



## ■ 9M 2020 Informe de resultados

## **1** **COVID-19** *p.4*

**1.1** Lar España ante el COVID-19  
*p.6*

- Certificación SGS  
*p.6*

**1.2** Iniciativas realizadas en nuestros centros y parques comerciales  
*p.10*

**1.3** Aperturas en centros y parques comerciales  
*p.18*

## **2** **RESUMEN EJECUTIVO** *p.22*

**2.1** Cifras Clave 9M 2020  
*p.24*

**2.2** Principales Hitos  
*p.26*

**2.3** Cartera de activos a 30 de septiembre de 2020  
*p.28*

**2.4** Principales Magnitudes  
*p.36*

**2.5** Evolución del Negocio  
*p.38*

## **3** **ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS** *p.54*

**3.1** Chart Societario 30.09.2020  
*p.56*

**3.2** Estado de Resultado Global Consolidado  
*p.58*

**3.3** Estado de Situación Financiera Consolidado  
*p.60*

**3.4** Estados de Flujos de Efectivo Consolidado  
*p.66*

## **4** **INFORMACIÓN EPRA** *p.68*

**4.1** EPRA Earnings  
*p.72*

**4.2** EPRA NAV y EPRA NNNAV  
*p.73*

**4.3** EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY  
*p.76*

**4.4** EPRA Vacancy Rate  
*p.78*

**4.5** EPRA Cost Ratios  
*p.79*

## **5** **EVOLUCIÓN BURSÁTIL** *p.80*

**5.1** Datos y evolución de la acción  
*p.82*

**5.2** Recomendaciones de los analistas  
*p.83*

## **6** **HECHOS POSTERIORES** *p.84*

## **7** **GLOSARIO** *p.88*

# 1

## COVID-19

*p.4*

### 1.1 Lar España ante el COVID-19

*p.6*

- Certificación SGS

*p.6*

### 1.2 Iniciativas realizadas en nuestros centros y parques comerciales

*p.10*

### 1.3 Aperturas en centros y parques comerciales

*p.18*





Centro Comercial / À nec Blau (Barcelona)

# 1.1

## Lar España ante el COVID-19

### Certificación SGS

Una de las prioridades de los centros y parques comerciales de Lar España ha sido transmitir a sus clientes la tranquilidad de que acuden a un lugar totalmente seguro frente al COVID-19. Gracias a ello se han convertido en un **punto esencial para difundir las principales medidas a seguir para evitar el contagio del virus**. Además, han sido capaces de adaptarse a los controles de aforo, los requisitos de distancia social y las medidas de higiene en un tiempo récord.

Debido a esto, con el inicio de la aparición de la pandemia de COVID-19, Lar España diseñó un **Plan de Acción** certificado por la **empresa líder en certificación SGS**, cuyo principal objetivo es garantizar que se cumplen todas las medidas de seguridad higiénico-sanitarias, de distanciamiento social y de comunicación a los consumidores.

Los puntos a tratar en dicho Plan de Acción tienen que ver fundamentalmente con la limpieza, la seguridad, el mantenimiento, la distribución de los aparcamientos, el control de las entradas peatonales, horarios de apertura y ordenación de los *food courts*, además de garantizar el cumplimiento del aforo máximo permitido. Adicionalmente, **la comunicación de dichos protocolos** a seguir es uno de los elementos básicos para concienciar a los visitantes.



6

Las medidas que han sido tomadas para proteger a los trabajadores y usuarios de los activos tienen **tres ejes principales** de actuación:

## 1. Limpieza

- **Limpieza** constante de zonas comunes, ascensores y baños
- **Desinfección** por luz ultravioleta en rampas y escaleras automáticas
- Múltiples puntos con **dosificadores de gel**
- Desinfección del centro por **nebulización**
- Acopio de **mascarillas** de tipo quirúrgico

## 2. Control de aforo

- **Control de aforos en malls y tiendas** en tiempo real utilizando tecnología *ShopperTrak*
- **Gestión de colas** para garantizar la distancia de seguridad
- Comunicación con los principales operadores para coordinar protocolos de **apertura y funcionamiento**

## 3. Información

- **Señalización** en soportes físicos y digitales para recordar las medidas de seguridad
- **Afluencia en tiempo real** e información actualizada en las webs y perfiles sociales de cada centro

Tras la **evaluación favorable del diseño de los protocolos**, la empresa verificadora procedió a realizar inspecciones físicas con carácter mensual a los centros y parques comerciales con el objetivo de certificar la correcta implantación de todos los protocolos de actuación.

Las labores de comprobación han abarcado tres cuestiones principales:

- ✔ Cumplimiento de toda la normativa y buenas prácticas que han de ser de aplicación en el diseño y redacción de los protocolos.
- ✔ Implantación de todos los procedimientos y buenas prácticas en todos los centros comerciales del *portfolio*.
- ✔ Mantenimiento de los procedimientos correctamente en los meses posteriores a la crisis sanitaria.

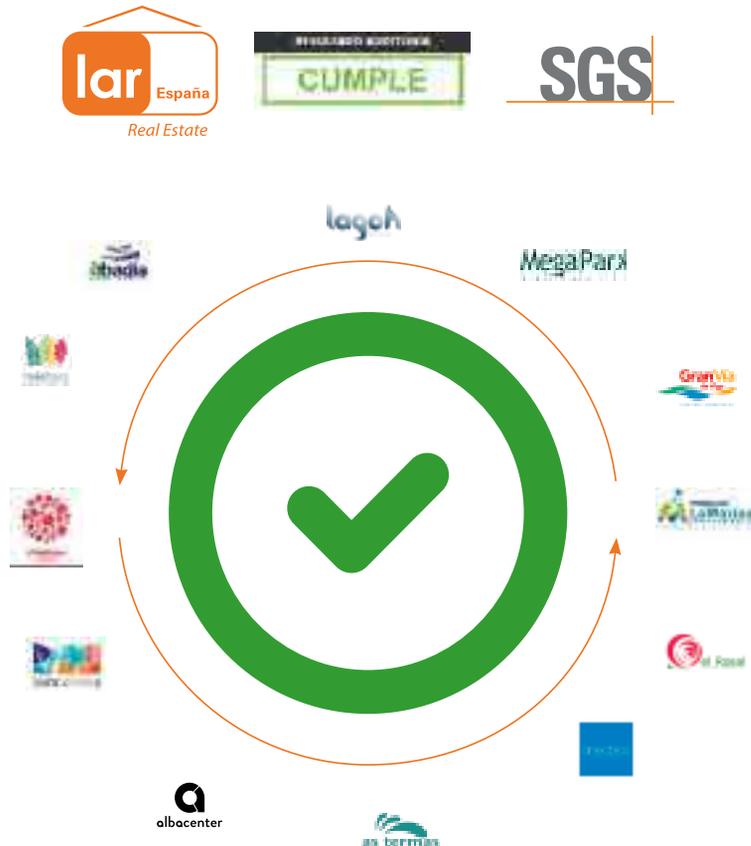




Durante los meses de julio, agosto y septiembre se realizaron las primeras verificaciones que fueron **superadas con éxito tras la obtención del certificado inicial en junio**, lo que confirma el estricto cumplimiento de los protocolos y de las regulaciones más actuales asegurando el compromiso de Lar España con la seguridad y la prevención.

8

El sello otorgado por SGS asegura la apertura de los centros y parques comerciales con las máximas garantías de higiene y seguridad tanto para clientes como para profesionales.





Los protocolos de higiene y seguridad específicos **seguirán siendo implantados en todos los activos**, siendo verificado su cumplimiento por la empresa certificadora trimestralmente tras las comprobaciones iniciales que se han realizado con carácter mensual.

En el [siguiente vídeo](#) publicado con motivo de la reapertura de todos sus activos, se muestran algunas de las principales medidas de higiene y seguridad adoptadas en los centros y parques comerciales del *portfolio*.



## 1.2

### Iniciativas realizadas en nuestros centros y parques comerciales

Lar España ha llevado a cabo **numerosas campañas de ayuda social** promovidas desde sus centros desde el anuncio del estado del alarma el pasado 14 de marzo, mostrando su compromiso con las entidades públicas y ONGs. Entre otras iniciativas, ha participado en:

- Repartos de alimentos.
- Aportación de recursos educativos digitales para niños.
- Becas infantiles de alimentación.
- Donación de ropa de cama, alimentos y servicios de tintorería a distintos servicios municipales de personas sin hogar.
- Reparto de desayunos para personal de urgencias y UVIs.
- Colaboración con Unidades Militares de Emergencia.

Los centros y parques comerciales del *portfolio* nunca han perdido de vista que deben tener un impacto positivo en el entorno en el que operan y dinamizar las comunidades en las que se encuentran. La crisis actual ha multiplicado todavía más el número de acciones solidarias que se organizan en los centros comerciales, aunque han sido **siempre un apoyo social constante a sus zonas y comunidades**, colaborando con las áreas de deportes y fiestas y realizando actividades culturales. En una situación de excepcionalidad, se están buscando fórmulas para devolver a la sociedad su confianza y avanzar apelando a valores básicos como la solidaridad, la cercanía y la empatía.

A continuación, se enumeran algunas de las iniciativas sociales realizadas en los centros y parques comerciales:

#### MEGAPARK (Barakaldo)

##### Colaboración con ONG “Hay una Esperanza para ti”

Desde mayo se está realizando una colaboración con la **ONG local “Hay una Esperanza para ti”** que trabaja con familias desfavorecidas de Barakaldo **repartiendo comida y artículos de primera necesidad**. Desde Megapark Fashion Outlet se colabora con la ONG local, como, por ejemplo, con el alquiler de la furgoneta que utilizan en sus repartos dos veces al mes.



## GRAN VÍA DE VIGO (Vigo)

### Exposición “El viaje de mi vida” en colaboración con la Asociación Down Vigo

Desde el centro comercial de Gran Vía de Vigo, se decidió realizar una exposición solidaria de tapices hechos a mano, por miembros de la **Asociación Down Vigo**. La exposición recibió el nombre de “El viaje de mi vida” y consistió en una exposición de tapices realizados a mano teniendo como motivo principal la vida de los integrantes de la Asociación Down Vigo.



### Homenaje al personal sanitario por P.I.C.A Rías Baixas

Se acogió en la cubierta ajardinada del centro comercial Gran Vía, un emotivo homenaje como agradecimiento y apoyo a todo el personal sanitario que estuvo organizado por la **Asociación P.I.C.A Rías Baixas**. El homenaje consistió en una ruta motera por la ciudad de Vigo que finalizó en el **Hospital Álvaro Cunqueiro** donde se celebró un acto como agradecimiento al personal sanitario por su labor en la pandemia.



## EL ROSAL (León)

### Invitación sanitarios preestreno “Que suene la música”

El centro comercial El Rosal decidió llevar a cabo su aportación a la lucha contra la pandemia, y por ello se realizó una **invitación al personal sanitario** al preestreno de “Que suene la música” como muestra de agradecimiento por su labor durante la pandemia.

Con ello, El Rosal y Cines La Dehesa homenajean la labor de los colectivos más implicados en la lucha contra la pandemia.



## PORTAL DE LA MARINA (Alicante)

### Organizaciones solidarias

En Portal de la Marina se cede un espacio para dar visibilidad a distintas **organizaciones solidarias**. Para ello, se llevó a cabo el diseño y fabricación a medida de un mueble tipo “mostrador” con el objetivo de crear un espacio solidario dentro del centro comercial para que las **asociaciones y ONG´s** de la zona puedan usarlo de manera gratuita y puedan utilizar dicho espacio como punto informativo, captación de socios, etc.



## ALBACENTER (Albacete)

### Comunicación COVID-19

Desde el centro comercial se promueve la seguridad del centro para toda la familia con un **protocolo de medidas de protección frente a la COVID-19** verificado por la empresa SGS, líderes en certificación.

Desde el punto de atención al cliente del centro se **entregan mascarillas gratuitas** a todos los clientes que la solicitan y, en contraprestación, les pedimos un registro gratuito en la base de datos del centro.



## ÀNEC BLAU (Barcelona)

### *Campaña de Donación de Sangre*

**Colaboración de Ànec Blau con Creu Roja y Ayuntamiento de Castelldefels** para la difusión de este acto solidario, que tiene como objetivo realizar una campaña de donación de sangre. Se hizo difusión a través de redes sociales, también en cartelería interna del centro además de ofrecerles espacio a Creu Roja para realizar captación de donantes en el mismo centro.

Se han acogido campañas de **donaciones de sangre**, en un período en el que se ha mantenido la demanda de transfusiones, pero el confinamiento y el riesgo de contagio impedirían participar a los donantes. Estos centros han permitido acudir a los vecinos con todas las garantías de control de aforo, distanciamiento social y limpieza.



## LAGOH (Sevilla)

### *Museo de la Esperanza*

Tras la creación de un Museo de la Esperanza virtual, donde los usuarios podían subir sus obras realizadas durante el confinamiento con el fin de crear un museo de todos y en el que, por cada obra subida, Lagoh donaría 1€ a la **Fundación Progreso y Salud de la Junta de Andalucía en su investigación contra la COVID-19**, se creó un museo físico donde exponer aquellas obras más representativas de dicho periodo. Un museo real y visitable donde los usuarios podrían hacer su donación para este fin.

Como cierre a la acción, **Lagoh ha realizado una donación de 5.000 euros a dicha Fundación para su investigación contra la COVID-19.**





# Acuerdos individualizados de alquileres sobre el **95%** de la superficie bruta alquilable del *portfolio*

## Contacto con los inquilinos

La compañía ha mantenido un diálogo continuo y fluido con todos sus inquilinos habiendo gestionado directamente y sin intermediarios cada situación, lo que le ha permitido alcanzar acuerdos rápidos y adaptados a las necesidades concretas de cada inquilino y actividad. Dichos acuerdos se han alcanzado mayoritariamente en condiciones que suponen un **gran compromiso** por ambas partes, **fortaleciendo las relaciones con los comerciantes y reforzando la duración y estabilidad de los contratos en todos los centros y parques comerciales.**

A fecha de publicación del presente informe, Lar España ha alcanzado **acuerdos individualizados de alquileres sobre el 95% del total de la superficie bruta en alquiler de sus centros. Sin considerar cierres adicionales de los activos del *portfolio* efectuados con posterioridad al 30 de septiembre 2020**, se estima que el impacto total acumulado de los descuentos debidos al COVID 19, una vez se cierren los acuerdos para el 100% de la superficie bruta alquilable, se sitúe entre los **19 y 20 millones de euros**. De acuerdo con la normativa contable de aplicación, dichos descuentos serán imputados a los resultados de la compañía a partir de su fecha de formalización, linealizando su impacto en los ingresos durante la duración de cada uno de los contratos de arrendamiento en un plazo medio de entre 6 y 7 años. El impacto total negativo en los ingresos de 2020 se estima en 2 millones de euros.

Adicionalmente, a 30 de septiembre, se ha cobrado un **76% del total de las rentas facturadas**, un porcentaje que, teniendo en cuenta el efecto de las bonificaciones pendientes de ajustar, pasa a ser del **85%**. Adicionalmente, se realizaron

ajustes de los gastos de los centros y parques comerciales correspondientes a los meses que han permanecido parcialmente cerrados que oscilan entre el 30% y el 70%.

Lar España cuenta con una base de inquilinos sólida, muy consolidada y de contrastada calidad. Sus diez principales arrendatarios representan el **36% de los ingresos** por alquileres de la compañía, mientras que **más del 60% de los contratos** con operadores del *portfolio* a 30 de septiembre de 2020 tienen un vencimiento más allá del año 2024 **con una ocupación de más del 95% a 30 de septiembre, casi equivalente a la plena ocupación física.**

A 30 de septiembre de 2020 todos los centros y parques comerciales de Lar España se encuentran abiertos y en funcionamiento, con una recuperación muy positiva de las **afluencias** de público y respetando siempre las medidas de seguridad necesarias. Lar España cuenta con una oferta de activos *premium* y una propuesta de alto valor añadido, que se ha visto reflejada en una rentabilidad recurrente para sus accionistas. En septiembre de 2020, los activos del *portfolio* han registrado una **recuperación del 96% de las afluencias** respecto a las obtenidas en el mismo mes del año anterior, lo que supone una cifra muy elevada en comparación a la obtenida por el índice *ShopperTrak* cuya recuperación se ha situado en el 80% en el mes de septiembre.

Además, Lar España es propietaria, en la inmensa mayoría de los casos, del 100% de sus activos, teniendo un control total en la toma de decisiones de cada uno de ellos, lo que **permite impulsar medidas y estrategias de una manera ágil y ajustadas a las necesidades del mercado y de los clientes en cada momento.**





## Contacto con las comunidades

La **seguridad y accesibilidad** es una de las principales exigencias de los consumidores, por lo que la adecuación y diseño de los centros y parques comerciales para transformarlos en lugares que respondan a las nuevas exigencias del consumidor en materia de salubridad y comodidad es el principal objetivo de Lar España.

Los centros comerciales, en consecuencia, han adoptado numerosas medidas y han diseñado diversos protocolos con el objetivo de **consolidarse como lugares seguros**, haciendo que la colaboración con las comunidades en las que se desarrolla la actividad constituya un pilar fundamental.

De este modo, una de las prioridades de los centros comerciales es **responder de forma decidida y firme para colaborar con su entorno** más cercano en un momento en el que la pandemia provocada por la COVID-19 ha incrementado las necesidades de ayuda de los comercios y colectivos más vulnerables. Además de las numerosas iniciativas solidarias que se han llevado a cabo durante el año, los centros cuentan con **planes a largo plazo** para reducir el impacto medioambiental y jugar un papel positivo en sus sociedades.

### CLUB DISFRUTONES

Plataforma digital donde se ofrecen descuentos, sorteos y servicios exclusivos para los socios a la vez que dinamiza el consumo en los establecimientos adheridos.

El objetivo del club es apoyar el comercio y consumo en las tiendas del centro comercial, fidelizando a los clientes y premiando su confianza. De la misma forma, representa un elemento clave en la creación de una comunidad digital que **permite conectar el centro comercial con la localidad en la que se encuentra** dentro del entorno digital.

Este proyecto realizó su lanzamiento el 21 de septiembre como el **club de fidelización Disfrutones** en los centros comerciales: Lagoh, AS Termas, El Rosal, Gran Vía Vigo, Ànec Blau, Albacenter y Portal de la Marina.



## ENCUESTA POST-VISITA

A finales del verano, se lanzó una encuesta en los centros comerciales del *portfolio* a los seguidores de redes sociales y los contactos de las bases de datos de los centros para conocer su experiencia una vez que habían visitado los centros.

El objetivo es **mejorar aquellas medidas de seguridad** que resultasen menos fáciles de interpretar y llevar a cabo, así como conocer las principales barreras de visita para adaptar, de este modo, la comunicación de los centros comerciales.



## LANDING PROMOCIONES

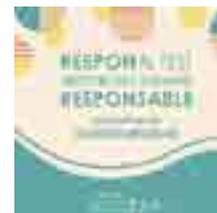
Creación de una plataforma en los centros comerciales As Termas, El Rosal y Albacenter para poder presentar los tickets de compra y tener acceso a las promociones del centro, **evitando así el contacto físico** en el punto de atención al cliente.



## COMUNICACIÓN COVID-19

Para recordar a los clientes las **medidas de seguridad** implantadas en el centro y al mismo tiempo agradecerles su colaboración y confianza, se ideó la iniciativa “¿Estás seguro?”. Esta acción, que ha sido contemplada para realizarla a través de web y redes sociales, está dividida en dos partes:

- **Vídeo de agradecimiento:** donde se recordaban las medidas de seguridad a modo de entrevista con gerencia y diferentes empleados del centro, transmitiendo así cercanía hacia los visitantes a los centros.
- **Pack “Usuario responsable”:** a través de un cuestionario relacionado con las medidas de seguridad, al acertar todas las preguntas, obsequiamos al cliente con un Diploma de Usuario Responsable junto con una mascarilla con un diseño exclusivo del centro y homologada con su número de certificación UNE0065 cumpliendo con los controles de sanidad y seguridad.





Adicionalmente, durante el tercer trimestre del año, se han realizado **aperturas de importantes cadenas** en nuestros activos, destacando las siguientes:

Hugo Boss y New Balance  
**PC MEGAPARK**



Apertura 10/09/2020



Apertura 16/07/2020

Joyería Apart  
**CC LAGOH**



Apertura 14/07/2020

Hamburguesería Timesburg, Taco Bell, Frankfurts y Rituals  
**CC ÀNEC BLAU**



Apertura 02/10/2020



Apertura 20/07/2020



Apertura 31/07/2020



Apertura 09/09/2020

Primaprix  
**PC RIVAS FUTURA**



*Apertura 17/09/2020*

Courir  
**CC GRAN VÍA DE VIGO**



*Apertura 27/08/2020*

# 2

## RESUMEN EJECUTIVO

*p.22*

### 2.1 Cifras Clave 9M 2020

*p.24*

### 2.2 Principales Hitos

*p.26*

### 2.3 Cartera de activos a 30 de septiembre de 2020

*p.28*

### 2.4 Principales Magnitudes

*p.36*

### 2.5 Evolución del Negocio

*p.38*





**Centro Comercial / Portal de la Marina (Alicante)**

## 2.1

### Cifras Clave 9M 2020

#### Información Cartera

GAV<sup>(1)</sup>

**1.509**

millones de euros

Activos

**15**

WAULT

**3,4**

años

SBA

**578.345**

m<sup>2</sup>



24

#### Información Financiera

EPRA NAV

**915,7**

millones de euros  
(10,79 €/acción)<sup>(2)</sup>

Ingresos por Rentas

**71,4**

millones de euros

LTV Neto

**41%**

EPRA Earnings

**38,3**

millones de euros  
(0,45 €/acción)

Deuda Financiera

**729,3**

millones de euros

EBITDA

**53,6**

millones de euros

Coste Medio de la Deuda

**2,2%**

Beneficio recurrente

**40,9**

millones de euros

(1) Información basada en valoraciones llevadas a cabo por valoradores independientes a **30 de junio de 2020**, reflejando el impacto de la crisis provocada por la pandemia y la declaración del Estado de la Alarma. / (2) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (0,63€/acción).

# NEGOCIO RETAIL

## Resultados Operativos

Ocupación  
**95,5%**<sup>(1)</sup>

GRI  
**+22,9%**  
**+1,6% LfL** <sup>(2)</sup>  
vs 9M 2019

NOI  
**+23,6%**  
**+2,5% LfL** <sup>(2)</sup>  
vs 9M 2019

GAV (%)



INGRESOS POR RENTAS (%)



Centros Comerciales. Parques Comerciales. Otros Retail.

## Actividad Comercial

Renta negociada  
**4,4**  
millones de euros

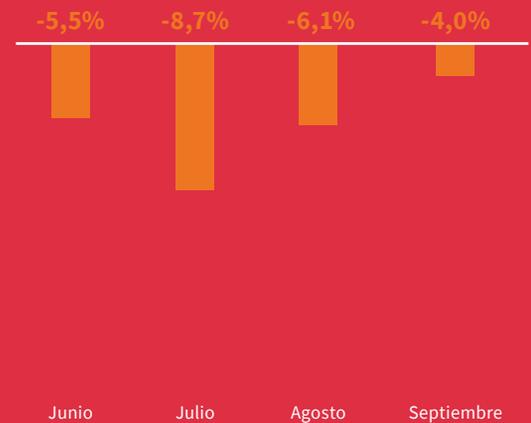
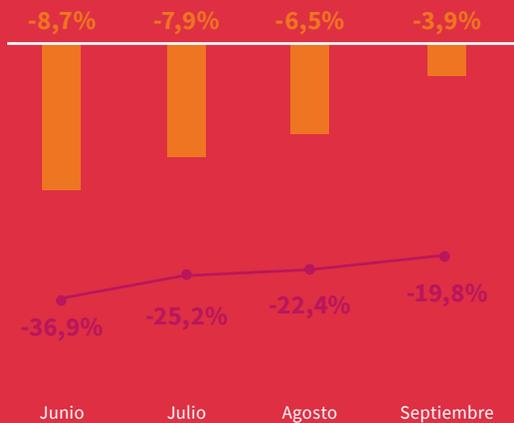
Operaciones firmadas  
**81**

Superficie rotada  
**18.679**  
m<sup>2</sup>

Incremento de rentas  
**+4%**

Visitas 2020  
45,4 millones de visitas

Ventas 2020  
481,0<sup>(5)</sup> millones de euros



■ Datos Lar España<sup>(3)</sup>  
— Datos Media de visitas en España<sup>(4)</sup>

■ Datos Lar España<sup>(6)</sup>

(1) Ratio calculado bajo estándares EPRA / (2) Like for Like (excluyendo el centro comercial Lagoh) / (3) Like for Like 2020 vs 2019 (excluyendo los centros comerciales Lagoh, Ànec Blau y la zona de Ocio del centro comercial Megapark debido a que se encuentra bajo reforma integral); cifras acumuladas a 30/09/2020 Lar España: **-23,8%** e índice ShopperTrak: **-34,7%** / (4) Índice ShopperTrak / (5) Ventas declaradas / (6) Like for Like 2020 vs 2019 (excluyendo los centros comerciales Lagoh, Ànec Blau y la zona de Ocio del centro comercial Megapark debido a que se encuentra bajo reforma integral); cifras acumuladas a 30/09/2020 de ventas totales: **-22,5%**.

## 2.2 Principales Hitos

### 2020

#### ENERO.

##### **14.01.2020** **Nuevo programa de recompra de acciones**

Se anunció la puesta en marcha de un nuevo **programa de recompra** de acciones de hasta un importe monetario máximo de **45 millones de euros**. El número máximo de acciones a adquirir por la Sociedad en ejecución del programa de recompra es **4.500.000 acciones**, representativas del 5% del capital social. El programa de recompra es implementado por JB Capital Markets, S.V., S.A.U y tiene una duración de **9 meses**.

##### **28.01.2020** **Inscripción de la reducción de capital mediante amortización de acciones propias**

Lar España informó de la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la escritura pública de **reducción de capital mediante amortización de acciones propias** otorgada el 20 de diciembre de 2019. El capital social de la Compañía se redujo en 5.907.662 euros, mediante la amortización de **2.953.831 acciones propias** de dos euros de valor nominal cada una de ellas. **El capital social** resultante de la reducción quedó fijado en **175.267.460 euros**, representado mediante **87.633.730 acciones** de dos euros de valor nominal cada una.



#### MARZO.

##### **17.03.2020** **Junta General de Accionistas**

El 17 de marzo de 2020 se celebró la **Junta General de Accionistas** de Lar España, aprobando los acuerdos sometidos a su consideración. Durante la celebración de la misma se aplicaron las medidas extraordinarias pertinentes como consecuencia del estado de alarma por la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y con un seguimiento principalmente telemático a través de su retransmisión en *streaming*.



#### ABRIL.

##### **16.04.2020** **Dividendo**

**Pago del dividendo** a los accionistas, de acuerdo con la aprobación de la Junta General de Accionistas. El importe total ascendió a **0,63€/acción**.

## SEPTIEMBRE.

### 07.09.2020 EPRA Gold Award

El pasado 7 de septiembre de 2020, por **sexto 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, siendo así la primera SOCIMI que ha alcanzado esta distinción seis años consecutivos.

En lo que concierne a la información publicada sobre **ESG**, Lar España ha obtenido por **tercer año consecutivo** la máxima distinción por parte de EPRA, logrando el **Gold Award**. Esto destaca el reconocimiento internacional de la calidad de los informes de Lar España, que está disponible para todos sus grupos de interés.

2015



2016



2017



2018



2019

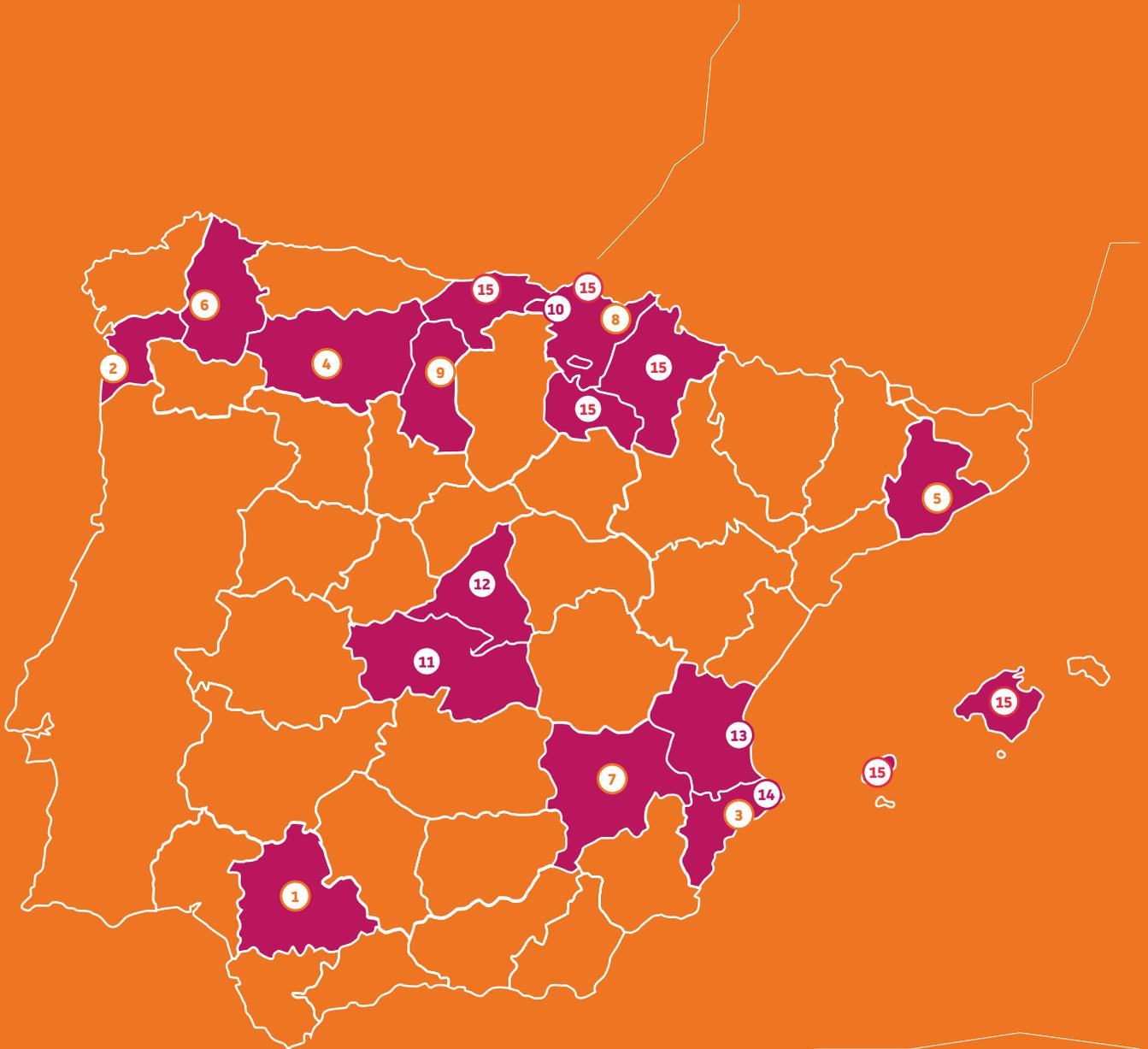


2020



## 2.3

### Cartera de activos a 30 de septiembre de 2020



**GAV**  
**1.509**  
millones de euros



## Centros Comerciales

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



## Parques Comerciales

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



## Otros Retail

15. Cartera supermercados (22 unidades) (Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares)



## Lagoh Centro Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Sevilla
SBA	69.720 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición suelo	38,5 millones de euros
WAULT	4,5 años



## Gran Vía Centro Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Vigo
SBA	41.453 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
WAULT	2,0 años



## Portal de la Marina e Hipermercado Centro Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Alicante
SBA	40.334 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014/ 30 de marzo de 2016/ 9 de junio de 2015
Precio de adquisición	89,2 millones de euros
WAULT	2,7 años



## El Rosal Centro Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	León
SBA	50.996 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
WAULT	2,5 años



## Àncora Blau Centro Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Barcelona
SBA	29.069 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
WAULT	4,1 años



## As Termas + Gasolinera Centro Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Lugo
SBA	35.127 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015/ 28 de julio de 2015
Precio de adquisición	68,8 millones de euros
WAULT	2,7 años



## Albacenter, Hiper y L.C. Centro Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Albacete
SBA	26.310 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014/ 19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	39,9 millones de euros
WAULT	3,2 años



## Txingudi Centro Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
SBA	10.712 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
WAULT	2,4 años



### Las Huertas Centro Comercial



#### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Palencia
SBA	6.267 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
WAULT	1,7 años



### Parque Abadía y Galería Comercial Parque Comercial



#### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Toledo
SBA	43.109 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017/ 20 de febrero de 2018
Precio de adquisición	77,1 millones de euros
WAULT	1,7 años



### Megapark + Megapark Ocio Parque Comercial



#### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Barakaldo (Vizcaya)
SBA	81.560 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	19 de octubre de 2015/ 27 de octubre de 2017
Precio de adquisición	178,7 millones de euros
WAULT	3,1 años



### Rivas Futura Parque Comercial



#### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Madrid
SBA	36.447 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	6 de febrero de 2018
Precio de adquisición	61,6 millones de euros
WAULT	2,8 años



## VidaNova Parc Parque Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	45.568 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición suelo	14,0 millones de euros
WAULT	3,1 años



## Vistahermosa Parque Comercial



### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Alicante
SBA	33.763 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
WAULT	4,1 años



## Cartera de Supermercados Otros Retail

### CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Ubicación	Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares
SBA	27.909 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
WAULT	10,5 años

## Nuestro retail de un vistazo

Centros y parques comerciales prime dominantes en su área de influencia



### Por tamaño<sup>(\*)</sup> (GAV)



(\*) De acuerdo a la clasificación de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC):  
Muy grande (>79.999 m<sup>2</sup>) / Grande (40.000-79.999 m<sup>2</sup>) / Medio (20.000-39.999 m<sup>2</sup>) / Pequeño (5.000-19.999 m<sup>2</sup>)

34

### Por geografía (GAV)



OTROS: Baleares 0,8% / Cantabria 0,5% / Navarra 0,4% / La Rioja 0,2%

### Por tipología de activo (GAV)

Centros comerciales.

Parques comerciales.

Otros retail.



**75%** de nuestro *portfolio retail* está clasificado como grande o muy grande

(1) Ratio calculado bajo estándares EPRA.



Centro Comercial / Lagoh (Sevilla)

## 2.4

### Principales Magnitudes



**+24%**

Ingresos ordinarios  
vs 9M 2019



**+42%**

EBITDA  
vs 9M 2019

Durante los primeros nueve meses de 2020 Lar España ha alcanzado una cifra de ingresos de **71.396 miles de euros** y un EBITDA de **53.578 miles de euros**, siendo las cifras más relevantes las siguientes:

#### Ingresos Ordinarios

(Miles de euros)



#### EBITDA

(Miles de euros)



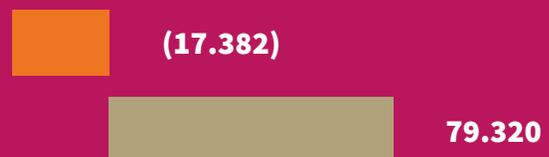
#### EBIT (\*)

(Miles de euros)



#### BAI (\*)

(Miles de euros)



#### Beneficio Neto (\*)

(Miles de euros)



9M 2020

9M 2019

(\*) **El EBIT recurrente** a 30 de septiembre de 2020 asciende a **55.778 miles de euros**, un **31% superior** al registrado en el mismo periodo del año anterior.

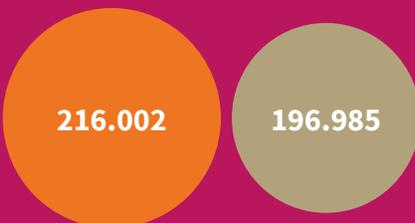
**El BAI y Beneficio Neto recurrente** a 30 de septiembre de 2020 asciende a **40.870 miles de euros**, un **46% superior** al registrado en el mismo periodo del año anterior.

Para una mejor comprensión de la evolución de estas cifras, ver "Estado de Resultado Global Consolidado".

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

### Fondo de maniobra

(Miles de euros)



### Ratio de liquidez

(%)



### Ratio de solvencia

(%)



### LTV Neto

(%)



### ROE

(%)



### ROA

(%)



● 30/09/2020

● 31/12/2019

El Grupo presenta a 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 30 de septiembre de 2020, el **ROE** (“Return on Equity”), que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, se ha situado en **-1,68%** (8,21% a 31 de diciembre de 2019), 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 **-0,91%** (4,70% a 31 de diciembre de 2019).

## 2.5 Evolución de negocio

### a. Distribución de los ingresos

Los **ingresos por rentas** durante los primeros nueve meses de 2020 han alcanzado los **71.396 miles de euros** (57.776 miles de euros durante los primeros nueve meses de 2019), lo que supone un crecimiento del **24%** respecto al mismo periodo del año anterior.

El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 30 de septiembre de 2020 es el siguiente:

#### Ingresos por rentas por tipo de activo 9M 2020



CENTROS COMERCIALES



PARQUES COMERCIALES



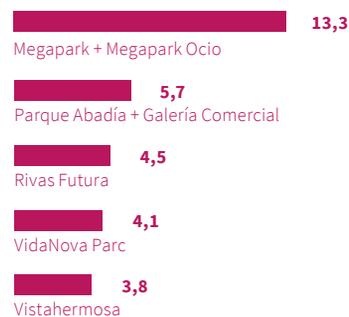
OTROS RETAIL

El detalle de los **ingresos por tipología de activo** en los primeros nueve meses de 2020 es el siguiente:

#### Ingresos por Centro Comercial (%)



#### Ingresos por Parque Comercial (%)

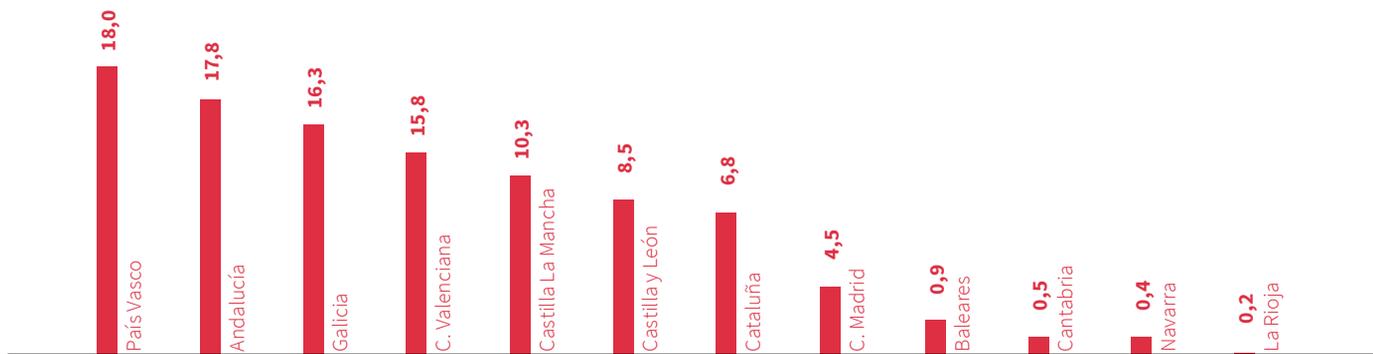


#### Ingresos por Otros Retail (%)



A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos por rentas** de los primeros nueve meses del ejercicio 2020:

**Ingresos por área geográfica (%)**



A continuación se indican los **diez arrendatarios que han generado más rentas** durante los primeros nueve meses del año 2020:



b.

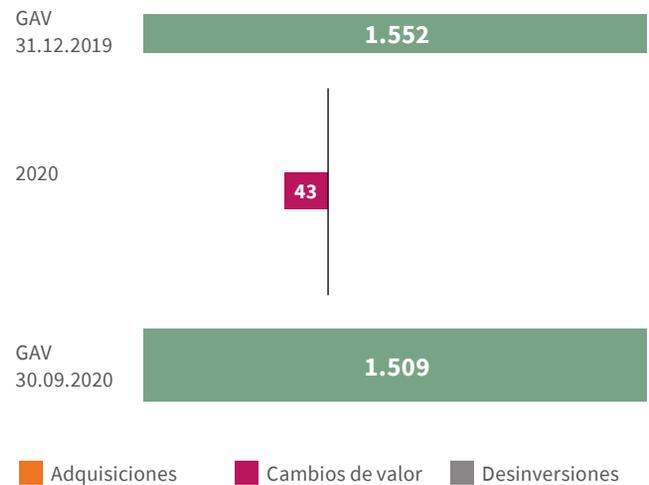
## Valor de la cartera a 30.09.2020

A 30 de septiembre de 2020 el valor de mercado de la cartera de activos de Lar España asciende a **1.509 millones de euros**:

### GAV por tipo de activo (%)



### Reconciliación GAV a 30.09.2020 (millones de euros)



40

Durante el año 2020 Lar España no ha llevado a cabo nuevas desinversiones ni adquisiciones. La revalorización negativa por valor de 43 millones de euros, corresponde a información basada en valoraciones llevadas a cabo por valoradores independientes a 30 de junio de 2020, reflejando el impacto de la crisis provocada por la pandemia y la declaración del Estado de la Alarma.

### Cambios de valor LfL portfolio a 30 de septiembre de 2020 (\*)



**+50,3%**  
vs precio de  
adquisición



**-2,8%**  
vs diciembre  
2019

(\*) Las cifras excluyendo el CAPEX invertido serían: +21,3% y -3,6% respectivamente.

## C. CAPEX

La Sociedad ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar mayor valor, se han invertido cerca de **14 millones de euros** durante los primeros tres trimestres de 2020.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:

### *Inversión CAPEX (miles de euros)*

		<b>TOTAL</b> <b>13.665</b>
<b>Centros Comerciales</b> <b>10.346</b>	<b>Parques Comerciales</b> <b>3.319</b>	

Los activos À nec Blau y Megapark, con **8,5 millones de euros** en conjunto, lideran la inversión realizada durante el año.

*Imagen de parque comercial Megapark (Barakaldo) tras la finalización de una parte de los trabajos de reforma.*



d.

## Vencimiento de los contratos y WAULT

Continuamos con nuestra gestión proactiva de la cartera, que nos permite contar con una **base de arrendatarios sólida y diversificada**.

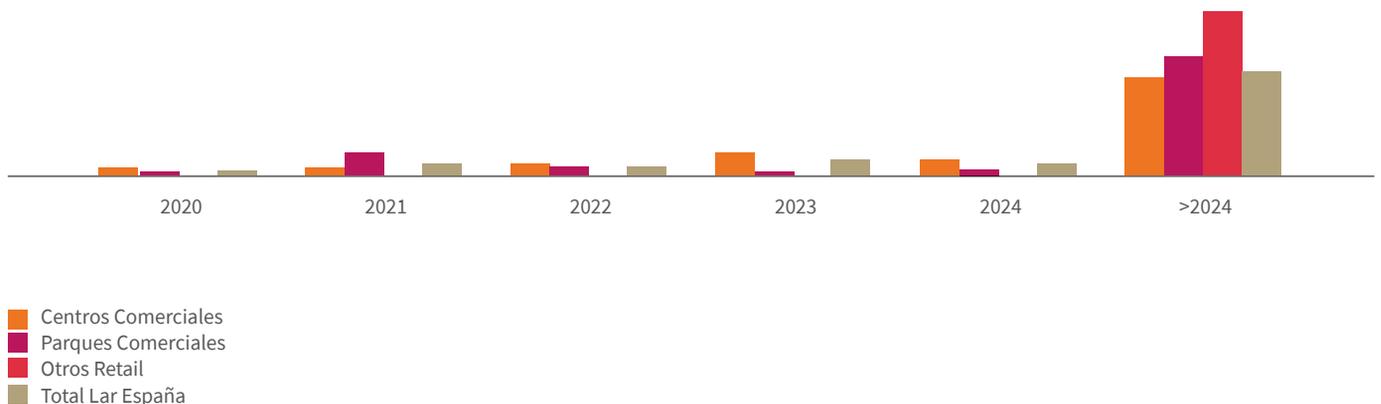
Se han llevado a cabo renovaciones de nuestros principales arrendatarios, prolongando la duración de sus contratos, lo que supone alcanzar un considerable nivel de rentas mínimas garantizadas. Asimismo, durante el año, se han firmado contratos de larga duración con nuevos inquilinos y se han renegociado los contratos en vigor de acuerdo a la situación actual. Cabe destacar que **más del 60% de los contratos** en vigor a 30 de septiembre de 2020 de todo el *portfolio* de Lar España, tienen un vencimiento más allá del año 2024.



**Más del 60% de los contratos** con operadores a 30 de septiembre de 2020 tienen un vencimiento más allá del año 2024.

42

### Vencimiento de los contratos por año (fin de contrato)





**Más de 1.000**  
contratos en vigor

De esta manera el **WAULT** (\*) (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 30 de septiembre de 2020 de la cartera de Lar España es de **3,4 años**. A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:



(\*) Calculado como número de años de vigencia de los contratos desde la fecha actual y hasta el primer break option, ponderado por la renta bruta de cada contrato. En el apartado 2.3 "Cartera de activos a 30 de septiembre de 2020" se muestra el WAULT de cada activo.



**95,2%**  
Ocupación física (m<sup>2</sup>)



**578.345 m<sup>2</sup>**  
SBA total

e.

## Ocupación física (m<sup>2</sup>)

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 30 de septiembre de 2020 asciende a **578.345 m<sup>2</sup>**, situándose la ocupación en un **95,2%**.

A continuación se muestra el % de ocupación física por unidad de negocio a 30 de septiembre de 2020:



**TOTAL LAR ESPAÑA**

**95,2%**

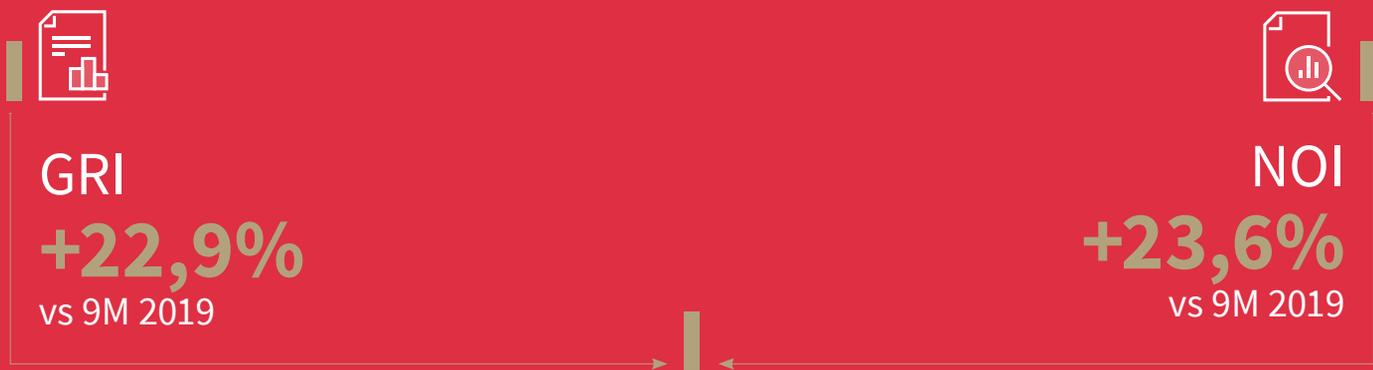


f.  
**Principales hitos**

Durante los primeros nueve meses de 2020 Lar España ha logrado los **siguientes resultados operativos**:

**RETAIL**

**Evolución principales indicadores**



**Evolución principales indicadores LfL<sup>(\*)</sup>**



(\*) Like for Like (excluyendo el centro comercial Lagoh).

## Indicadores de la actividad comercial

Durante los primeros nueve meses del año 2020, Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, se han cerrado **81 operaciones** entre renovaciones, sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios de la cartera, suponiendo una tasa de rotación anualizada de inquilinos del **portfolio** del **5%**.

	Renovaciones	Reubicaciones y Sustituciones	Nuevos Arrendatarios	Total
Número de operaciones	49	17	15	<b>81</b>
m <sup>2</sup>	12.389	3.249	3.041	<b>18.679</b>



**18.679 m<sup>2</sup>**  
Rotados



**+4%**  
Incremento de rentas



**4,4 millones de euros**  
de renta negociada

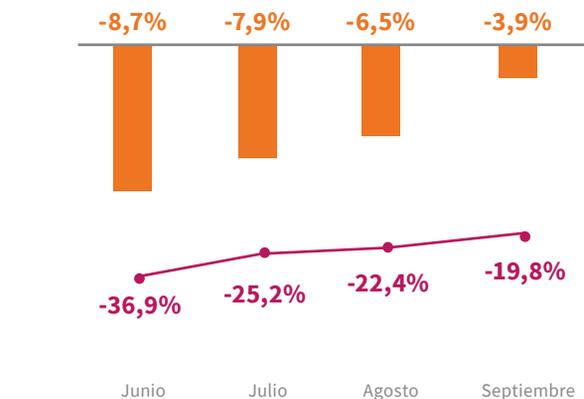


**81**  
Operaciones

46

### Visitas 2020 45,4 millones de visitas

La afluencia a los centros comerciales *LfL* desde apertura vs el mismo periodo de 2019:

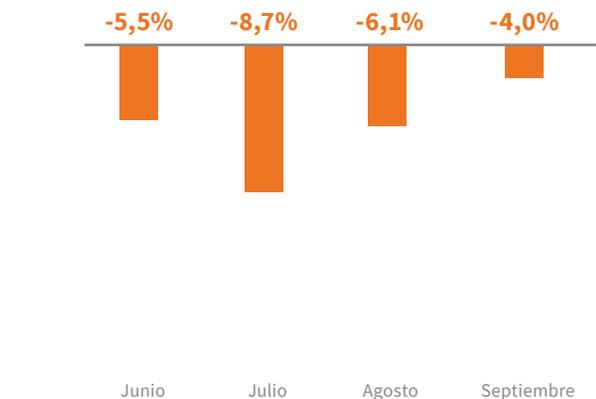


■ Datos Lar España <sup>(1)</sup>

— Datos Media de visitas en España <sup>(2)</sup>

### Ventas 2020 481,0 <sup>(3)</sup> millones de euros

El nivel de ventas registrado por nuestros inquilinos *LfL* desde apertura vs el mismo periodo de 2019:



■ Datos Lar España <sup>(4)</sup>

(1) Like for Like 2020 vs 2019 (excluyendo los centros comerciales Lagoh y Lagoh, Ànec Blau y la zona de Ocio del centro comercial Megapark debido a que se encuentra bajo reforma integral); cifras acumuladas a 30/09/2020 Lar España: **-23,8%** e Índice ShopperTrak: **-34,7%** / (2) Índice ShopperTrak / (3) Ventas declaradas / (4) Like for Like 2020 vs 2019 (excluyendo los centros comerciales Lagoh, Ànec Blau y la zona de Ocio del centro comercial Megapark debido a que se encuentra bajo reforma integral); cifras acumuladas a 30/09/2020 de ventas totales: **-22,5%**.



A continuación se muestran algunas de las operaciones principales del período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre:



#### Operaciones destacadas

##### Sustituciones

Mango (500 m<sup>2</sup>)

##### Renovaciones

Misako (90 m<sup>2</sup>)

Administración Lotería (24 m<sup>2</sup>)



Más de **276.000€** de renta anual negociada

**5** operaciones

**670** m<sup>2</sup>



#### Operaciones destacadas

##### Nuevos arrendatarios

Carls Jr (350 m<sup>2</sup>)

##### Renovaciones

Electro Hiper Europa (1.000 m<sup>2</sup>)



Más de **191.500 €** de renta anual negociada

**2** operaciones

**1.349** m<sup>2</sup>



#### Operaciones destacadas

##### Nuevos arrendatarios

Flex (161 m<sup>2</sup>) en Abadía

##### Renovaciones

Urban Planet (2.369 m<sup>2</sup>) en Vistahermosa

Desigual (469 m<sup>2</sup>) en Megapark

New Yorker (820 m<sup>2</sup>) en El Rosal



Más de **1.233.900 €** de renta anual negociada

**28** operaciones

**5.902** m<sup>2</sup>

## Mix de arrendatarios de *retail*

A continuación se muestra el **mix de arrendatarios** del *portfolio de retail* de Lar España a 30 de septiembre de 2020 de acuerdo a la superficie arrendada. Los sectores de alimentación y salud acumulan más del **20%** de la oferta comercial de nuestras superficies comerciales.



**29,2%**

Moda



**18,2%**

Hogar



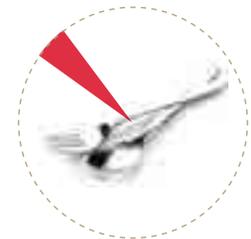
**17,9%**

Alimentación



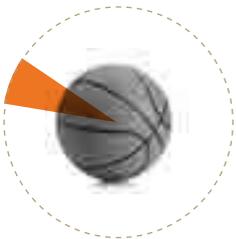
**14,8%**

Ocio y  
entretenimiento



**6,6%**

Restauración



**6,7%**

Deportes



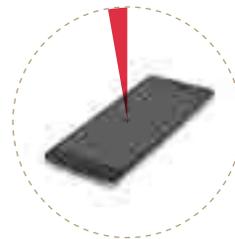
**3,6%**

Servicios



**2,7%**

Salud y cosmética



**0,3%**

Cultura, tecnología  
y multimedia



**100.000 m<sup>2</sup>**  
de ocio y entretenimiento



**Retail 4.0**

## Un año de apertura del centro comercial Lagoh en Sevilla

### La nueva generación del *retail*

El pasado día 26 de septiembre el **complejo comercial y de ocio**, Lagoh, celebraba su **primer aniversario** desde apertura. El centro, que cuenta con **148 superficies comerciales alquiladas y operativas y que se encuentra actualmente al 99,2% ocupación**, reúne en sus más de 100.000 metros de superficie una oferta exclusiva de comercios y marcas de referencia, muchas de ellas inéditas hasta el momento de su inauguración en Sevilla. Además, cuenta con una zona de afluencia de **1,5 millones de habitantes**, posicionándose como uno de los centros comerciales líderes en el país.

### Lagoh tecnológico e innovador

Desde Lar España se apuesta decididamente por la tecnología **creyendo firmemente en la innovación y en la capacidad de generar experiencias**. Ambos aspectos se sustentan en un exhaustivo trabajo previo de análisis de los hábitos y preferencias de cada cliente, para el cual la tecnología resulta clave. En dicho análisis la visita a la tienda representa el punto culminante de un proceso que se ha gestado tiempo atrás y donde la oferta digital y la física han estado perfectamente integradas.

Lagoh es un centro que ha sido diseñado bajo la premisa de la sostenibilidad y la innovación, tanto en el diseño arquitectónico como en el proceso constructivo. Este complejo comercial y de ocio familiar constituye el primer *Experience Resort* de Sevilla, y abarca todo lo necesario para satisfacer una experiencia única para cada visitante, proponiendo una oferta exclusiva en actividades.



Algunas de las tecnologías presentes en el centro comercial son:

- **Mallcom:** plataforma que permite crear un canal de comunicación entre los operadores y los diferentes niveles de gestión y servicios en el centro comercial. Este sistema permite gestionar indicadores de ventas de los operadores, posibles descuentos para empleados, ofertas de trabajo, eventos y marketing, seguridad y comunicación crítica, mantenimiento y limpieza.
- **Advertima:** es otro de los proyectos presentes en el centro. Se trata de un sistema de sensores que monitorizan cómo los clientes utilizan el centro comercial, considerando qué operadores visitan más, cuánto tiempo pasan en las diferentes zonas y cuál es el interés en eventos y estrategias de marketing.
- También cabe destacar que el edificio está controlado por un sistema **BMS** (*Building Management System*) centrado en el control de la climatización. Dispone de varias sondas que monitorizan diferentes factores y optimizan el funcionamiento de los equipos de climatización del centro posibilitando un mayor control de los sistemas. El sistema de climatización cuenta además con unos filtros que son **fotocatalíticos**, los cuales permiten dotar al sistema de reciclado de aire de gran confort sanitario.
- **Web totalmente renovada:** Un año después de su lanzamiento, y de haber logrado posicionarse como un proyecto único, rompedor y diferencial en el ámbito digital, apuesta ahora por una web muy visual donde vídeo y fotografía son los elementos más destacados. (<https://www.lagoh.es/>)

El complejo resume y simboliza el modelo **retail 4.0** en el que Lar España se ha posicionado. Excelencia en la gestión, omnicanalidad, desarrollo tecnológico, conocimiento del cliente y, finalmente, experiencia global son vectores imprescindibles en el retail del siglo XXI.



### Lagoh sostenible

Con el fin de maximizar el respeto al medioambiente y convertirse en referente en materia de sostenibilidad, se realizaron estudios ecológicos, hidrológicos, de erosión y acústico en relación con el diseño del edificio y la construcción del mismo. Esto ha hecho que el centro sea mucho más eficiente, minimizando así su impacto ambiental tanto en uso, como en construcción, ayudando a que Lagoh se convierta en un **referente en sostenibilidad**.

Actualmente, el centro tiene en marcha un **sistema de uso de energías provenientes de las conocidas fuentes limpias**. Incluye el desarrollo de un sistema de recogida de agua pluvial, para su posterior uso en riego de zonas verdes, con el objetivo de no usar agua de la red pública y mejorar la sostenibilidad del complejo comercial; un sistema de paneles fotovoltaicos para el suministro eléctrico, y **energía geotérmica**, que aprovecha los recursos del subsuelo de la zona sobre las cuales se ubicarán las instalaciones.

Es importante destacar que la energía suministrada a la totalidad del complejo es **100% renovable**, certificada por la **Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC)**, único organismo autorizado en España para dar dicha certificación.

En línea con el **proyecto global de Lar España, TES** (Tecnología, Experiencia y Sostenibilidad), el centro ofrece un conjunto de **experiencias innovadoras, siendo a la vez de los compromisos de sostenibilidad** establecidos para sus activos. Desde el principio de la planificación del proyecto se consideraron aspectos ambientales y sociales que tuvieran un impacto positivo para la ciudad de Sevilla.

Gracias a las nuevas tecnologías implantadas, así como la importancia de cuidado del medio ambiente en la realización del proyecto, se han conseguido **distintos hitos en materia de sostenibilidad**:

- Adaptación al clima local con cubierta verde y gran lago central de 6.000 m<sup>2</sup>, mejorando el *confort* de las personas, con estrategias de **minimizar el consumo energético**, creando un ecosistema natural propio y único.
- El entorno y el edificio están diseñados para asegurar la **accesibilidad universal**, sin barreras arquitectónicas y accesible para todos los individuos.
- **Instalación de energías renovables geotérmicas** que permiten ahorrar el 35% de la energía respecto a sistemas convencionales.
- **Promoción del reciclaje de residuos** a través de un punto limpio instalado en el centro.
- Construcción de accesos y pasarelas para **fomentar el uso de la bicicleta y transporte público**, con el objetivo de facilitar la fluidez del tráfico en la zona sur de Sevilla tras una importante inversión por parte de Lar España.
- Obtención del **Certificado de la Construcción Sostenible BREEAM** en fase de diseño.
- Además, en el aspecto social, el número de empleos creados gracias al centro comercial asciende a 1.500 empleos directos, 1.800 de empleos indirectos y 1.500 empleos durante la fase de construcción, con un total de **creación de 4.800 nuevos puestos de trabajo**.



### Lagoh y el ocio

Lagoh constituye el **primer Experience Resort de Sevilla**, abarcando todo lo necesario para abastecer el ocio. Su ubicación en la zona sur, de alta demanda familiar, lo convierte en un centro clave para el **entretenimiento familiar**. El amplio catálogo de ocio abarca, entre otras actividades, las siguientes:



**Cines Yelmo Premium**



**Paseo en barca**



**Trampoline Park**



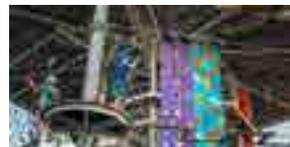
**Túnel de viento**



**Piscina de Surf**



**Rocódromo**



**Tirolina**



**Gaming**

Además de toda la oferta de ocio, Lagoh, en su afán por ofrecer una selección única e innovadora de alternativas para disfrutar de sus espacios, presenta una **propuesta gastronómica** ajustada a todas las preferencias, adaptándose así a los diferentes públicos que visitarán el centro.



# 3

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

*p.54*

**3.1** Chart Societario 30.09.2020

*p.56*

**3.2** Estado de Resultado Global Consolidado

*p.58*

**3.3** Estado de Situación Financiera Consolidado

*p.60*

**3.4** Estados de Flujos de Efectivo Consolidado

*p.66*



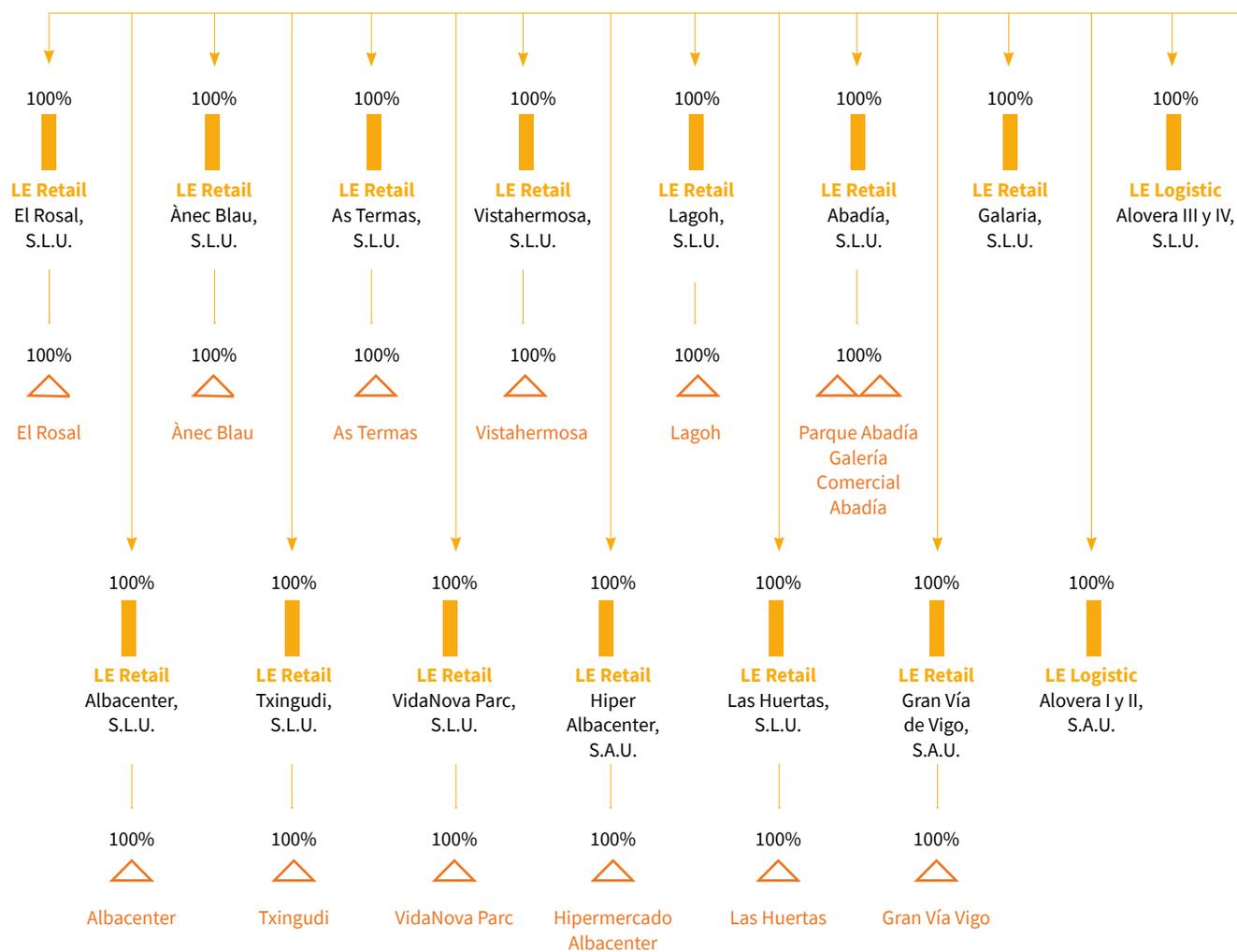
VidaNova  
Parc

# 3.1

## Chart Societario 30.09.2020

A 30 de septiembre de 2020, los estados financieros consolidados del Grupo se presentan de conformidad con los criterios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por el Parlamento Europeo (NI-IF-UE) hasta la fecha.

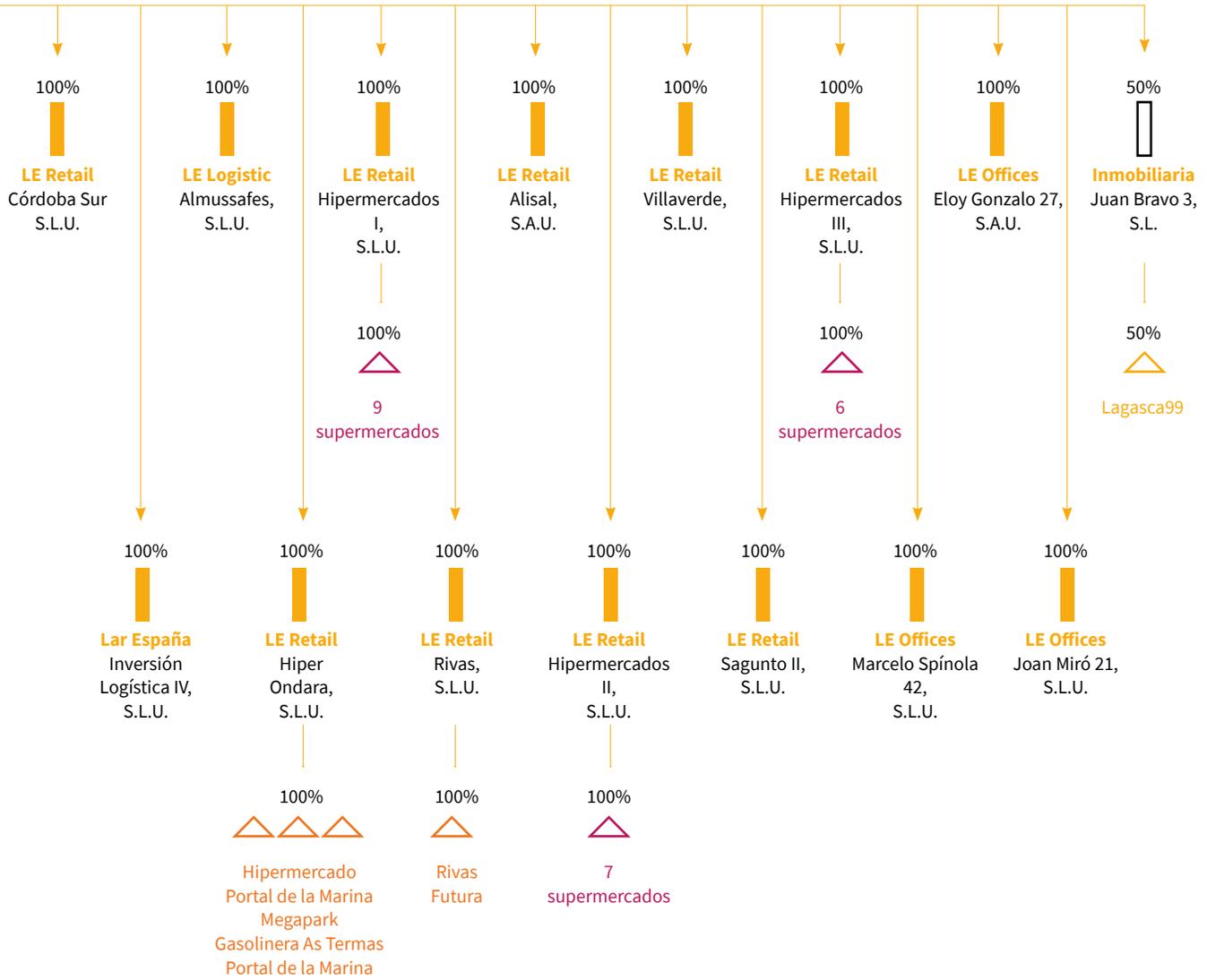
El **perímetro de consolidación** del Grupo es el siguiente:



**Sociedad.**

- Integración Global
- Método de la Participación (puesta en equivalencia)

A efectos comparativos, se han presentado los saldos del Estado de Resultado Global consolidado, correspondientes al mismo período del ejercicio anterior, mientras que, para el Estado de Situación financiera Consolidado, los correspondientes al 31 de diciembre de 2019.



**Tipología de activo.**

- Centros y Parques Comerciales
- Locales Comerciales
- Residencial

## 3.2

### Estado de Resultado Global Consolidado

(Miles de euros)	9M 2020	9M 2019	9M 2020	9M 2019	9M 2020	9M 2019
	Recurrente		No Recurrente		TOTAL	
Ingresos ordinarios	71.396	57.776	-	-	71.396	57.776
Otros ingresos	1.735	1.738	-	-	1.735	1.738
Gastos por retribuciones a los empleados	(364)	(311)	-	-	(364)	(311)
Otros gastos	(16.989)	(16.589)	(2.200)	(4.872)	(19.189)	(21.461)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-	(55.877)	55.053	(55.877)	55.053
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	-	-	-	31	-	31
<b>RESULTADO DE LAS OPERACIONES</b>	<b>55.778</b>	<b>42.614</b>	<b>(58.077)</b>	<b>50.212</b>	<b>(2.299)</b>	<b>92.826</b>
Ingresos financieros	39	3	-	-	39	3
Gastos financieros	(14.947)	(14.679)	-	-	(14.947)	(14.679)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	-	-	(175)	1.170	(175)	1.170
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>	<b>40.870</b>	<b>27.938</b>	<b>(58.252)</b>	<b>51.382</b>	<b>(17.382)</b>	<b>79.320</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	(244)	-	(244)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>40.870</b>	<b>27.938</b>	<b>(58.252)</b>	<b>51.138</b>	<b>(17.382)</b>	<b>79.076</b>

Información no auditada a 30 de septiembre de 2020



Resultado recurrente de las operaciones  
**55.778 miles de euros**  
**+31% vs 9M 2019**



Resultado recurrente del ejercicio  
**40.870 miles de euros**  
**+46% vs 9M 2019**

## Resultado de las operaciones

A 30 de septiembre de 2020, el Grupo presenta un **resultado recurrente de las operaciones positivo** por importe de **55.778 miles de euros** (42.614 miles de euros a 30 de septiembre de 2019), lo que supone un incremento del **31%** respecto al mismo periodo del año anterior. Mientras que el **resultado recurrente del ejercicio** se ha situado en **40.870 miles de euros**, lo que supone un incremento del **46%** respecto al mismo periodo del año anterior.

## Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante los primeros nueve meses de 2020 ha ascendido a **71.396 miles de euros** (57.776 miles de euros durante los primeros nueve meses de 2019), lo que supone un incremento del **24%** respecto al mismo periodo del año anterior.

## Otros gastos

A 30 de septiembre de 2020, el Grupo ha incurrido en "Otros gastos" por un importe de **19.189 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 8.868 miles de euros.
- *Management fees* (honorarios fijos) por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad por un importe de 6.050 miles de euros, una vez descontados los honorarios indirectamente pagados en sociedades filiales (1.003 miles de euros) y gastos de Grupo Lar asumidos por Lar España (134 miles de euros). Adicionalmente, de manera excepcional, se ha producido una reducción de 334 miles de euros en los honorarios cobrados por el gestor Grupo Lar durante el segundo trimestre de 2020 a causa de la crisis provocada por la pandemia del virus COVID-19.
- Provisión por clientes de dudoso cobro por un importe de 1.230 miles de euros (clasificados como gastos no recurrentes).

## Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe negativo de este epígrafe, **55.877 miles de euros**, recoge la diferencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias tras las últimas valoraciones realizadas por expertos independientes (C&W y JLL) a 30 de junio de 2020.

## Resultado Financiero Neto

El **resultado financiero** presenta un saldo negativo de 14.908 miles de euros a 30 de septiembre de 2020 (resultado negativo de 14.676 miles de euros a 30 de septiembre de 2019).

Los **gastos financieros** corresponden, principalmente, a los intereses devengados por préstamos que el Grupo mantiene con entidades financieras y por los bonos emitidos por el Grupo en febrero de 2015.



## 3.3

## Estado de Situación Financiera Consolidado

<i>Activo (Miles de euros)</i>	<b>30/09/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Inmovilizado intangible	2	2
Inversiones inmobiliarias	1.406.595	1.449.344
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	650	5.100
Activos financieros no corrientes	14.285	13.149
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar de largo plazo	11.942	3.857
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1.433.474</b>	<b>1.471.452</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	103.747	103.790
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	36.911	14.644
Otros activos financieros corrientes	207	189
Otros activos corrientes	2.601	2.650
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	106.111	160.527
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>249.577</b>	<b>281.800</b>

<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.683.051</b>	<b>1.753.252</b>
---------------------	------------------	------------------

<i>Patrimonio neto y pasivo (Miles de euros)</i>	<b>30/09/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Capital	175.267	175.267
Prima emisión	475.130	475.130
Otras reservas	281.005	254.358
Ganancias acumuladas	(17.382)	80.730
Acciones propias	(15.374)	(762)
Ajustes por cambio de valor	(5.137)	(1.943)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>893.509</b>	<b>982.780</b>
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	139.606	139.376
Pasivos financieros con entidades de crédito	573.491	506.641
Pasivos por impuestos diferidos	17.201	17.201
Derivados	5.617	2.846
Otros pasivos no corrientes	20.052	19.593
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>755.967</b>	<b>685.657</b>
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	1.527	1.570
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	2.458	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	9.670	41.127
Derivados	2.675	2.393
Otros pasivos financieros	-	3.199
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	17.245	33.044
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>33.575</b>	<b>84.815</b>

<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.683.051</b>	<b>1.753.252</b>
---------------------------------------	------------------	------------------

## Activos no corrientes

### Inversiones inmobiliarias

A 30 de septiembre de 2020, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.406.595 miles de euros** (1.449.344 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) excepto por las inversiones inmobiliarias correspondientes al centro comercial Las Huertas, Txingudi y a la cartera de supermercados por importe total de 102.220 miles de euros, que se encuentran clasificadas dentro del epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”.

Las inversiones inmobiliarias del Grupo, incluyendo los activos clasificados dentro del epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” comprenden nueve centros comerciales, cinco parques comerciales y veintidós locales comerciales.

<i>Inversión Neta</i> (Miles de euros)	30/09/2020	31/12/2019
Centros Comerciales	988.257	1.018.143
Parques Comerciales	461.838	478.301
Otros Retail	57.720	54.120
Otros	1.000	1.000
<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS (*)</b>	<b>1.508.815</b>	<b>1.551.564</b>

(\*) Las inversiones inmobiliarias correspondientes a los centros comerciales Las Huertas y Txingudi y a la cartera de 22 supermercados, por importe total de 102.220 miles de euros, se encuentran clasificadas dentro del epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”.

### Inversiones inmobiliarias por tipo de activo



### Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el importe corresponde a la participación del 50% que ostenta el Grupo que se consolidan por el método de la participación: Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2020 la sociedad participada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. **ha realizado la devolución de las aportaciones societarias realizadas por el Grupo** por importe de total de 4.275 miles de euros (correspondiente al 50% de la participación del Grupo), disminuyendo el valor de la inversión contabilizada aplicando el método de la participación, que mantiene el Grupo. Dicha devolución de las aportaciones societarias no ha supuesto cambios en el porcentaje de participación que mantiene el Grupo en dicha sociedad.

### Activos financieros no corrientes

El Grupo tiene registrados en activos financieros no corrientes a 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios en señal de garantía, que el Grupo ha depositado en los organismos públicos correspondientes.

## Activos corrientes

### Activos y pasivos mantenidos para la venta

A 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, este epígrafe recoge los activos y pasivos de la sociedad **LE Retail Las Huertas, S.L.U., LE Retail Txingudi, S.L.U., LE Retail Hipermercados I, S.L.U., Hipermercados II, S.L.U. y LE Retail Hipermercados III, S.L.U.**, los cuales han sido clasificados como mantenidos para la venta, tal y como establece la NIIF 5. (\*)

A 30 de septiembre de 2020 los activos y pasivos mantenidos para la venta son como siguen:

#### Activos no corrientes mantenidos para la venta

<i>(Miles de euros)</i>	<i>30/09/2020</i>
Inversiones inmobiliarias	102.220
Activos financieros no corrientes	1.102
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	425
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>	<b>103.747</b>

#### Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

<i>(Miles de euros)</i>	<i>30/09/2020</i>
Otros pasivos no corrientes	1.527
<b>TOTAL PASIVOS VINCULADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>	<b>1.527</b>

(\*) NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

## Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 30 de septiembre de 2020 este epígrafe recoge, principalmente, la facturación a los arrendatarios correspondiente al periodo comprendido entre los meses de marzo y septiembre que se encuentran pendientes de cobro. Adicionalmente, refleja los créditos con administraciones públicas por importe de 7.331 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019 este epígrafe recogía principalmente créditos con administraciones públicas por importe de 10.639 miles de euros.



## Patrimonio neto

A 30 de septiembre de 2020 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **87.633.730 acciones nominativas**, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Con fecha 17 de marzo de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó el **reparto de un dividendo máximo** de 55.000 miles de euros, a razón de 0,63 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2019.

El importe repartido ascendió a **54.094 miles de euros** (una vez deducido el importe correspondiente a la autocartera, que no sale del patrimonio neto de la Sociedad Dominante, y que ascendía a 924 miles de euros correspondientes al reparto de dividendos con cargo a resultados), considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación por parte de la Junta de Accionistas el 17 de marzo de 2020. El importe del dividendo distribuido fue pagado en su totalidad el 16 de abril de 2020.

Durante los primeros nueve meses de 2020, la Sociedad ha realizado operaciones de compra y venta de acciones propias tal y como se establece a continuación:

	<i>Número de acciones</i>	<i>Miles de euros</i>
<b>31 de diciembre de 2019</b>	<b>103.820</b>	<b>762</b>
Altas	2.716.488	14.785
Bajas	(23.668)	(173)
<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b>2.796.640</b>	<b>15.374</b>

El resultado negativo generado por la venta de las acciones propias durante los primeros nueve meses del año 2020 ha ascendido a 6 miles de euros, registrado en el epígrafe "Otras Reservas".

## Pasivos financieros

### Deuda financiera

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 30 de septiembre de 2020 son los siguientes:

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo interés <sup>(1)</sup>	Fin de contrato	Nominal (Miles de euros)	Corriente (Miles de euros)	No Corriente (Miles de euros)
Préstamo Hipotecario	El Rosal	 CaixaBank	EUR 3M + 1,75%	07/07/2030	50.000	3.079	46.344
Préstamo Hipotecario	VidaNova Parc	 BBVA	EUR 3M + 1,85%	31/12/2024	28.000	-	27.371
Préstamo Hipotecario	Megapark + Megapark Ocio	 Santander  NATIXIS  CREDIT AGRICOLE	EUR 3M + 1,70%	24/02/2023	105.250	252	101.739
Préstamo Hipotecario	Portal de la Marina	 Santander  NATIXIS  CREDIT AGRICOLE	EUR 3M + 1,70%	24/02/2023	60.000	156	58.789
Préstamo Hipotecario	Vistahermosa	 BBVA	EUR 3M + 1,85%	02/03/2022	21.550	33	21.373
Préstamo Hipotecario	Parque Abadía + galería comercial	 Santander	1,80% y 1,93%	23/05/2024	42.060	1.341	40.160
Préstamo Hipotecario	Gran Vía de Vigo	 ING	EUR 3M + 1,75%	14/03/2022	82.400	-	81.553
Préstamo Hipotecario	Rivas Futura	 BBVA	1,90%	19/12/2024	34.500	-	34.322
Crédito promotor	Lagoh	 Santander  Liberbank  Unicaja  Sabadell	EUR 3M + 2,00%	29/06/2025	98.500	4.337	91.940
Préstamo Corporativo	LRE	 bankinter.	EUR 12M + 1,60%	16/05/2021	30.000	-	-
Préstamo Corporativo	LRE	 Parque Abadía	1,67%	04/05/2027	70.000	472	69.900
<b>PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO</b>						<b>9.670</b>	<b>573.491</b>

(1) El 75% del principal se encuentra cubierto con derivados.

### Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables

Corresponde a la emisión de bonos realizada por el Grupo por importe de 140.000 miles de euros durante el ejercicio 2015.

A continuación se muestra el cálculo del *Loan To Value* neto de la compañía a 30 de septiembre de 2020:

(Miles de Euros)	30/09/2020
<b>GAV</b>	<b>1.508.815</b>
Deuda bruta por integración global	729.325
Deuda bruta por método de la participación	-
<b>Deuda bruta total</b>	<b>729.325</b>
Caja (integración global y método de la participación) <sup>(*)</sup>	108.244
<b>Deuda neta total</b>	<b>621.081</b>
<b>LTV NETO <sup>(**)</sup></b>	<b>41%</b>

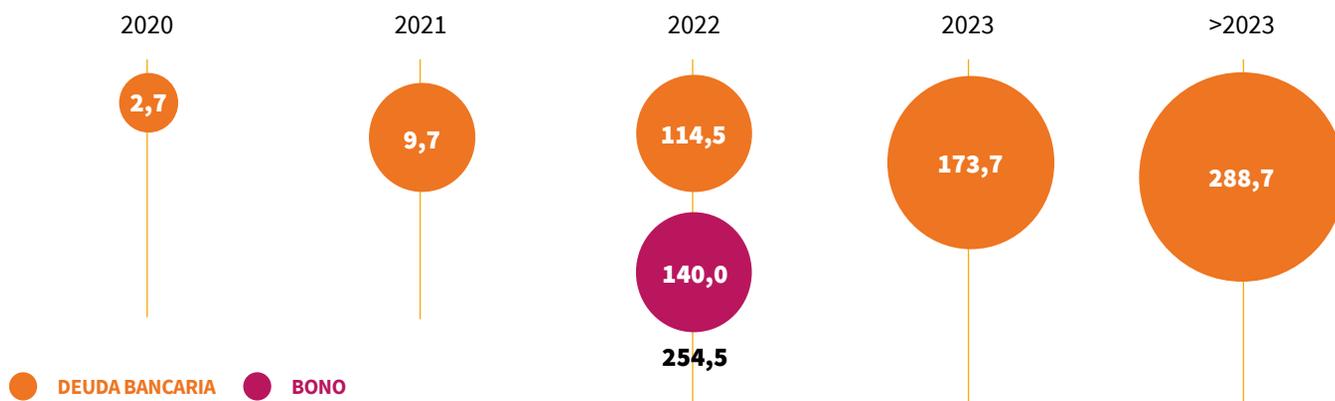
(\*) Sólo se considera la caja disponible / (\*\*) Calculado como Deuda neta/GAV

La deuda financiera de Lar España a 30 de septiembre de 2020 asciende a **729.325 miles de euros**, con un **coste medio de 2,2%** y un ratio **LTV neto del 41%**. El periodo medio de vencimiento de la deuda es de 3,3 años.

A continuación se muestran los principales indicadores de la deuda y el calendario de amortización:



**Perfil de amortización de la deuda** (millones de euros)



### Pasivos por impuestos diferidos

A 30 de septiembre de 2020, este epígrafe recoge el pasivo por impuesto diferido derivado de la combinación de negocio llevada a cabo por la adquisición de la sociedad dependiente LE Retail Rivas, S.L.U. realizada en el año 2018, así como de las adquisiciones realizadas durante los años 2017 y 2016 de las sociedades dependientes LE Retail Abadía, S.A.U., LE Retail Hipermercados I, S.A.U., LE Retail Hipermercados II, S.A.U., LE Retail Hipermercados III, S.A.U. y LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. Estos importes corresponden al efecto fiscal proveniente de la diferencia entre el valor razonable y el valor fiscal de las inversiones inmobiliarias adquiridas.

### Otros pasivos no corrientes

Corresponden a las fianzas recibidas en señal de garantía por parte de los arrendatarios de los activos.

## 3.4 Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

	30/09/2020 (*)	30/09/2019 (*)
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(10.123)</b>	<b>(4.575)</b>
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>(17.382)</b>	<b>79.320</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>	<b>70.283</b>	<b>(41.504)</b>
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	55.877	(55.053)
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	-	74
Ingresos financieros (-)	(39)	(3)
Gastos financieros (+)	15.128	13.139
Variación del valor razonable de los instrumentos financieros (+/-)	(181)	1.540
Participación en beneficios/pérdidas del ejercicio de las asociadas (+/-)	175	(1.170)
Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias (-)	(677)	(31)
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>(49.080)</b>	<b>(27.735)</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	(30.313)	(597)
Otros activos y pasivos corrientes (-)	31	2.527
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (-)	(18.798)	(29.665)
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(13.944)</b>	<b>(14.656)</b>
Pagos de intereses (-)	(13.944)	(14.656)
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(8.909)</b>	<b>(16.476)</b>
<b>1. Pagos por inversiones (-)</b>	<b>(8.909)</b>	<b>(89.467)</b>
Inversiones inmobiliarias	(8.909)	(89.467)
<b>2. Cobros por desinversiones (+)</b>	<b>-</b>	<b>72.991</b>
Inversiones inmobiliarias	-	72.991
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(35.384)</b>	<b>(16.047)</b>
<b>1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>(14.613)</b>	<b>(31.056)</b>
Cobros procedentes de la emisión de capital (+)	-	6.425
Adquisición/Enajenación de instrumentos de patrimonio (-)	(14.613)	(37.481)
<b>2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>33.305</b>	<b>87.609</b>
a) Emisión de	98.010	87.609
Deudas con entidades de crédito (+)	97.010	84.448
Deudas con empresas asociadas (+)	1.000	3.161
b) Devolución y amortización de	(64.705)	-
Deudas con entidades de crédito (-)	(64.705)	-
<b>3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>(54.076)</b>	<b>(72.600)</b>
Pagos por dividendos (-)	(54.076)	(72.600)
<b>D) EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>	<b>-</b>	<b>(318)</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)</b>	<b>(54.416)</b>	<b>(37.416)</b>
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>160.527</b>	<b>191.328</b>
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)</b>	<b>106.111</b>	<b>153.912</b>

(\*) Periodo de nueve meses.

Información no auditada a 30 de septiembre de 2020



Parque Comercial / Rivas Futura (Madrid)

# 4

## INFORMACIÓN

### EPRA

*p.68*

#### 4.1 EPRA Earnings

*p.72*

#### 4.2 EPRA NAV y EPRA NNAV

*p.73*

#### 4.3 EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY

*p.76*

#### 4.4 EPRA Vacancy Rate

*p.78*

#### 4.5 EPRA Cost Ratios

*p.79*





## Reconocimiento EPRA

- En noviembre de 2016, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (*European Public Real Estate Association*<sup>1</sup>) publicó una versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones<sup>2</sup>” 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.

(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](http://www.epra.com).

- El pasado mes de septiembre de 2020, por sexto 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 de nuevo la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por tercer 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.

2015



2016



2017



2018



2019



2020



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

<b>Indicador</b>	<b>30/09/2020 (Miles de euros)/%</b>	<b>30/09/2020 (Euros por acción)</b>
EPRA Earnings	38.314	0,45
EPRA NAV	915.666	10,79
EPRA NNNAV	893.509	10,53
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,7%	-
EPRA “topped-up” NIY	5,9%	-
EPRA Vacancy Rate	4,5%	-
EPRA Cost Ratio	18,3% (*)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	16,2% (*)	-

(\*) Ratio calculado teniendo en cuenta los gastos recurrentes Ver Glosario, apartado 7, para descripción de la terminología

## 4.1 EPRA Earnings

<i>(Miles de euros)</i>	<b>9M 2020</b>	<b>9M 2019</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS</b>	<b>(17.382)</b>	<b>79.076</b>
Revalorización de las inversiones inmobiliarias y otras inversiones de interés	55.877	(55.053)
Efecto en resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	(31)
Efecto fiscal en desinversiones	-	-
Depreciación de fondo de comercio	-	-
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	(181)	1.540
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	-	-
<b>RESULTADO EPRA</b>	<b>38.314</b>	<b>25.532</b>
<b>Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)</b>	<b>85.881.825</b>	<b>90.570.904</b>
<b>RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>0,45</b>	<b>0,28</b>



**Resultado EPRA ajustado  
por acción +61%**

vs 9M 2019

## 4.2 EPRA NAV y EPRA NNAV

### EPRA NAV

<i>(Miles de euros)</i>	<b>30/09/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN</b>	<b>893.509</b>	<b>982.780</b>
Valor razonable instrumentos financieros	4.956	3.779
Valor razonable de la deuda	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	17.201	17.201
<b>EPRA NAV</b>	<b>915.666</b>	<b>1.003.760</b>
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	84.837.090	87.529.910
<b>EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>10,79 (*)</b>	<b>11,47</b>

(\*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre de 2020 (0,63 €/acción).



## EPRA NNAV

<i>(Miles de euros)</i>	<b>30/09/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>915.666</b>	<b>1.003.760</b>
Valor razonable instrumentos financieros	(4.956)	(3.779)
Valor razonable de la deuda	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	(17.201)	(17.201)
<b>EPRA NNAV</b>	<b>893.509</b>	<b>982.780</b>
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	84.837.090	87.529.910
<b>EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>10,53 <sup>(*)</sup></b>	<b>11,23</b>

*(\*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre de 2020 (0,63€/acción).*





VIPS

ESTADO GENERAL  
GENOS

pans  
& COMPANY

VidaNova  
Parc

BIELE

Parque Comercial | VidaNova Parc (Valencia)

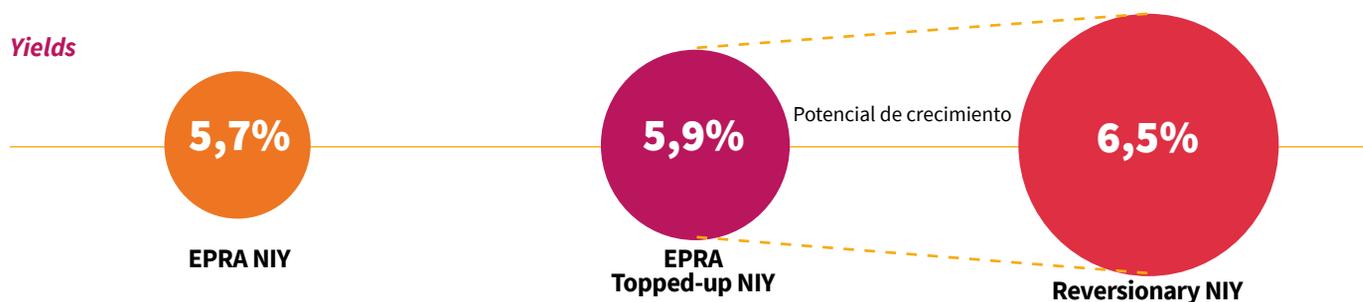
## 4.3

### EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (30/09/2020)

(Miles de euros)	TOTAL CENTROS COMERCIALES	TOTAL PARQUES COMERCIALES	TOTAL OTROS	TOTAL LAR ESPAÑA
Cartera de inversión inmobiliaria	988.257	461.838	57.720	1.507.815
Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	20.028	8.058	875	28.961
<b>Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)</b>	<b>1.008.285</b>	<b>469.896</b>	<b>58.595</b>	<b>1.536.776</b>
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	60.898	30.419	3.966	95.283
Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	(5.215)	(3.061)	(14)	(8.290)
<b>Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)</b>	<b>55.683</b>	<b>27.358</b>	<b>3.952</b>	<b>86.993</b>
Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	2.858	1.286	0	4.144
<b>Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)</b>	<b>58.541</b>	<b>28.644</b>	<b>3.952</b>	<b>91.137</b>
<b>EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,7%</b>	<b>5,7%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,7%</b>	<b>5,9%</b>

76

#### Yields





## 4.4 EPRA Vacancy Rate

	<i>ERV</i> (Miles de euros)	<i>ERV Vacancy</i> (Miles de euros)	<i>EPRA</i> <b>VACANCY RATE %</b>
<b>TOTAL CENTROS COMERCIALES</b>	<b>63.820</b>	<b>2.836</b>	<b>4,4%</b>
<b>TOTAL PARQUES COMERCIALES</b>	<b>33.083</b>	<b>1.704</b>	<b>5,1%</b>
<b>TOTAL OTROS</b>	<b>3.391</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>TOTAL LAR ESPAÑA</b>	<b>100.294</b>	<b>4.540</b>	<b>4,5%</b>



**4,5%**  
EPRA Vacancy Rate



## 4.5 EPRA Cost Ratios

	Recurrente		TOTAL	
	9M 2020	9M 2019	9M 2020	9M 2019
<i>(Miles de euros)</i>				
Gastos administrativos	(364)	(311)	(364)	(311)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles <sup>(1) (2)</sup>	(12.108)	(11.707)	(14.308)	(16.579)
Gastos procedentes de participación en empresas asociadas	-	-	-	-
<b>EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)</b>	<b>(12.472)</b>	<b>(12.018)</b>	<b>(14.672)</b>	<b>(16.890)</b>
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(1.465)	(1.607)	(1.465)	(1.607)
<b>EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)</b>	<b>(11.007)</b>	<b>(10.411)</b>	<b>(13.207)</b>	<b>(15.283)</b>
Ingresos por alquileres bajo IFRS	72.928	59.219	72.928	59.219
Gastos netos asociados a los activos <i>(net service charge)</i>	(4.881)	(4.883)	(4.881)	(4.883)
<b>Ingresos por alquileres total (C)</b>	<b>68.047</b>	<b>54.336</b>	<b>68.047</b>	<b>54.336</b>
<b>EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C</b>	<b>18,3%</b>	<b>22,1%</b>	<b>21,6%</b>	<b>31,1%</b>
<b>EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C</b>	<b>16,2%</b>	<b>19,2%</b>	<b>19,4%</b>	<b>28,1%</b>

(1) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 43 miles de euros.

(2) Incluidos los honorarios fijos del gestor. No se ha devengado importe alguno en concepto de honorarios variables en ninguno de los dos periodos.

# 5

## EVOLUCIÓN BURSÁTIL

*p.80*

**5.1** Datos y evolución de la acción

*p.82*

**5.2** Recomendaciones de los analistas

*p.83*





albacenter

laollao

ACCESO PARQUE

Centro Comercial / Albacenter (Albacete)

## 5.1

### Datos y evolución de la acción

#### Evolución bursátil

##### Datos de la acción (€)

Ene-Sep 2020

Precio al inicio del periodo	7,10
Precio al final del periodo	3,94
<b>Evolución del periodo</b>	<b>-44,6%</b>
Precio máximo del periodo	7,43
Precio mínimo del periodo	3,51
<b>Promedio del periodo</b>	<b>4,96</b>
VMDN (*)	172.846
Capitalización bursátil (Euros) 30/09/2020	344.838.728
Nº de acciones 30/09/2020	87.633.730

\*Volumen medio diario negociado en número de títulos

##### Estructura de Capital a 30 de septiembre de 2020



La **evolución de la cotización** de la acción durante los primeros nueve meses de 2020 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-Septiembre 2020)



(\*\*) Índice europeo sectorial de referencia.

## 5.2

### Recomendaciones de los analistas



**86,6%<sup>(\*)</sup>**

**Retorno Potencial**

A fecha del presente informe anual, Lar España cuenta con la cobertura de 10 analistas, cuyo precio objetivo medio es de **7,34€**.

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
 Santander	Mantener	15/05/2020	8,90
 MIRABALDI	Mantener	15/05/2020	8,27
 bankinter.	Mantener	26/05/2020	5,18
 Sabadell	Comprar	09/06/2020	6,08
 J.P. Morgan	Comprar	30/07/2020	8,00
 IKBANK	Mantener	30/07/2020	4,50
 GVC Comercio Exterior	Comprar	31/07/2020	9,39
 fidentiis	Comprar	31/07/2020	7,60
 Intermoney	Comprar	22/09/2020	8,00
 renfibanca	Comprar	28/10/2020	7,50

Fuente: Bloomberg



**60%**  
Comprar



**40%**  
Mantener



**0%**  
Vender

(\*) Teniendo en cuenta la media de los precios objetivos y el precio de cierre del período.

# 6

## HECHOS POSTERIORES

*p.84*





de información

TOUS

## 6. Hechos posteriores

2020

OCTUBRE.

14.10.2020

### Extensión del programa de recompra

Lar España ha informado de la extensión, por un periodo adicional de **seis meses**, de la duración del tercer programa de recompra.

El programa fue puesto en marcha el pasado 14 de enero con un importe monetario máximo de 45 millones de euros y un número máximo de acciones de 4.500.000 acciones, representativas del 5% del capital social.

27.10.2020

### Premios Inversión a Fondo El Economista

El pasado 27 de octubre Lar España fue galardonada por el diario El Economista como **“Dividendo más rentable no Ibex”**. El premio fue recogido por el Presidente del Consejo de Administración, José Luis del Valle, en una edición marcada por las medidas de seguridad.





# 7

## GLOSARIO

*p.88*



EROS

VENIDOS

## Glosario

### **BAI**

Resultado operativo antes de impuestos.

### **Beneficio neto**

Resultado del ejercicio después de impuestos.

### **EBIT**

Resultado operativo antes de intereses e impuestos.

### **EBITDA**

Resultado operativo antes de amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

### **EPRA**

European Public Real Estate Association.

### **EPRA Cost Ratio**

Porcentaje que refleja el importe que representan los costes operativos y administrativos con respecto al total de ingresos por rentas brutas.

### **EPRA Cost Ratio**

#### **(excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)**

EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.

### **EPRA Earnings**

Resultado operativo.

### **EPRA NAV**

Valoración ajustada de los activos netos del negocio que incluye las inversiones inmobiliarias por su valor razonable y excluye determinados conceptos que no se esperan materializar con certeza asumiendo una estrategia de inversión a largo plazo.

### **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).

### **EPRA NNAV**

EPRA NAV ajustado con el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.

### **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.).

### **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 de activos).

### **GAV (Gross Asset Value)**

Valor de mercado bruto de los activos.

### **GRI (Gross Rental Income)**

Ingresos brutos del período.

### **Like for like (Lfl)**

Comparativa de un período con el mismo del año anterior teniendo en cuenta el mismo número de activos.

### **LTV (Loan to Value) neto**

Ratio que mide la cantidad total de principal pendiente de pago, descontada la caja disponible, frente al valor de los activos.

$LTV \text{ neto} = \text{Deuda neta} / GAV.$

### **NIIF**

Normas internacionales de Información Financiera.

### **NOI (Net Operating Income)**

Ingresos brutos descontando gastos incurridos en el período.

### **Ratio de liquidez**

Indica la capacidad de la empresa para hacer frente a sus obligaciones con sus activos líquidos. Se calcula como el cociente entre el activo corriente y el pasivo corriente.

### **Ratio de solvencia**

Indica la capacidad financiera de la empresa para hacer frente a sus obligaciones de pago con todos los bienes y recursos disponibles. Se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente.

**Reversionary Yield**

Yield calculada como cociente entre los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes (ERV) entre el valor bruto del activo.

**ROA (Return on Assets)**

Rentabilidad calculada como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el activo total medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

**ROE (Return on Equity)**

Rentabilidad calculada como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

**SBA**

Superficie Bruta Alquilable, medida en metros cuadrados.

**WAULT**

Periodo medio de vigencia de los contratos de alquiler. Calculado como, número de años de vigencia de los contratos desde fecha actual y hasta el primer break option, ponderado por la renta bruta de cada contrato.



C/Rosario Pino 14 - 16, 8ª Planta  
28020 Madrid, España  
+34 91 436 04 37  
[www.larespana.com](http://www.larespana.com)  
[info@larespana.com](mailto:info@larespana.com)