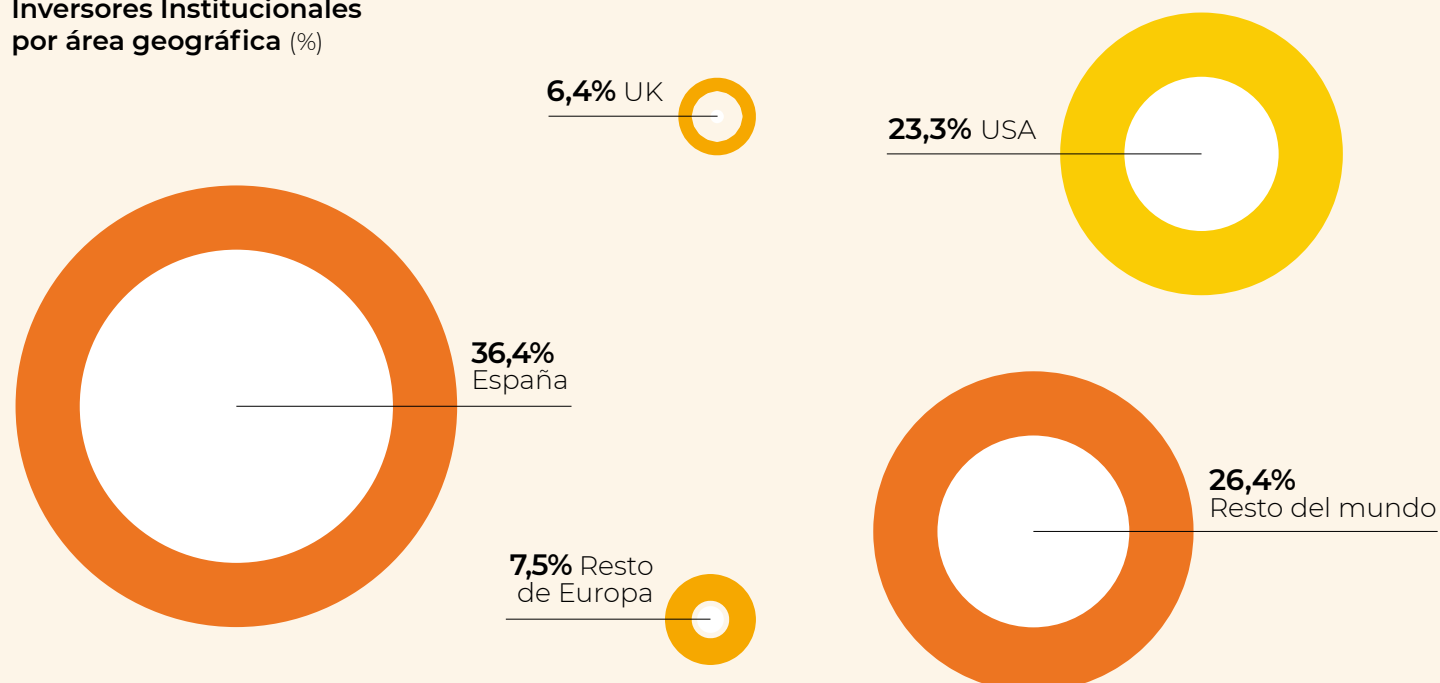
**Estructura de capital**

Lar España cuenta en su accionariado con algunos de los grupos de inversión y financieros más importantes del mundo.

**Estructura accionarial a 31 de diciembre de 2021 (%)**



**Inversores Institucionales por área geográfica (%)**



(\*) 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.

## Estructura Organizativa

El **Consejo de Administración** es el máximo órgano de gobierno de Lar España, cuya responsabilidad es la supervisión de la dirección de la Sociedad con el propósito común de promover el interés social.

Además, es el órgano de gestión de Lar España, con las más amplias facultades para la administración de la Sociedad, salvo en aquellas materias reservadas a la competencia de la Junta General de Accionistas.

A fecha 31 de diciembre de 2021 el **Consejo de Administración** estaba formado por 7 de consejeros de los cuales **5 eran independientes y 2 dominicales**, en representación de PIMCO y Grupo Lar.

Todos los miembros del Consejo de Administración ocupan o han ocupado puestos de alta dirección en sociedades cotizadas de los sectores financiero e inmobiliario. (Véase la información facilitada en la sección 2 – ESG).

 P Presidente


 V Vocal

 C Consejero

 Consejero Independiente

 Comisión Auditoría y Control

 Consejero Dominical

 Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad



D. José Luis Del Valle



D. Alec Emmott



D. Roger Maxwell Cooke



D<sup>a</sup>. Isabel Aguilera



D<sup>a</sup>. Leticia Iglesias



D. Miguel Pereda



D. Laurent Luccioni (\*)



D. Juan Gómez-Acebo

Secretario del Consejo (No Consejero)



D<sup>a</sup>. Susana Guerrero

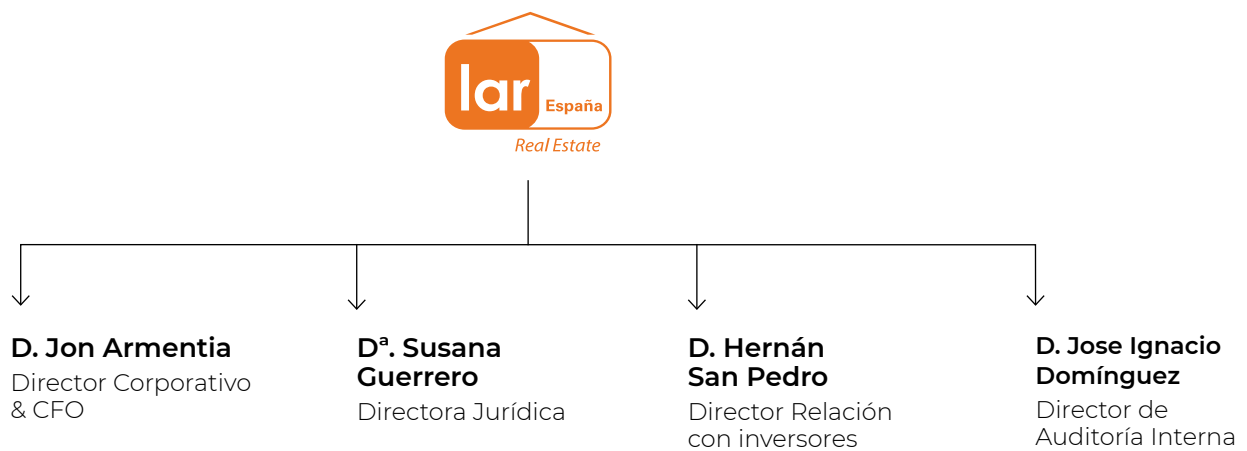
Vicesecretaria del Consejo (No Consejera)

(\*) Con fecha 28 de enero de 2022 D. Laurent Luccioni presentó su dimisión como miembro del Consejo de Administración tras la venta por parte de PIMCO del total de su participación en Lar España.

Lar España, a su vez, cuenta con un **Equipo Directivo** que administra Lar España y se compone de cuatro personas (tres hombres y una mujer), que acumulan una notable experiencia en el negocio inmobiliario, además de un conocimiento experto del mercado.

El 100% de los empleados están cubiertos por Convenio Colectivo, habiendo existido durante 2021 una tasa de absentismo del 0%.

A continuación se detalla su estructura:





**D. Jon Armentia**  
Director Corporativo & CFO

**D. Jon Armentia** es el Director Corporativo & CFO de la Compañía, habiéndose incorporado a Lar España en 2014.

Fue nombrado Director Financiero de Grupo Lar en el año 2006, siendo responsable del área de *retail*. Anteriormente trabajó en Deloitte (previamente Arthur Andersen) durante cuatro años.

Es Licenciado en Dirección y Administración de Empresas por la Universidad de Navarra y ha cursado el Programa de Dirección General (PDG) de IESE. D. Jon Armentia cuenta con más de 20 años de experiencia en auditoría, finanzas y en el sector inmobiliario, donde ha sido y es miembro de diferentes Comités y Consejos.

**D<sup>a</sup>. Susana Guerrero** es la Directora Jurídica y Vicesecretaria del Consejo de Administración de la Compañía. Se incorporó a Lar España en noviembre de 2014.

Anteriormente trabajó como abogada en el área mercantil y fusiones y adquisiciones en Uría Menéndez durante 10 años y cuenta con amplia experiencia en gobierno corporativo, habiendo llevado la Secretaría del Consejo de numerosas sociedades de distintos sectores. Además, actualmente es Adjunta a la Dirección del Centro de Gobierno Corporativo de ESADE y Responsable de su Área de Opinión y Debate Público.

D<sup>a</sup>. Susana Guerrero estudió Derecho en la Universidad Complutense de Madrid y cuenta con un Máster en Asesoría Jurídica por el Instituto de Empresa.



**D<sup>a</sup>. Susana Guerrero**  
Directora Jurídica

**D. Hernán San Pedro** es el Director de Relación con Inversores de la Compañía. Se incorporó a Lar España en enero del año 2016.

Anteriormente trabajó como Responsable de Relación con Inversores y RSC en Sacyr Vallehermoso, así como también en Skandia-Old Mutual Group y Banco Santander.

D. Hernán San Pedro estudió Derecho en la Universidad San Pablo-CEU (Madrid) y cuenta con un MTA por la Escuela Europea de Negocios. Experiencia de más de 30 años ocupando diferentes cargos en los sectores financiero, asegurador, construcción e inmobiliario.



**D. Hernán San Pedro**  
Director Relación con inversores



**D. Jose Ignacio Domínguez**  
Director de Auditoría Interna

**D. Jose Ignacio Domínguez** es el Director de Auditoría Interna de Lar España. Se incorporó a la Compañía en septiembre de 2021.

Cuenta con una amplia experiencia profesional internacional en diversos campos de la empresa privada, relacionados con Finanzas, Auditoría Interna, Gestión de Riesgos, *Compliance* y Gobierno Corporativo, habiendo trabajado anteriormente en empresas como Price Waterhouse Coopers, Fomento de Construcciones y Contratas o, la más reciente, Grupo Ezentis.

Es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid, habiendo cursado estudios en el Colegio Universitario San Pablo CEU. Posee además un máster de postgrado por el IESE Business School y es miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas de España, (ROAC). Además cuenta con el certificado CRMA por el Global Institute of Internal Auditors (IIA).

## Indicadores de desempeño

A continuación, se detallan los principales **indicadores sociales a nivel corporativo**, de acuerdo a los estándares EPRA, en los que se especifican materias tan relevantes para la Compañía como la diversidad, la formación, la rotación de empleados y las medidas relativas a salud y seguridad.

Área de Impacto	EPRA: Medidas de desempeño en sostenibilidad (Social)			
	Código EPRA sBPR	Unidades de medida	LAR ESPAÑA 2020	LAR ESPAÑA 2021
Diversidad	Diversity-Emp	Porcentaje de empleados directos	Hombres: 67% Mujeres: 33%	Hombres: 75% Mujeres: 25%
	Diversity-Pay	Porcentaje de empleados directos	N/A <sup>(*)</sup>	N/A <sup>(*)</sup>
Rotación	Emp-Turnover	Número y Porcentaje de empleados directos	Hombres: 0% Mujeres: 0%	Hombres: 0% * Mujeres: 0% * En 2021 se ha producido la contratación de un hombre, lo que implicaría un ratio de nuevas contrataciones del 25%
Salud y Seguridad	H&S-Emp	La tasa de lesiones (IR), tasa de días perdidos (LDR), la tasa de gravedad de accidentes (ASR), la tasa de ausencias (AR) y los fallecimientos relacionados con el trabajo para todos los empleados	IR Hombres: 0 Mujeres: 0 LDR Hombres: 0 Mujeres: 0 ASR Hombres: 0 Mujeres: 0 AR Hombres: 0 Mujeres: 0 Número de muertes por accidente o enfermedad laboral Hombres: 0 Mujeres: 0	IR Hombres: 0 Mujeres: 0 LDR Hombres: 0 Mujeres: 0 ASR Hombres: 0 Mujeres: 0 AR Hombres: 0 Mujeres: 0 Número de muertes por accidente o enfermedad laboral Hombres: 0 Mujeres: 0
	H&S-Asset	Número de activos	14 de 14 <sup>(**)</sup>	14 de 14
	H&S-Comp	Número de incidentes	No se ha detectado ningún incumplimiento de la normativa de seguridad y salud	No se ha detectado ningún incumplimiento de la normativa de seguridad y salud
Formación y desempeño	Emp-Training	Número medio de horas de formación de los empleados directos	120 horas	27 horas
	Emp-Dev	Porcentaje de empleados directos	100%	100%

Verificado por auditor externo, ver Anexo 5.4. Informe de Revisión Independiente.

Diversity-Emp: Diversidad de empleados por género a 31/12/2020 y a 31/12/2021.

Emp-Turnover: Número y porcentaje total de nuevas contrataciones durante el ejercicio a fecha 31/12, y el número total y porcentaje de bajas (voluntarias y forzosas) durante 2020 y 2021.

H&S-Emp: La tasa de lesiones (IR), la tasa de días perdidos (LDR) o la tasa de gravedad de accidentes (ASR), la tasa de ausencias (AR) y los fallecimientos relacionados con el trabajo para todos los empleados.

H&S-Asset: Proporción de los activos controlados por la empresa para los cuales los impactos en la salud y la seguridad han sido revisados o evaluados para su cumplimiento o mejora.

Emp-Training: Media de horas de formación durante el ejercicio.

Emp-Dev: Porcentaje del total de empleados que recibieron una evaluación regular de desempeño y desarrollo profesional durante el período del informe.

(\*) En el caso de Lar España este indicador no es aplicable al tener 4 empleados, y solo uno de ellos es mujer.

(\*\*) No se tiene en cuenta la cartera de 22 supermercados que ha sido desinvertida durante el año 2021



Centro Comercial  
Lagoh (Sevilla)



# Lar España continúa siendo líder en la calidad del **reporting financiero y de sostenibilidad/ESG** de acuerdo a los estándares **EPRA**.

## Visión

Proporcionar experiencias de compra únicas que combinen el ocio y el *retail* en una aproximación basada en la omnicanalidad.

## Misión

Liderar el sector de acuerdo al tamaño de nuestra cartera, la calidad de nuestros activos y nuestra gestión.

## Valores

Enfoque corporativo  
**Responsabilidad**

Enfoque en el cliente  
**Calidad y respeto**

Enfoque en el mercado  
**Innovación**

Enfoque en el inversor  
**Transparencia y honestidad**

## Estándares internacionales

Lar España tiene por objeto cumplir las normas internacionales más estrictas en materia de transparencia, comparabilidad y compromiso, aportando información de calidad y veraz.

En consecuencia, es miembro de la **European Public Real Estate Association (EPRA)**, asociación internacional líder cuyo objetivo es facilitar información financiera comparable entre empresas inmobiliarias que cotizan en bolsa.

En septiembre de 2021, por **séptimo año consecutivo**, Lar España ha sido galardonada con el **EPRA Gold Award** que reconoce 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 por **cuarto año consecutivo** la máxima distinción por parte de EPRA, logrando 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.





Parque Comercial  
Megapark (Vizcaya)

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.



Lar España colabora asimismo con MSCI-IPD (\*) y está presente en su índice inmobiliario anual — Índice IPD de inversión inmobiliaria en España (**IPD Spain Annual Property Index**), que nos facilita información y visibilidad adicional dentro del sector inmobiliario.

Como resultado a los esfuerzos realizados en materia de ESG, la Compañía ha obtenido una **calificación BBB** en el índice internacional MSCI. Con ello, se ponen de manifiesto los diferentes avances realizados en este campo y la apuesta por una estrategia en la Compañía en línea con los estándares de ESG internacionales.



Durante el ejercicio 2021, Lar España ha participado **por cuarto año consecutivo** en la evaluación **GRESB (Global Sustainability Real Estate Benchmark)** que se ha convertido en el estándar para evaluar el compromiso con el medio ambiente, social y de buen gobierno (ESG) en el sector inmobiliario. La calificación obtenida en el año 2021 supone un **incremento del 25%** respecto a la obtenida el año anterior, un porcentaje que se **eleva a más del 50%** si la puntuación es comparada con la obtenida en el año 2019 y **cerca de un 90%** si se compara con el primer año que Lar España participó en este índice, 2018.



FTSE4Good

Adicionalmente, durante el año 2021 el índice internacional FTSE Russell **ha mantenido a Lar España como constituyente de su índice FTSE4Good** de acuerdo con los resultados obtenidos en la evaluación de los criterios ESG realizada de manera independiente por la compañía FTSE Russell.

#### SCORE



**+25%**

**2021 vs 2020**

**+56%**

**2021 vs 2019**

**+87%**

**2021 vs 2018**

(\*) El uso por parte de Lar España de cualquier dato de MSCI ESG Research LLC o sus afiliadas ("MSCI"), y el uso de logotipos, marcas registradas, marcas de servicio o nombres de índices de MSCI, no constituye un patrocinio, respaldo, recomendación o promoción de Lar España por MSCI. Los servicios y datos de MSCI son propiedad de MSCI o de sus proveedores de información, y se proporcionan "tal cual" y sin garantía. Los nombres y logotipos de MSCI son marcas comerciales o marcas de servicio de MSCI.

El índice, que ha sido diseñado para identificar a las empresas españolas con mejores prácticas de responsabilidad corporativa, ESG, es utilizado como referencia por una amplia variedad de inversores y participantes en el mercado para evaluar inversiones responsables.

Esto ha sido logrado gracias al cumplimiento por parte de Lar España de los requisitos para convertirse en un componente del índice, evidenciando las buenas prácticas llevadas a cabo por la Compañía en materia medioambiental, social y de gobernabilidad.



Lar España ha realizado 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/ESG de la Compañía sobre la base de los 2021 *Green Bond Principles* emitidos por el ICMA (*International Capital Markets Association*).

Adicionalmente, la agencia de calificación Fitch asignó una calificación *investment grade* o calificación BBB tanto a Lar España como a las emisiones de bonos verdes. Dichas emisiones fueron lideradas por Morgan Stanley Europe, actuando como coordinador global y asesorando sobre la estructura sostenible de la operación.

Los títulos de deuda fueron finalmente colocados entre inversores cualificados y cotizan en el mercado de MTF Euro de la Bolsa de Valores de Luxemburgo.

Lar España ha empleado los fondos para refinanciar total o parcialmente una selección de activos inmobiliarios con el fin de reducir las emisiones de carbono asegurando que los activos son respetuosos con el medio ambiente.



Una muestra más de la apuesta de la Compañía por la transparencia son los resultados obtenidos en el Informe Reporta, estudio que analiza la calidad de la información de las compañías cotizadas españolas puesta a disposición de los *stakeholders* evaluando cuatro aspectos fundamentales: relevancia, compromiso, transparencia y accesibilidad de la información.

En dicho *ranking*, Lar España ha alcanzado el puesto 24 de 116 empresas, lo que supone un ascenso del 11% respecto a la información reportada en 2020 en el *ranking* general, incremento que se eleva al 17% en el sector financiero e inmobiliario donde ha obtenido el puesto 5 de 25 empresas.

De este modo, la Compañía continúa situándose por encima de la media de las empresas del IBEX35 y muy cerca del Top 10 de compañías dentro de este índice.

**En 2021 la compañía ISS-ESG ha realizado la revisión independiente sobre la estrategia de sostenibilidad/ESG de la Compañía.**

## IBEX Gender Equality Index

Por último, Lar España ha sido incluida dentro de las 30 compañías que forman parte del índice **IBEX Gender Equality Index, como muestra del compromiso de la Compañía en cuestiones de diversidad.**



En el año 2020, Lar España llevó a cabo la **adhesión al Pacto Mundial de las Naciones Unidas mediante la firma de la carta de compromiso, mostrando así su clara intención de alinear la estrategia de sostenibilidad/ESG con la Agenda 2030 de las Naciones Unidas.**

En 2021 la Compañía ha querido dar un paso más allá desarrollando un **Plan de Acción** mediante la identificación de asuntos relevantes y su contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Como resultado de este análisis, fueron identificadas **tres prioridades estratégicas y seis objetivos**, asociados a las funciones corporativas y operativas de la cadena de valor de Lar España y sus involucrados.

De este modo la Compañía **ha identificado los ODS de mayor relevancia para su actividad** y se han definido las líneas de actividad para **alinear la estrategia y el modelo de gestión con la consecución de los ocho ODS definidos y sus correspondientes metas** (Ver apartado 2. ESG).

Para garantizar la correcta implementación de los ODS, sensibiliza y promueve la **adopción de la Agenda 2030 en el gobierno de la compañía y en la definición de las políticas corporativas.** Asimismo, realiza un seguimiento de las acciones realizadas dentro de la actividad de la Compañía para contribuir a cada uno de los ODS identificados.

↳ 9 acciones corporativas & 13 acciones operativas

**+50%**

Dotarán de un marco de actuación robusto

**+30%**

Corregirán impactos negativos

**+17%**

Promocionarán positivos



Centro Comercial  
Gran Vía de Vigo (Vigo)