



COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

En cumplimiento de los deberes de información previstos en el artículo 227 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Lar España**” o la “**Sociedad**”) pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Situación actual

Desde el comienzo de la crisis sanitaria tanto Lar España como su gestor Grupo Lar han venido expresando su apoyo a las medidas adoptadas por las autoridades, así como su voluntad de colaboración con las mismas y su compromiso con la seguridad de profesionales, comerciantes y clientes, con la información fiable y con el comportamiento responsable.

Tras la declaración del estado de alarma del pasado 14 de marzo, la compañía procedió a activar los planes de interrupción temporal y a franquear y habilitar zonas de tránsito hacia los comercios minoristas que permanecen abiertos, para permitir el mejor servicio posible a nuestros usuarios y el acceso cómodo, rápido y seguro a los productos de primera necesidad.

En consecuencia, desde el 16 de marzo cerca de una cuarta parte de la superficie comercial de los centros y parques comerciales de Lar España sigue abierta y mantiene una actividad normal.

Estructura y funcionamiento interno

Lar España, en coordinación con Grupo Lar y su filial Gentalia, comenzó a aplicar en todos sus centros y parques comerciales un mismo protocolo de actuación y un único sistema de información, ante las distintas contingencias que esta situación ha provocado.

Los profesionales de Lar España y Grupo Lar organizaron sus equipos para minimizar la posibilidad de contagio tanto como fuera posible. Comenzaron a trabajar desde sus domicilios y se habilitaron sistemas para cubrir cualquier posible necesidad de sustitución y mantenimiento en todos los servicios. La presencia física en los diferentes centros de trabajo (oficinas centrales y centros comerciales) se redujo al mínimo imprescindible, extremando en estos casos las medidas de seguridad.



Experiencia de gestión

La compañía cuenta a su favor con un modelo de negocio diferente y único en el panorama inmobiliario español. Una oferta de activos premium y una propuesta de alto valor añadido, unida a una rentabilidad recurrente.

Además, cuenta con la experiencia de Grupo Lar en la gestión de activos inmobiliarios. Con más de 50 años de trayectoria, nuestro gestor se ha enfrentado con éxito contrastado a pasadas situaciones de crisis y cuenta con un equipo directivo altamente experto y reconocido en todos los niveles de decisión y gestión.

En paralelo, la compañía mantiene como funciones críticas, dependiendo directamente del Consejo de Administración, a la Dirección Corporativa y Financiera, la Dirección Jurídica y de Relaciones Institucionales y la Dirección de Relaciones con Inversores y Comunicación Corporativa.

Modelo de negocio y situación operativa

Lar España es pionera en la especialización en retail en nuestro país. Sus centros cuentan con una ocupación del 97%, casi equivalente a la plena ocupación técnica. Por ubicación y dominio en sus respectivas zonas de influencia, sus activos marcan la diferencia en cada uno de sus emplazamientos.

La compañía prioriza la rentabilidad en la gestión y la mejora constante de los activos, el avance tecnológico y su cartera de clientes como fórmulas de aportar valor añadido. 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.

Sus activos, junto con otras 22 unidades comerciales dedicadas a la alimentación, son claramente dominantes en sus áreas de influencia y están localizados generalmente en áreas geográficas con mayor renta per cápita que la media española, alcanzando más de 600.000 metros cuadrados de superficie comercial. Calidad de activos y gestión han permitido a Lar España batir al mercado de forma consistente durante los últimos 16 trimestres, con unos resultados operativos muy sólidos y recurrentes. Un crecimiento en el año 2019 del 9% en EBITDA y un 45% en EPRA Earnings son buena prueba de ello.

Lar España cuenta con una base de arrendatarios sólida, diversificada y de gran calidad. El peso de los 10 primeros arrendatarios en términos de rentas se sitúa en el 37% y cerca del 60% de los contratos con operadores tiene un vencimiento mayor a 5 años.

El Real Decreto-Ley 15-2020 de 21 de abril, publicado el pasado día 22, viene a establecer bajo ciertas condiciones y para diferentes comerciantes un mecanismo de



diferimiento de rentas durante el estado de alarma y mensualidades posteriores, que no podrá superar en ningún caso los 4 meses, como fórmula adecuada para reducir los costes operativos de los mismos, salvo acuerdo previo entre las partes.

Siguiendo con el compromiso habitual con nuestros socios comerciantes, con los que mantenemos una excelente comunicación y relación de medio y largo plazo, Lar España está escuchando las diferentes necesidades en este sentido. En paralelo, los gastos comunes de funcionamiento se han ajustado al máximo, en porcentajes muy relevantes.

Aunque conforme al mencionado Real Decreto-Ley, determinadas rentas se percibirían posteriormente de forma fraccionada durante los dos años siguientes, aún es pronto para hacer una previsión del posible impacto de estas medidas sobre las rentas del Grupo en este año 2020.

Tras la publicación el día 28 de abril por parte del Gobierno de España, del *Plan para la Transición hacia una Nueva Normalidad* y sus diferentes fases, Lar España está plenamente preparada para el momento de apertura del resto de la superficie comercial de sus activos. De cumplirse los calendarios orientativos y las condiciones requeridas en el Plan, la reapertura se produciría de forma escalonada a partir del lunes 25 de mayo.

Lar España está en condiciones de garantizar todas las medidas de seguridad higiénico-sanitarias, de distanciamiento social y de comunicación a los consumidores, que requieren la situación y los protocolos establecidos por las autoridades.

En este sentido, la relevante modernización y mejora de nuestros activos en los últimos ejercicios ha supuesto un importante salto cualitativo. La configuración de nuestra cartera de Centros y Parques Comerciales como espacios seguros, añade la ventaja de contar con grandes espacios que evitan aglomeraciones, locales con amplias superficies, las mejores prácticas en materia medioambiental y de accesibilidad, tecnología punta y el personal técnico y de seguridad privada más cualificado.

Queremos destacar que la liquidez y autonomía de la compañía son de gran fortaleza, con una relevante capacidad de resiliencia financiera.

La compañía puede responsablemente asumir este tipo de escenarios, con un resultado satisfactorio de los planes de stress aplicables al modelo de negocio. En términos anuales globales, dado el peso de nuestro activo en Sevilla, Lagoh, y de algunos activos reformados en 2019, la capacidad de compensación en términos de rentas sería relevante, ya que estos activos operaron durante en el año 2019 pocos meses o de forma incompleta.



Deuda y tesorería

La fortaleza financiera de Lar España es grande, con un apalancamiento bajo, de apenas el 34% del valor de los activos, un coste medio del 2,1%, 86% del mismo a tipo fijo, y sin vencimientos relevantes en los próximos 2 años. La posición de caja es cercana a los 200 millones de euros, una vez descontado el pago de dividendo correspondiente a 2019 que se ha efectuado el pasado 16 de abril.

Esta fortaleza de caja permitiría perfectamente afrontar todos los gastos de la compañía, incluidos los gastos financieros, durante los próximos 4 ejercicios.

Prudencia financiera e inversión

La compañía ha aplicado el principio de austeridad a sus actividades en curso y ha adecuado los gastos a la nueva situación. Se viene ejecutando un plan específico para minimizar los gastos de los centros comerciales, garantizando en cualquier caso la operativa de las actividades abiertas, gracias al cual el gasto se conseguirá reducir en un 35%. Asimismo, se ha reducido a mínimos el programa de capex y las decisiones sobre proyectos en curso se tomarán en función del momento en que la actividad tienda a normalizarse.

Compromiso con la rentabilidad

Como parte de esa fortaleza y autonomía de balance, en la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 17 de marzo, y previo análisis específico de liquidez por parte del Consejo de Administración, Lar España decidió mantener el calendario de pago del dividendo previsto. Somos conscientes de que en tiempos de incertidumbre como los que vivimos se hace especialmente importante seguir en la medida de lo posible la planificación establecida antes del estallido de la crisis sanitaria.

El pago ha situado a Lar España por tercer año consecutivo entre las compañías españolas cotizadas punteras por retribución directa al accionista.

De igual forma, mantenemos el programa de recompra de acciones que en estos momentos se está ejecutando por un total del 5% del capital social y del que se ha completado la mitad. Todas las acciones recompradas serán amortizadas a la finalización del programa.

Compromiso con la transparencia

La compañía quiere manifestar finalmente que, continuando su práctica habitual en términos de comunicación financiera, seguirá informando al mercado de cualquier evento significativo en este sentido, de acuerdo con sus mejores prácticas, así como



con las recomendaciones de la Autoridad Europea de Valores y Mercados (ESMA) y la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Sobre Lar España Real Estate SOCIMI

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. es una compañía cotizada en las Bolsas españolas, constituida SOCIMI "Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario" en marzo de 2014. La compañía, que tiene el objetivo de invertir en el sector inmobiliario español, especialmente en el segmento de *retail*. Hoy es líder del mercado español en retail, con cerca de 600.000 metros cuadrados en alquiler y 1.552 millones de euros en valor de activos.

En 2015 LAR ESPAÑA fue incluida en el índice FTSA EPRA/NAREIT Global, un selectivo índice global diseñado para representar tendencias generales de empresas inmobiliarias cotizadas en todo el mundo. Asimismo, en 2018 fue incluida en el índice Ibex Top Dividendo. En septiembre de 2019, por quinto 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 Responsabilidad Social Corporativa y Sostenibilidad, Lar España ha obtenido la máxima distinción por parte de EPRA, logrando el *Gold Award* por segundo año consecutivo.

Para más información:

Departamento de Atención a Accionistas e Inversores de Lar España.

info@larespana.com

+34 914360437

