

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados e Informe de
Gestión Consolidado Intermedios
correspondientes al periodo de seis
meses terminado el 30 de junio de 2022,
junto con el Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2022, el estado de resultado, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.a adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 119 del Texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y desarrollado por el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.

DELOITTE, S.L.



Carmen Barrasa Ruiz

28 de julio de 2022



Real Estate

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022**

**(Preparados de conformidad con las Normas Internacionales
de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea)**

ÍNDICE

| | | |
|------|---|----|
| (1) | NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO | 9 |
| (2) | BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS BAJO NIIF ADOPTADAS POR LA UNIÓN EUROPEA | 11 |
| | (a) Marco normativo | 11 |
| | (b) Moneda funcional y de presentación | 13 |
| | (c) Comparación de la información | 13 |
| | (d) Estimaciones realizadas | 14 |
| | (e) Corrección de errores | 14 |
| | (f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo | 14 |
| | (g) Importancia relativa | 14 |
| | (h) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado | 14 |
| | (i) Impacto en los estados financieros COVID-19 | 15 |
| | (j) Impacto en los estados financieros de la invasión de Ucrania | 15 |
| (3) | CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO | 16 |
| (4) | INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS | 16 |
| | (a) Segmentos operativos | 16 |
| | (b) Segmentos geográficos | 23 |
| | (c) Cliente principal | 24 |
| (5) | INVERSIONES INMOBILIARIAS | 25 |
| (6) | ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS | 29 |
| | (a) Clasificación de los activos financieros por categorías | 29 |
| | (b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos | 30 |
| | (c) Deterioro de valor de las cuentas por cobrar | 31 |
| (7) | EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES | 31 |
| (8) | PATRIMONIO NETO | 32 |
| | (a) Capital | 32 |
| | (b) Prima de emisión | 32 |
| | (c) Otras reservas | 33 |
| | (d) Acciones propias | 34 |
| | (e) Dividendos pagados y devolución de prima de emisión | 34 |
| (9) | RESULTADO POR ACCIÓN | 34 |
| | (a) Básico | 34 |
| | (b) Diluido | 35 |
| (10) | PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS | 36 |
| | (a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías | 36 |

| | | |
|------|---|----|
| (b) | Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos | 37 |
| (c) | Características principales de los pasivos financieros por emisión de bonos y con entidades de crédito | 38 |
| (d) | Movimientos de efectivo en los pasivos financieros por deudas | 39 |
| (11) | OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES | 40 |
| (12) | ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR | 40 |
| (13) | POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS | 40 |
| (a) | Factores de riesgo financiero | 40 |
| (14) | ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL | 43 |
| (a) | Saldos con administraciones públicas | 43 |
| (b) | Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras | 44 |
| (15) | INGRESOS ORDINARIOS | 46 |
| (16) | OTROS GASTOS | 46 |
| (17) | SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS | 47 |
| (a) | Saldos con empresas asociadas y vinculadas | 47 |
| (b) | Transacciones con empresas asociadas y vinculadas | 47 |
| (c) | Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo | 48 |
| (18) | INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS | 49 |
| (19) | HECHOS POSTERIORES | 49 |

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Situación Financiera Resumido a 30 de junio de 2022
(Expresado en Miles de euros)

| <u>Activo</u> | Nota | 30 de Junio de 2022 (*) | 31 de Diciembre de 2021 |
|--|--------|-------------------------------|-------------------------------|
| Inmovilizado intangible | | 2 | 2 |
| Inversiones inmobiliarias | 5 | 1.469.650 | 1.423.848 |
| Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación | | 1.477 | 1.477 |
| Activos financieros no corrientes | 6 | 14.574 | 14.422 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo | 6 | 9.732 | 11.586 |
| Total activos no corrientes | | 1.495.435 | 1.451.335 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo | 6 y 14 | 16.344 | 25.452 |
| Otros activos financieros corrientes | 6 | 4.127 | 3.944 |
| Otros activos corrientes | | 3.461 | 3.752 |
| Efectivo y otros medios líquidos equivalentes | 7 | 184.779 | 313.199 |
| Total activos corrientes | | 208.711 | 346.347 |
| Total activo | | 1.704.146 | 1.797.682 |

(*) *Datos no auditados*

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2022.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Situación Financiera Resumido a 30 de junio de 2022
(Expresado en Miles de euros)

| <u>Patrimonio Neto y Pasivo</u> | Nota | 30 de Junio de 2022 (*) | 31 de Diciembre de 2021 |
|---|----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Capital | 8a | 167.386 | 167.386 |
| Prima de emisión | 8b | 452.924 | 466.176 |
| Otras reservas y otras aportaciones | 8c | 205.823 | 196.903 |
| Resultado del periodo | | 54.865 | 25.782 |
| Acciones propias | 8d | (546) | (860) |
| Total patrimonio neto | | 880.452 | 855.387 |
| Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables | 10 | 693.877 | 693.647 |
| Pasivos financieros con entidades de crédito | 10 | 69.929 | 69.921 |
| Pasivos por impuesto diferido | 14 | 15.578 | 15.578 |
| Otros pasivos no corrientes | 10 y 11 | 20.777 | 20.716 |
| Total pasivos no corrientes | | 800.161 | 799.862 |
| Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables | 10 | 10.198 | 129.702 |
| Pasivos financieros con entidades de crédito | 10 | 185 | 185 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 10, 12 y 14 | 13.150 | 12.546 |
| Total pasivos corrientes | | 23.533 | 142.433 |
| Total patrimonio neto y pasivo | | 1.704.146 | 1.797.682 |

(*) *Datos no auditados*

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2022.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente

al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresado en Miles de euros)

| <u>Estado de Resultado Resumido Consolidado</u> | Nota | 30 de Junio de 2022 (*) | 30 de Junio de 2021 (*) |
|--|--------|----------------------------|----------------------------|
| Ingresos ordinarios | 4 y 15 | 40.493 | 38.752 |
| Otros ingresos | | 1.558 | 1.226 |
| Gastos por retribuciones a los empleados | 18 | (519) | (276) |
| Otros gastos | 16 | (14.891) | (17.185) |
| Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias | 5 | 41.055 | (7.564) |
| Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias | | - | 9 |
| Resultado de las operaciones | | 67.696 | 14.962 |
| Gastos financieros | 10 | (8.298) | (10.258) |
| Variación del valor razonable de instrumentos financieros | 7 | (4.533) | 1.397 |
| Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas | | 54.865 | 6.101 |
| Impuestos sobre beneficios | | - | 1.623 |
| Resultado del período | | 54.865 | 7.724 |
| Resultado básico por acción (en euros) | 9 | 0,66 | 0,08 |
| Resultado por acción diluido (en euros) | 9 | 0,66 | 0,08 |
| <u>Estado del Resultado Global Resumido Consolidado</u> | | 30 de Junio de 2022 (*) | 30 de Junio de 2021 (*) |
| Resultado de la cuenta de resultados (I) | | 54.865 | 7.724 |
| Otro Resultado Global Imputado Directamente en el Patrimonio Neto (II) | | - | 618 |
| Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III) | | - | - |
| Resultado Global Total (I+II+III) | | <u>54.865</u> | <u>8.342</u> |

() Datos no auditados*

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de resultado global resumido intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresado en Miles de euros)

| | Capital | Prima de emisión | Otras reservas | Otras aportaciones | Resultado del periodo | Acciones propias | Ajustes por cambio de valor | Total patrimonio neto |
|---|---------|------------------|----------------|--------------------|-----------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Saldo a 31 de diciembre de 2021 | 167.386 | 466.176 | 196.663 | 240 | 25.782 | (860) | - | 855.387 |
| Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo | - | - | - | - | 54.865 | - | - | 54.865 |
| Operaciones con socios y propietarios | | | | | | | | |
| Distribución del resultado | | | | | | | | |
| A reservas | - | - | 9.069 | - | (9.069) | - | - | - |
| A dividendos (Notas 8b y e) | - | (13.252) | - | - | (16.713) | - | - | (29.965) |
| Acciones propias (Nota 8d) | - | - | (149) | - | - | 314 | - | 165 |
| Otras variaciones | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo a 30 de junio de 2022 (*) | 167.386 | 452.924 | 205.583 | 240 | 54.865 | (546) | - | 880.452 |

(*) *Datos no auditados*

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresado en Miles de euros)

| | Capital | Prima de emisión | Otras reservas | Otras aportaciones | Resultado del periodo | Acciones propias | Ajustes por cambio de valor | Total patrimonio neto |
|---|---------|------------------|----------------|--------------------|-----------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Saldo a 31 de diciembre de 2020 | 175.267 | 475.130 | 280.765 | 240 | (53.668) | (16.474) | (1.610) | 859.650 |
| Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo | - | - | - | - | 7.724 | - | 618 | 8.342 |
| Operaciones con socios y propietarios | | | | | | | | |
| Distribución del resultado | | | | | | | | |
| A reservas | - | - | (71.171) | - | 71.171 | - | - | - |
| A dividendos (Notas 8b y e) | - | (8.954) | - | - | (17.503) | - | - | (26.457) |
| Acciones propias (Nota 8d) | - | - | - | - | - | (2.994) | - | (2.994) |
| Otras variaciones | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo a 30 de junio de 2021 (*) | 175.267 | 466.176 | 209.594 | 240 | 7.724 | (19.468) | (992) | 838.541 |

(1) Datos no auditados

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Flujos de Efectivo Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresado en Miles de euros)

| | 30 de junio de 2022 (*) | 30 de junio de 2021 (*) |
|---|-------------------------|-------------------------|
| A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación | 28.827 | 5.942 |
| <i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i> | 54.865 | 6.101 |
| <i>Ajustes del resultado</i> | (26.357) | 20.301 |
| Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias (Nota 5) | (41.055) | 7.564 |
| Correcciones valorativas por deterioro (Nota 16) | 1.867 | 2.264 |
| Gastos financieros | 8.298 | 10.258 |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros | 4.533 | (1.397) |
| Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias (Nota 5) | - | (9) |
| Otros ingresos y gastos (Nota 16) | - | 1.621 |
| <i>Cambios en el capital corriente</i> | 4.573 | (9.991) |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 9.093 | 1.741 |
| Otros activos corrientes | (4.425) | (4.940) |
| Acreedores y otras cuentas a pagar | (4) | (6.602) |
| Otros activos y pasivos no corrientes | (91) | (190) |
| <i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i> | (4.256) | (10.469) |
| Pagos de intereses (Nota 10d) | (4.256) | (10.469) |
| B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión | (4.747) | 57.468 |
| <i>Pagos por inversiones</i> | (4.747) | (2.054) |
| Inversiones inmobiliarias (Nota 5) | (4.747) | (2.054) |
| <i>Cobros por desinversiones</i> | - | 59.522 |
| Enajenación de activos no corrientes mantenidos para la venta | - | 59.522 |
| C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación | (152.500) | (34.213) |
| <i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i> | 165 | (2.994) |
| Adquisición / enajenación de instrumentos de patrimonio | 165 | (2.994) |
| <i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i> | (122.700) | (4.762) |
| Emisión de: | | |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 10) | 15.000 | 30.000 |
| Devolución y amortización de: | | |
| Obligaciones y otros valores negociables | (122.700) | - |
| Deudas con entidades de crédito | (15.000) | (34.762) |
| <i>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</i> | (29.965) | (26.457) |
| Pagos por dividendos (Nota 8e) | (29.965) | (26.457) |
| E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes | (128.420) | 31.823 |
| F) Movimiento de efectivo y equivalentes de activos no corrientes mantenidos para la venta | - | 2.626 |
| G) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo | 313.199 | 134.028 |
| H) Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo | 184.779 | 165.851 |

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(1) **NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO**

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante o Lar España) fue constituida como Sociedad Anónima en España el día 17 de enero de 2014, por un período de tiempo indefinido bajo la denominación de Lar España Real Estate, S.A., la cual fue modificada por la actual con fecha 6 de febrero de 2014.

Su domicilio social se encuentra en la calle María de Molina 39, 28006 de Madrid.

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo a sus estatutos, es:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, modificada por el Real Decreto 83/2015 de 13 de febrero de 2015 de Instituciones de Inversión Colectiva.
- Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes y asociadas (en adelante el Grupo), cuyo detalle se presenta a continuación, tienen como actividad principal la adquisición y gestión de centros comerciales, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa (locales comerciales, naves industriales, centros logísticos, oficinas, producto residencial).

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. tiene sus acciones admitidas a cotización en las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo desde el 5 de marzo de 2014 (Nota 8).

La Sociedad Dominante y las sociedades participadas por la misma (a excepción de Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., LE Offices Marcelo Spínola 42, S.L.U. y Lar España Inversión Logística IV, S.L.U.) se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 se describieron los principales requisitos de inversión de este tipo de sociedades.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2022

La composición del Grupo a 30 de junio de 2022 (estando todas participadas directamente por la Sociedad Dominante del Grupo, Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) y su método de integración en los estados financieros intermedios resumidos consolidados es la siguiente:

| Denominación social | Actividad | % participación | Método de integración |
|---|---|-----------------|-----------------------|
| LE Logistic Alovera I y II, S.A.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Alisal, S.A.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail As Termas, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. | Desarrollo y promoción inmobiliaria | 50 | Participación |
| LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Offices Joan Miró 21, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Logistic Almussafes, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Vidanova Parc, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail El Rosal, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Galaria, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Lagoh, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Vistahermosa, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Sagunto II, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| Lar España Inversión Logística IV, S.L.U. | Adquisición y promoción de bienes para su arrendamiento | 100 | Global |
| LE Retail Villaverde, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Anec Blau, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Albacenter, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Txingudi, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Las Huertas, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Offices Marcelo Spínola 42, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Abadía, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Rivas, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Cordoba Sur, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |

Todas las sociedades se encuentran domiciliadas en la calle María de Molina 39, 28006 de Madrid.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(2) **BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS BAJO NIIF ADOPTADAS POR LA UNIÓN EUROPEA**

(a) **Marco normativo**

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil;
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social;
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. celebrada el 27 de abril de 2022.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los administradores de la Sociedad Dominante el 28 de julio de 2022, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 18 de julio, del Mercado de Valores en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2022

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2022 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2022.

Durante los primeros seis meses de 2022 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2022

- Modificaciones a la NIIF 3 “Referencia al Marco Conceptual”: Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual. Además, se introducen ciertas aclaraciones relativas al registro de pasivos y activos contingentes.
- Modificación a la NIC 16 “Ingresos obtenidos antes del uso previsto”: La modificación prohíbe deducir el coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto.
- Modificación a la NIC 37 “Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato”: La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.
- Mejoras a la NIIF Ciclo 2018-2020: Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.

Aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2023

- Modificación a la NIC 1 “Desglose de políticas contables”: Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que deben ser desglosadas en los estados financieros.
- Modificación a la NIC 8 “Definición de estimación contable”: Modificaciones y aclaraciones sobre que debe entenderse como un cambio de una estimación contable.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

- NIIF 17 “Contratos de seguros y sus modificaciones”: Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados, se haya dejado de aplicar.

Del mismo modo, las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones no estaban vigentes en los primeros seis meses de 2022, no estando aprobadas en la UE para su uso:

- Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes: Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes y no corrientes.
- Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción: Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.
- Modificación a la NIIF 17 Contratos de seguros: Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.

(b) Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 se presentan en miles de euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

(c) Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (para el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, todos ellos resumidos y consolidados) y la información correspondiente a 30 de junio de 2022 (para el estado de situación financiera resumido consolidado y el estado de cambios en el patrimonio neto), se presentan a efectos comparativos la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (para el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, todos ellos resumidos y consolidados) y la información correspondiente a 31 de diciembre de 2021 (para el estado de situación financiera resumido consolidado).

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(d) Estimaciones realizadas

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad Dominante para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente, se refieren a:

- Cálculo de los valores razonables de inversiones inmobiliarias aplicando modelos de valoración (Nota 5).
- Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Notas 1 y 14).
- Corrección valorativa por insolvencias de clientes (Nota 6).
- La evaluación de provisiones y contingencias (Notas 6, 13 y 14).
- La gestión del riesgo financiero (Nota 13).

Estas estimaciones se han realizado por los administradores de la Sociedad Dominante en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que pueden tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, conforme a lo establecido en la NIC 8.

(e) Corrección de errores

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 no se han puesto de manifiesto errores respecto al cierre del ejercicio anterior que requiriesen corrección.

(f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2021.

(g) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

(h) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

En el estado de flujos de efectivo resumido consolidado se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2022

- Actividades de explotación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de la entidad.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo resumido consolidado, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

(i) **Impacto en los estados financieros COVID-19**

La crisis sanitaria derivada de la COVID-19 descrita en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 ha tenido un efecto muy limitado en las operaciones del Grupo durante el ejercicio 2022, ya que no se han producido cierres adicionales de actividades por parte del gobierno. Sin embargo, los efectos económicos de dicha crisis pueden continuar teniendo efectos sobre la actividad del Grupo y los inquilinos de sus centros comerciales, estado los administradores de la Sociedad Dominante realizando una evaluación continuada de estos.

En este sentido, durante el ejercicio 2021 el Grupo continuó con las políticas comerciales implantadas en el 2020 de apoyo a los inquilinos de los centros comerciales mediante la concesión de descuentos o prórrogas en las cuotas de arrendamiento, si bien durante el ejercicio 2022 dichas políticas han sido muy limitadas. Como consecuencia de estas circunstancias el Grupo reconoce en la partida de "Clientes por arrendamiento operativo – linealización de rentas" (Nota 6a) el importe pendiente a imputar a resultado de dichas bonificaciones concedidas a los inquilinos, el cual asciende a 30 de junio de 2022 a 7.896 miles de euros en total. De la misma forma, el efecto negativo en el resultado del periodo semestral terminado el 30 de junio de 2022 por la imputación de dichas linealizaciones de bonificaciones vinculadas al COVID-19 asciende a 3.768 miles de euros.

(j) **Impacto en los estados financieros de la invasión de Ucrania**

Con fecha 24 de febrero de 2022 comenzó la invasión de Rusia a Ucrania, dando lugar a una guerra entre ambos países cuyas consecuencias a día de hoy son todavía inciertas. Los Administradores de la Sociedad, tras evaluar la posible repercusión que esta situación pudiera causar, han considerado que ésta, a priori, no tendría impacto en sus estados financieros, ya que la totalidad de sus operaciones son nacionales y no cuentan con ninguna dependencia de materias primas que puedan verse afectadas por cortes de suministros.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Sin perjuicio de ello, dada la incertidumbre y volatilidad geopolítica existente y sus posibles impactos en la economía global, así como en los precios de la energía, transporte, productos y materias primas, los Administradores y la Dirección de la Sociedad han puesto en marcha un detallado sistema de monitorización, evaluación y mitigación de los riesgos y están realizando una supervisión constante de la evolución del conflicto y sus consecuencias, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

(3) CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO

En la Nota 4e y Anexo I de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las integradas por el método de la participación.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no se ha producido ningún cambio en la composición del Grupo.

(4) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

(a) Segmentos operativos

A 30 de junio de 2022, el Grupo se encuentra organizado internamente por segmentos operativos, divididos en 2 líneas de negocio diferenciadas: centros comerciales (que incluye el negocio de alquiler de los locales y medianas comerciales), y residencial, que son las unidades estratégicas del negocio. El desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

- Centros comerciales: Txingudi, Las Huertas, Hipermercado Albacenter, Anec Blau, Portal de la Marina, Albacenter, As Termas, Hipermercado Portal de la Marina, El Rosal, Parque Comercial VidaNova Parc, Gasolinera As Termas, Parque comercial Megapark, Lagoh, Parque Comercial Vistahermosa, Gran Vía de Vigo, Parque Comercial y Galería Comercial Abadía y Parque Comercial Rivas.
- Residencial: Participación en la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., promotora de un bloque de viviendas en la calle Juan Bravo de Madrid, las cuales han sido entregadas en su totalidad.

El beneficio de cada segmento, y de cada activo dentro de cada segmento, se utiliza como medida del rendimiento debido a que el Grupo considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de los segmentos en relación a otros grupos que operan en dichos negocios.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades a 30 de junio de 2022 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2021 para ingresos y gastos y 31 de diciembre de 2021 para activos y pasivos):

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

| | Miles de euros | | | Total |
|--|---------------------|---|--------------------------------|---------------|
| | 30 de junio de 2022 | | | |
| | Centros Comerciales | Residencial (Participación en sociedades asociadas) | Unidad Corporativa y otros (*) | |
| Ingresos por arrendamiento | 40.493 | - | - | 40.493 |
| Total ingresos ordinarios | 40.493 | - | - | 40.493 |
| Otros Ingresos | 1.558 | - | - | 1.558 |
| Gastos por retribuciones a los empleados | - | - | (519) | (519) |
| Gastos de explotación(**) | (12.697) | - | (2.194) | (14.891) |
| Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias | 41.055 | - | - | 41.055 |
| Beneficio operativo | 70.409 | - | (2.713) | 67.696 |
| Financieros Netos(**) | (8.012) | - | (4.819) | (12.831) |
| Resultado antes de impuestos de actividades continuadas | 62.397 | - | (7.532) | 54.865 |
| Impuestos sobre beneficios | - | - | - | - |
| | <u>62.397</u> | <u>-</u> | <u>(7.532)</u> | <u>54.865</u> |

(*) El Grupo ha incluido en “Unidad Corporativa y otros” los ingresos y gastos corporativos no imputables a ningún segmento.

(**) Se tiene en consideración que, en el primer semestre de 2022, la Sociedad Dominante, ha refacturado a las sociedades dependientes, el importe correspondiente a los “Gastos de explotación”. El importe atribuible a los centros comerciales a 30 de junio de 2022 asciende a 3.540 miles de euros. Adicionalmente, la Sociedad Dominante, ha refacturado a las sociedades dependientes, el importe correspondiente a los gastos financieros devengados por los Bonos emitidos durante los meses de julio y octubre de 2021 y por el préstamo con el BEI. El importe atribuible a los centros comerciales asciende a 8.012 miles de euros.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

| | Miles de euros | | | Total |
|--|---------------------|---|--------------------------------|----------|
| | 30 de junio de 2021 | | | |
| | Centros Comerciales | Residencial (Participación en sociedades asociadas) | Unidad Corporativa y otros (*) | |
| Ingresos por arrendamiento | 38.752 | - | - | 38.752 |
| Total ingresos ordinarios | 38.752 | - | - | 38.752 |
| Otros Ingresos | 1.226 | - | - | 1.226 |
| Gastos por retribuciones a los empleados | - | - | (276) | (276) |
| Gastos de explotación(**) | (15.165) | - | (2.020) | (17.185) |
| Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias | (7.564) | - | - | (7.564) |
| Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias | 9 | - | - | 9 |
| Beneficio operativo | 17.258 | - | (2.296) | 14.962 |
| Financieros Netos(**) | (8.861) | - | - | (8.861) |
| Resultado antes de impuestos de actividades continuadas | 8.397 | - | (2.296) | 6.101 |
| Impuestos sobre beneficios | - | - | 1.623 | 1.623 |
| | 8.397 | - | (673) | 7.724 |

(*) El Grupo ha incluido en “Unidad Corporativa y otros” los ingresos y gastos corporativos no imputables a ningún segmento.

(**) Se tiene en consideración que, en el primer semestre de 2021, la Sociedad Dominante, ha refacturado a las sociedades dependientes, el importe correspondiente a los “Gastos de explotación”. El importe atribuible a los centros comerciales a 30 de junio de 2021 asciende a 5.011 miles de euros. Adicionalmente, la Sociedad Dominante, ha refacturado a las sociedades dependientes, el importe correspondiente a los gastos financieros devengados por los Bonos con fecha de vencimiento febrero de 2022 y el préstamo con el BEI. El importe atribuible a los centros comerciales asciende a 2.165 miles de euros.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

| | Miles de euros | | | |
|--|-------------------------|--|----------------------------------|-------------------------|
| | 30 de junio de 2022 | | | |
| | Centros Comerciales | Residencial (Participación en sociedades asociadas) | Unidad Corporativa y otros | Total |
| Inmovilizado intangible | 2 | - | - | 2 |
| Inversiones Inmobiliarias | 1.469.650 | - | - | 1.469.650 |
| Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación | - | 1.477 | - | 1.477 |
| Activos financieros no corrientes | 14.574 | - | - | 14.574 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar LP | 9.732 | - | - | 9.732 |
| Total activos no corrientes | <u>1.493.958</u> | <u>1.477</u> | <u>-</u> | <u>1.495.435</u> |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar CP | 15.475 | - | 869 | 16.344 |
| Otros activos financieros corrientes | 4.127 | - | - | 4.127 |
| Otros activos corrientes | 3.405 | - | 56 | 3.461 |
| Efectivo y otros medios líquidos equivalentes | 21.157 | - | 163.622 | 184.779 |
| Total activos corrientes | <u>44.164</u> | <u>-</u> | <u>164.547</u> | <u>208.711</u> |
| Total activos | <u><u>1.538.122</u></u> | <u><u>1.477</u></u> | <u><u>164.547</u></u> | <u><u>1.704.146</u></u> |

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

| | Miles de euros | | | |
|--|-------------------------|--|----------------------------------|-------------------------|
| | 31 de diciembre de 2021 | | | |
| | Centros Comerciales | Residencial (Participación en sociedades asociadas) | Unidad Corporativa y otros | Total |
| Inmovilizado intangible | 2 | - | - | 2 |
| Inversiones Inmobiliarias | 1.423.848 | - | - | 1.423.848 |
| Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación | - | 1.477 | - | 1.477 |
| Activos financieros no corrientes | 14.422 | - | - | 14.422 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar LP | <u>11.586</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>11.586</u> |
| Total activos no corrientes | <u>1.449.858</u> | <u>1.477</u> | <u>-</u> | <u>1.451.335</u> |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar CP | 25.444 | - | 8 | 25.452 |
| Otros activos financieros corrientes | 3.942 | - | 2 | 3.944 |
| Otros activos corrientes | 3.587 | - | 165 | 3.752 |
| Efectivo y otros medios líquidos equivalentes | <u>63.663</u> | <u>-</u> | <u>249.536</u> | <u>313.199</u> |
| Total activos corrientes | <u>96.636</u> | <u>-</u> | <u>249.711</u> | <u>346.347</u> |
| Total activos | <u><u>1.546.494</u></u> | <u><u>1.477</u></u> | <u><u>249.711</u></u> | <u><u>1.797.682</u></u> |

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

| | Miles de euros | | | |
|--|------------------------|--|----------------------------------|---------|
| | 30 de junio de 2022 | | | |
| | Centros Comerciales | Residencial (Participación en sociedades asociadas) | Unidad Corporativa y otros | Total |
| Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables corrientes y no corrientes | 704.075 | - | - | 704.075 |
| Pasivos financieros con Entidades de Crédito corrientes y no corrientes | 70.114 | - | - | 70.114 |
| Pasivos por impuesto diferido | 15.578 | - | - | 15.578 |
| Otros pasivos no corrientes | 20.777 | - | - | 20.777 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 10.549 | - | 2.601 | 13.150 |
| Total pasivos no corrientes y corrientes | 821.093 | - | 2.601 | 823.694 |

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

| | Miles de euros | | | |
|--|-------------------------|--|----------------------------------|---------|
| | 31 de diciembre de 2021 | | | |
| | Centros Comerciales | Residencial (Participación en sociedades asociadas) | Unidad Corporativa y otros | Total |
| Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables corrientes y no corrientes | 823.349 | - | - | 823.349 |
| Pasivos financieros con Entidades de Crédito corrientes y no corrientes | 70.106 | - | - | 70.106 |
| Pasivos por impuesto diferido | 15.578 | - | - | 15.578 |
| Otros pasivos no corrientes | 20.716 | - | - | 20.716 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 9.556 | - | 2.990 | 12.546 |
| Total pasivos no corrientes y corrientes | 939.305 | - | 2.990 | 942.295 |

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(b) Segmentos geográficos

Al presentar la información sobre segmentos geográficos, el ingreso del segmento se determina tomando como criterio la ubicación geográfica de los activos.

En el siguiente cuadro se detalla el resumen de los ingresos ordinarios por área geográfica a 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021:

| | Miles de euros | | Miles de euros | |
|----------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 30 de junio de 2022 | | 30 de junio de 2021 | |
| | Ingresos ordinarios | % | Ingresos ordinarios | % |
| Andalucía | 7.526 | 18,58 | 7.332 | 18,93 |
| País Vasco | 7.005 | 17,30 | 6.587 | 18,40 |
| Galicia | 6.263 | 15,47 | 7.127 | 17,00 |
| Comunidad Valenciana | 6.817 | 16,83 | 6.434 | 16,60 |
| Castilla La Mancha | 4.467 | 11,03 | 3.845 | 9,92 |
| Castilla y León | 3.649 | 9,01 | 3.099 | 8,00 |
| Cataluña | 2.820 | 6,97 | 2.267 | 5,85 |
| Comunidad de Madrid | 1.946 | 4,81 | 1.765 | 4,55 |
| Islas Baleares | - | - | 132 | 0,34 |
| Cantabria | - | - | 75 | 0,19 |
| Navarra | - | - | 58 | 0,15 |
| La Rioja | - | - | 31 | 0,07 |
| | <u>40.493</u> | <u>100,00</u> | <u>38.752</u> | <u>100,00</u> |

Toda la actividad se desarrolla dentro de España, estando asimismo la totalidad de los activos localizados en territorio español.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(c) Ciente principal

En este epígrafe se desglosa un listado de los arrendatarios que han generado más rentas a 30 de junio de 2022, así como las principales características de cada uno de ellos:

| Posición | Rótulo | Proyecto | % S/Total de Ingresos Ordinarios | % Acumulado | Vencimiento* | Sector |
|----------|------------------|---|----------------------------------|-------------|--------------|---------------------------|
| 1 | Inditex | Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo | 9,70% | 9,70% | 2025-2035 | RM Modas |
| 2 | Carrefour | El Rosal/Gran Vía de Vigo/ Hiper Portal de la Marina | 4,12% | 13,82% | 2042-2060 | Distribución/Hipermercado |
| 3 | MediaMarkt | Megapark/Vistahermosa/As Termas/Parque Abadía/Rivas/Lagoh | 4,02% | 17,84% | 2029-2044 | Tecnología |
| 4 | Leroy Merlin | Vidanova Parc/Vistahermosa/As Termas/Portal de la Marina | 3,16% | 21,00% | 2041-2058 | Bricolaje |
| 5 | Decathlon | Megapark/Parque Abadía/Vidanova Parc | 2,45% | 23,45% | 2036-2043 | Distribución |
| 6 | Conforama | Megapark/ Vidanova Parc/ Rivas | 2,20% | 25,65% | 2035- 2038 | RM Modas |
| 7 | El Corte Ingles | Lagoh/Parque Abadía/ Gran Via de Vigo/ Megapark/ As Termas/ Rivas | 2,17% | 27,82% | 2025-2039 | RM Modas |
| 8 | Cortefiel/Tendam | Albacenter/AnecBlau/As Termas/Megapark/Galeria Abadía/El Rosal/Gran Vía de Vigo/Huertas/Portal de la Marina/Txingudi/Vidanova Parc/Vistahermosa/Lagoh | 2,15% | 29,97% | 2021-2036 | RM Modas |
| 9 | Mercadona | Lagoh/ Megapark/Hipermercado Albacenter/Anec Blau | 2,04% | 32,01% | 2040-2049 | Distribución/Supermercado |
| 10 | Alcampo | Parque Abadia/Vistahermosa | 1,77% | 33,78% | 2055-2061 | RM Modas |

* La información relativa a los vencimientos contractuales, hace referencia a la fecha final del contrato, si bien hay casos en los que existen opciones de terminaciones con fecha anterior.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(5) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 30 de junio de 2022 y 2021 las inversiones inmobiliarias comprenden 10 centros comerciales, 5 parques comerciales, 2 hipermercados (Portal de la Marina y Albacenter) y 2 gasolineras (As Termas y Vidanova), así como los correspondientes terrenos en los que se ubican, en propiedad del Grupo, y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento y que por tanto no están ocupados por el Grupo.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. En este sentido, la composición y los movimientos habidos durante el primer semestre de 2022 en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del estado de situación financiera resumido consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2022 han sido los siguientes:

| | <u>Miles de euros</u> |
|---|---|
| | <u>Inversiones inmobiliarias terminadas</u> |
| Valor razonable a 31 de diciembre de 2021 | 1.423.848 |
| Altas del periodo | 4.747 |
| Variación valor razonable inversiones inmobiliarias | <u>41.055</u> |
| Saldo a 30 de junio de 2022 | <u>1.469.650</u> |
| Valor razonable a 30 de junio de 2022 | <u><u>1.469.650</u></u> |

Altas y variaciones del perímetro

Las altas del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2022 se corresponden con los siguientes conceptos:

| <u>Tipo de activo</u> | <u>Nombre</u> | <u>Miles de euros</u> |
|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| | | <u>Altas</u> |
| Centro Comercial | Gran Vía de Vigo (a) | 2.042 |
| Parque Comercial | Megapark (a) | 1.147 |
| Parque Comercial | Portal de la Marina (a) | 839 |
| - | Mejoras en otros activos y fit outs | 719 |
| | | <u>4.747</u> |

- (a) Importes correspondientes, principalmente a las reformas realizadas en los activos inmobiliarios de Gran Vía de Vigo, Parque comercial Megapark y Megapark Ocio y Portal de la Marina.

A 30 de junio de 2022, el importe de las altas de inversiones inmobiliarias pendientes de pago asciende a 1.183 miles de euros y se encuentra registrado en el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2022.

Los compromisos de inversión referentes a las inversiones inmobiliarias ascienden a 7.032 miles de euros a 30 de junio de 2022 (8.150 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 30 de junio de 2022 a 1.469.650 miles de euros (1.423.848 miles de euros a 31 de diciembre del 2021) y se consideran valoraciones de nivel 3, no habiéndose dado traspasos entre niveles durante el primer semestre 2022. La totalidad de las mismas se corresponden con Centros y Parques comerciales.

A 30 de junio de 2022, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

| | Metros cuadrados | | | |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|
| | 30 de junio 2022 | | 31 de diciembre 2021 | |
| | Superficie bruta alquilable | % ocupación | Superficie bruta alquilable | % ocupación |
| Centros y parques comerciales | 550.409 | 95,3% | 551.326 | 96,1% |

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que esté previsto su alquiler en régimen de arrendamiento efectivo se clasifican como propiedades de inversión. De acuerdo con la NIC 40, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado por sociedades de valoración externas independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en las localizaciones y categorías de las propiedades de inversión objeto de valoración. Las sociedades de valoración independientes proporcionan el valor razonable de la cartera de las inversiones inmobiliarias del Grupo cada seis meses (junio y diciembre), y trimestralmente en el caso de activos en construcción o reforma integral.

La valoración se realiza de conformidad con el Manual de Evaluación y Valoración publicado por The Royal Institution of Chartered Surveyors (“Libro Rojo”), con sede en Reino Unido.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la actualización de las proyecciones a 10 años de los ingresos y los gastos de cada activo, la cual se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, utilizando una tasa de descuento de mercado. El valor residual al final del año 11 se calcula aplicando una tasa de retorno (“Exit yield” o “cap rate”) de las proyecciones de los ingresos netos estimados del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación del Grupo, revisadas por el evaluador, sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios.

Las sociedades de valoración que han realizado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son Jones Lang Lasalle España y Cushman & Wakefield.

Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones en el primer semestre de los ejercicios 2022 y de 2021 son como sigue:

| | Miles de euros | |
|-----------------------------|----------------|------------|
| | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
| Por servicios de valoración | 33 | 24 |
| | 33 | 24 |

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Análisis de la sensibilidad de las hipótesis utilizadas

En relación con la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de arrendamiento, las tasas de rentabilidad (“Exit Yield”) y la tasa utilizada para el descuento de flujos de caja de las proyecciones. A continuación, se muestra información cuantitativa sobre los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable:

| | 30.06.2022 | | 31.12.2021 | |
|-------------------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|
| | Exit Yield | Tasa de descuento | Exit Yield | Tasa de descuento |
| Centros y parques comerciales | 5,50 – 7,50 | 7,30–12,34 | 5,45 – 8,50 | 7,03–10,30 |

En relación con las rentas, los importes por metro cuadrado utilizados en las valoraciones del primer semestre del ejercicio 2022 han oscilado entre 4,97 euros y 21,46 euros al mes (4,5 euros y 21,6 euros al mes en el ejercicio 2021), dependiendo del tipo de activo y localización. Las tasas de crecimiento de las rentas utilizadas en las proyecciones se basan, principalmente, en el IPC.

Análisis de la sensibilidad de las hipótesis utilizadas

El efecto de la variación de un cuarto de punto, medio punto y un punto en la tasa de descuento y en las exit yield; y de la variación de dos puntos y medio, cinco puntos y diez puntos en el nivel de rentas, en el Activo Consolidado y en el Resultado Global Consolidado, con respecto a las inversiones inmobiliarias sería el siguiente:

Variación de la tasa de descuento

| | Miles de euros | | | | | |
|-------------------------------------|----------------|----------|----------|------------------------------|----------|----------|
| | 30.06.2022 | | | | | |
| | Activo | | | Resultado Global Consolidado | | |
| | 0,25% | 0,50% | 1% | 0,25% | 0,50% | 1% |
| Aumento de la tasa de descuento | (24.552) | (50.378) | (98.122) | (24.552) | (50.378) | (98.122) |
| Disminución de la tasa de descuento | 22.355 | 50.735 | 104.661 | 22.355 | 50.735 | 104.661 |

Variación de las rentas

| | Miles de euros | | | | | |
|---------------------------|----------------|----------|----------|------------------------------|----------|----------|
| | 30.06.2022 | | | | | |
| | Activo | | | Resultado Global Consolidado | | |
| | 2,50% | 5% | 10% | 2,50% | 5% | 10% |
| Aumento de las rentas | 22.131 | 45.619 | 92.301 | 22.131 | 45.619 | 92.301 |
| Disminución de las rentas | (25.335) | (49.906) | (98.904) | (25.335) | (49.906) | (98.904) |

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
 Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de
 seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Variación de la Exit Yield

| | Miles de euros | | | | | |
|------------------------------|----------------|----------|-----------|------------------------------|----------|-----------|
| | 30.06.2022 | | | | | |
| | Activo | | | Resultado Global Consolidado | | |
| | 0,25% | 0,50% | 1% | 0,25% | 0,50% | 1% |
| Aumento de la Exit Yield | (33.681) | (63.714) | (117.727) | (33.681) | (63.714) | (117.727) |
| Disminución de la Exit Yield | 34.182 | 73.285 | 161.954 | 34.182 | 73.285 | 161.954 |

Otra información

A 30 de junio del 2022 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(6) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**(a) Clasificación de los activos financieros por categorías**

Los activos financieros que mantiene el Grupo a 30 de junio de 2022 son fianzas depositadas en entes públicos, cuentas a cobrar con clientes, depósitos de efectivo a plazo fijo y créditos a sociedades asociadas. En el cuadro siguiente se muestran de forma separada a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

| | Miles de euros | | | |
|---|----------------------|---------------|--------------------------|---------------|
| | 30 de junio del 2022 | | 31 de diciembre del 2021 | |
| | No corriente | Corriente | No corriente | Corriente |
| Activos financieros no corrientes | 14.574 | - | 14.422 | - |
| Otros activos financieros | - | 4.127 | - | 3.944 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*) | | | | |
| Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar | - | 2.031 | - | 2.026 |
| Cliente por arrendamiento operativo – facturas emitidas | - | 3.697 | - | 12.417 |
| Cliente por arrendamiento operativo – linealización de rentas | 9.732 | 3.892 | 11.586 | 5.460 |
| Anticipos a proveedores | - | - | - | 12 |
| Total | 24.306 | 13.747 | 26.008 | 23.859 |

(*) Importe sin tener en cuenta las cuentas por cobrar mantenidas con Hacienda Pública (Nota 14).

Para los activos financieros registrados a coste amortizado, distintos de los procedentes de linealizaciones de rentas que por su naturaleza tienen valor razonable cero, el valor contable no difiere significativamente del valor razonable. Adicionalmente, destacar que el Grupo clasifica en el epígrafe de “Efectivo y otros medios líquidos equivalentes” determinados importes invertidos en Fondos de inversión de disponibilidad inmediata los cuales se encuentran registrados a valor razonable con cambios en resultado, de acuerdo con lo indicado en la Nota 7.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la partida “Activos financieros no corrientes” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los activos inmobiliarios, citados en la Nota 5, en señal de garantía y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

Por su parte, la partida “Clientes por arrendamiento operativo – facturas emitidas” incluye principalmente las rentas devengadas y facturadas durante el ejercicio, que se encuentran pendientes de cobro por parte de los arrendatarios.

A 30 de junio de 2022 la partida “Clientes por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar” del cuadro anterior incluye principalmente gastos en concepto de “Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)” que se encuentran pendientes de refacturar a los inquilinos.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Adicionalmente, a 30 de junio de 2022 la partida “Clientes por arrendamiento operativo – linealización de rentas” recoge el importe pendiente de imputar a resultados por las carencias o bonificaciones concedidas a ciertos inquilinos y que de acuerdo con el marco de información financiera aplicable al Grupo son imputadas linealmente al Estado de Resultado Global consolidado entre la fecha del acuerdo y la duración remanente de cada contrato de arrendamiento. De dicho importe, 7.896 miles de euros corresponden a bonificaciones concedidas con motivo de la pandemia (10.421 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Por último, el saldo del epígrafe “Otros activos financieros” del cuadro anterior se corresponde principalmente con el importe de un depósito constituido durante el mes de febrero de 2021 por la sociedad LE Retail Vistahermosa, S.L.U. en garantía de un aval por importe de 3.957 miles de euros aportado a la Agencia Tributaria Valenciana por un procedimiento tributario en curso (Nota 13).

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

| | 30.06.2022 | | | |
|--|-------------------|---------------------|---------------|---------------|
| | Miles de euros | | | |
| | Menos de 1 año | Entre 1 y 5 años | Más de 5 años | Total |
| Activos financieros no corrientes | - | - | 14.574 | 14.574 |
| Otros activos financieros | 4.127 | - | - | 4.127 |
| Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar | 2.031 | - | - | 2.031 |
| Cliente por arrendamiento operativo – facturas emitidas | 3.697 | - | - | 3.697 |
| Cliente por arrendamiento operativo – linealización de rentas | 3.892 | 9.732 | - | 13.624 |
| | <u>13.747</u> | <u>9.732</u> | <u>14.574</u> | <u>38.053</u> |
| | | | | |
| | 31.12.2021 | | | |
| | Miles de euros | | | |
| | Menos de 1 año | Entre 1 y 5 años | Más de 5 años | Total |
| Activos financieros no corrientes | - | - | 14.422 | 14.422 |
| Otros activos financieros | 3.944 | - | - | 3.944 |
| Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar | 2.026 | - | - | 2.026 |
| Cliente por arrendamiento operativo –in facturas emitidas | 12.417 | - | - | 12.417 |
| Cliente por arrendamiento operativo – linealización de rentas | 5.460 | 7.261 | 4.325 | 17.046 |
| Anticipos a proveedores | 12 | - | - | 12 |
| | <u>23.859</u> | <u>7.261</u> | <u>18.747</u> | <u>49.687</u> |

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(c) Deterioro de valor de las cuentas por cobrar

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor e incobrabilidad de las deudas que los arrendatarios mantienen con el Grupo a 30 de junio de 2022 es como sigue:

| | <u>Miles de euros</u> |
|--|-----------------------|
| Saldo a 31 de diciembre de 2021 | 4.820 |
| Dotaciones por deterioro de valor (Nota 16) | 3.158 |
| Reversiones por deterioro de valor (Nota 16) | (2.212) |
| Saldo a 30 de junio de 2022 | <u>5.766</u> |

Las dotaciones y reversiones por deterioro de valor de operaciones comerciales son registradas en el epígrafe "Otros gastos de explotación" del Estado del Resultado Global Consolidado Resumido adjunto (Nota 16).

A 30 de junio de 2022 se han reconocido bajas por créditos incobrables por importe de 921 miles de euros (90 miles de euros a 30 de junio de 2021).

(7) EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de la partida efectivo y otros medios líquidos equivalentes a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

| | <u>Miles de euros</u> | |
|--------|-----------------------|-------------------|
| | <u>30.06.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
| Bancos | <u>184.779</u> | <u>313.199</u> |
| Total | <u>184.779</u> | <u>313.199</u> |

A 31 de diciembre de 2021 se incluían en este saldo 209.598 miles de euros correspondiente a importes invertidos en Fondos de Inversión de disponibilidad inmediata contratados y gestionados por Banco Santander y BBVA, en los que la Sociedad Dominante ha invertido el remanente de tesorería con el que contaba el Grupo para cubrir sus compromisos de pago a corto plazo. En este sentido, durante el ejercicio 2022 se ha procedido a utilizar gran parte de los citados fondos quedando únicamente 59.928 miles de euros para cubrir compromisos de pago a corto plazo. Destacar que estos importes se encuentran registrados a Valor razonable con cambios en resultados, perteneciendo al nivel de jerarquía 1, habiendo registrado la Sociedad un cambio de valor por importe de 4.533 miles de euros registrado en el epígrafe "Variación del valor razonable de los instrumentos financieros" del Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado" como resultado de la inestabilidad causada por la Guerra de Ucrania descrita en la Nota 2j.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el importe de saldos de efectivo y equivalentes mantenidos por el Grupo son de libre disposición con excepción de 79 miles de euros no disponibles en virtud del contrato de liquidez para compra de autocartera descrito en la Nota 8d.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(8) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 30 de junio de 2022 el capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. asciende a 167.386 miles de euros (167.386 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) y está representado por 83.692.969 acciones nominativas (83.692.969 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2021), 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.

La totalidad de las acciones de la sociedad Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

El valor de cotización a 30 de junio del 2022 es de 4,74 euros por acción y la cotización media del primer semestre de 2022 ha sido de 5,02 euros por acción.

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|---------------|---------------|
| Castellana Properties SOCIMI, S.A. | 21,7% | - |
| LVS II Lux XII S.a.r.l. | - | 21,7% |
| Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. | 10,0% | 11,4% |
| Santa Lucia S.A. Cía. de Seguros | 5,2% | 5,2% |
| Adamsville, S.L. | 5,2% | 3,7% |
| Brandes Investment Partners, L.P. | 5,0% | 5,2% |
| Blackrock INC. | 3,7% | 5,0% |
| Utah State Retirement System | 3,1% | - |
| Otros accionistas con participación inferior al 3% | 46,1% | 47,8% |
| | <u>100,0%</u> | <u>100,0%</u> |

Con fecha 28 de enero de 2022 se ha procedido a la compra por parte de Castellana Properties SOCIMI, S.A. de 18.157.459 acciones a LVS II Lux XII S.a.r.l.

(b) Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo, siempre y cuando, como consecuencia de su distribución, no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

Con fecha 27 de abril de 2022 se aprobó el reparto de dividendos del ejercicio 2021 con cargo a prima de emisión por importe de 13.266 miles de euros, considerando la totalidad de las acciones emitidas (Nota 8e).

A 30 de junio de 2022 la prima de emisión del Grupo asciende a 452.924 miles de euros (466.176 miles de euros a 31 de diciembre del 2021).

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(c) Otras reservas

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------------|
| | 30 de junio de 2022 | 31 de diciembre de 2021 |
| Reserva legal | 20.871 | 19.011 |
| Reserva por capital amortizado | 23.384 | 23.384 |
| Reservas de la Sociedad Dominante | (63.863) | (63.735) |
| Reservas consolidadas | 225.191 | 218.003 |
| Otras aportaciones de socios | 240 | 240 |
| | <u>205.823</u> | <u>196.903</u> |

(i) Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 30 de junio de 2022 la reserva legal de la Sociedad asciende a 20.871 miles de euros (19.011 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Por lo tanto, la reserva legal a 30 de junio de 2022 no se encuentra íntegramente dotada.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

(ii) Reserva por capital amortizado

En esta reserva se recoge el importe nominal de las acciones propias amortizadas en las reducciones de capital social realizadas el 18 de noviembre de 2021, 20 de diciembre de 2019, 10 de junio de 2019 y 28 de diciembre de 2018, por un importe total de 23.384 miles de euros. La dotación y disponibilidad de esta reserva se realizará con los mismos requisitos exigidos para la reducción de capital, en aplicación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (“Ley de Sociedades de Capital”).

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(d) Acciones propias

A 30 de junio de 2022, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 546 miles de euros. El movimiento habido durante el periodo de seis meses ha sido el siguiente:

| | Número de acciones | Miles de euros |
|-------------------------|-----------------------|----------------|
| 31 de diciembre de 2021 | 130.970 | 860 |
| Altas | 267.326 | 1.334 |
| Bajas | (285.732) | (1.648) |
| 30 de junio de 2022 | <u>112.564</u> | <u>546</u> |

El precio medio de venta de las acciones propias en 2022 ha sido de 5,10 euros por acción. Asimismo, la pérdida del ejercicio 2022 ha ascendido a 149 miles de euros que ha sido registrado dentro del epígrafe “Otras reservas” del Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado.

Con fecha 5 de febrero de 2014, el Accionista Único de la Sociedad Dominante autorizó al Consejo de Administración la adquisición de acciones de la Sociedad Dominante, hasta un máximo del 10% del capital social. En este sentido, la Sociedad Dominante cuenta con un acuerdo de liquidez con un intermediario financiero de conformidad con lo previsto en la Circular 3/2007, de 19 de diciembre de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado y demás normativa aplicable.

(e) Dividendos pagados y devolución de prima de emisión

Con fecha 27 de abril de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto de un dividendo de 30.000 miles de euros, a razón de 0,36 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2021 por importe de 16.734 miles de euros y con cargo a la prima de emisión por importe de 13.266 miles de euros (Nota 8b). El citado dividendo fue pagado el 27 de mayo de 2022. El importe repartido ha ascendido a 29.965 miles de euros (una vez deducido el importe correspondiente a la autocartera, que no sale del patrimonio neto de la Sociedad Dominante) considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación de la Junta General de Accionistas.

(9) RESULTADO POR ACCIÓN

(a) Básico

Las ganancias/pérdidas por acción básicas se calculan dividiendo el resultado del periodo atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluyendo las acciones propias.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2022

El detalle del cálculo de las ganancias por acción es como sigue:

| | Miles de euros | |
|--|------------------------|------------------------|
| | 30 de junio de 2022 | 30 de junio de 2021 |
| Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante | 54.865 | 7.724 |
| Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos) | 83.578.821 | 84.290.285 |
| Ganancias o Pérdidas por acción básicas (euros) | 0,66 | 0,08 |

El número medio de acciones ordinarias en circulación se calcula como sigue:

| | 30 de junio de 2022 | 30 de junio de 2021 |
|---|------------------------|------------------------|
| Acciones ordinarias | 83.692.969 | 87.633.730 |
| Efecto promedio de las acciones propias, ampliaciones y reducciones de capital | (114.148) | (3.343.445) |
| Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación a 30 de junio (en títulos) | 83.578.821 | 84.290.285 |

(b) Diluido

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

El detalle del cálculo de las ganancias por acción diluidas es como sigue:

| | 30 de junio de 2022 | 30 de junio de 2021 |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Beneficio después de impuestos | 54.865 | 7.724 |
| Acciones en circulación ponderadas | 83.578.821 | 84.290.285 |
| Potenciales acciones ordinarias | - | 152.290 |
| Beneficio por acción diluido | 0,66 | 0,09 |

A 30 de junio de 2022 no existen potenciales acciones dilutivas dado que en las formas de pago previstas en el nuevo IMA formalizado con fecha 29 de diciembre de 2021, descrito en la Nota 17b, no se contempla dicha circunstancia, al contrario que en previos ejercicios.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(10) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías**

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

| | 30 de junio de 2022 | |
|---|-------------------------|----------------|
| | No corriente | Corriente |
| | Valor contable | Valor contable |
| Valorados a coste amortizado: | | |
| Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables | 693.877 | 10.198 |
| Pasivos financieros con entidades de crédito | 69.929 | 185 |
| Otros pasivos financieros | 20.777 | - |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (*): | | |
| Acreeedores comerciales | - | 10.852 |
| Remuneraciones pendientes de pago | - | 99 |
| Total pasivos financieros | 784.583 | 21.334 |
| | | |
| | 31 de diciembre de 2021 | |
| | No corriente | Corriente |
| | Valor contable | Valor contable |
| Valorados a coste amortizado: | | |
| Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables | 693.647 | 129.702 |
| Pasivos financieros con entidades de crédito | 69.921 | 185 |
| Otros pasivos financieros | 20.716 | - |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (*): | | |
| Acreeedores comerciales | - | 8.989 |
| Remuneraciones pendientes de pago | - | 147 |
| Total pasivos financieros | 784.284 | 139.023 |

(*) Importes sin tener en cuenta las cuentas a pagar mantenidas con Hacienda Pública (Nota 14).

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la totalidad de los pasivos financieros se registran a coste amortizado, no difiriendo el mismo significativamente del valor razonable.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

| | 30.06.2022 | | | |
|--|-------------------|---------------------|------------------|----------------|
| | Miles de euros | | | |
| | Menos de 1 año | Entre 1 y 5 años | Más de 5 años | Total |
| Pasivos financieros por emisión de bonos (a) | 10.198 | 400.000 | 300.000 | 710.198 |
| Pasivos financieros con entidades de crédito (a) | 185 | 70.000 | - | 70.185 |
| Otros pasivos financieros | - | - | 20.777 | 20.777 |
| Acreeedores comerciales (b) | 10.951 | - | - | 10.951 |
| | <u>21.334</u> | <u>470.000</u> | <u>320.777</u> | <u>812.111</u> |

(a) El efecto de valorar los pasivos financieros por bonos y deudas con entidades de crédito a coste amortizado supone una minoración del valor nominal de estos pasivos representados anteriormente de 6.123 miles de euros y 71 miles de euros, respectivamente a 30 de junio de 2022.

(b) Sin tener en cuenta las cuentas a pagar mantenidas con la Hacienda Pública (Nota 14).

| | 31.12.2021 | | | |
|--|-------------------|---------------------|------------------|----------------|
| | Miles de euros | | | |
| | Menos de 1 año | Entre 1 y 5 años | Más de 5 años | Total |
| Pasivos financieros por emisión de bonos (a) | 129.738 | 400.000 | 300.000 | 829.738 |
| Pasivos financieros con entidades de crédito (a) | 185 | 70.000 | - | 70.185 |
| Otros pasivos financieros | - | - | 20.716 | 20.716 |
| Acreeedores comerciales (b) | 9.136 | - | - | 9.136 |
| | <u>139.059</u> | <u>470.000</u> | <u>320.716</u> | <u>929.775</u> |

(a) El efecto de valorar los pasivos financieros por bonos y deudas con entidades de crédito a coste amortizado supone una minoración del valor nominal de estos pasivos representados anteriormente de 6.389 miles de euros y 79 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre del 2021.

(b) Sin tener en cuenta las cuentas a pagar mantenidas con la Hacienda Pública (Nota 14).

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(c) Características principales de los pasivos financieros por emisión de bonos y con entidades de crédito*Pasivos financieros con entidades de crédito*

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas son como siguen:

| Entidad | Moneda | Tipo efectivo | Año de vencimiento | Miles de euros | |
|------------------------------|--------|--------------------|--------------------|-------------------|---|
| | | | | Importe concedido | Coste amortizado e intereses pendientes de pago a 30 de junio de 2022 |
| Bankinter | Euro | EURIBOR 3M + 1,60% | 20-jun-2023 | 30.000 | - |
| Banco Europeo de Inversiones | Euro | 1,67% | 4-mayo-2027 | 70.000 | 70.114 |
| | | | | | 70.114 |

En junio de 2022 se ha renovado la línea de crédito que la Sociedad Dominante mantenía con Bankinter sin modificaciones en su importe por un periodo de un año, pasando de estar referenciada del EURIBOR 12M al EURIBOR 3M.

Los gastos financieros devengados por los préstamos en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, han ascendido a 706 miles de euros, siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 7 miles de euros. Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2022 ascienden a 185 miles de euros.

Covenants asociados al préstamo suscrito con el BEI

La Sociedad Dominante se compromete a mantener en todo momento, sobre la base de los estados financieros consolidados, un Ratio “Loan to value” menor al 50% (teniendo en cuenta la deuda financiera neta), un Ratio de Cobertura del Servicio de la deuda superior o igual a 2,5x y un Ratio Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto menor a 1,0x. El incumplimiento de dichos ratios supone causa de vencimiento anticipado. En este sentido, en opinión de los Administradores, dichos ratios se cumplen a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales resumidas consolidadas, así como en los próximos doce meses.

Pasivos financieros por la emisión de Bonos

Durante el ejercicio 2021 el Grupo realizó una restructuración de la deuda del Grupo mediante la realización de dos emisiones de bonos verdes no garantizados por importe de 400 millones de euros en julio de 2021 y 300 millones de euros en noviembre de 2021, con fecha de vencimiento el 22 de julio de 2026 y 3 de noviembre de 2028, respectivamente. El tipo de interés aplicable a dichas emisiones es de 1,75% y 1,84% respectivamente.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Asimismo, en relación con la emisión de bonos simples (senior) garantizados por importe total de 140 millones de euros realizada en el ejercicio 2015, con vencimiento el 21 de febrero de 2022, la Sociedad ha procedido a amortizar dichos bonos con fecha 17 de febrero de 2022 en su totalidad por importe de 122,7 millones de euros. En este sentido, se ha procedido a la cancelación de todas las garantías otorgadas en el marco de dicha emisión, que incluyen diversas hipotecas inmobiliarias, así como diversos derechos reales de prenda sobre acciones y participaciones de los mismos.

Los gastos financieros devengados por los bonos en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 han ascendido a 7.427 miles de euros, siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 707 miles de euros. Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2022 ascienden a 10.198 miles de euros.

Covenants asociados a los bonos corporativos

Las dos emisiones de bonos emitidas por parte del Grupo durante el ejercicio 2021 y vivas a 30 de junio de 2022 cuentan con cláusulas de cumplimiento de determinados ratios financieros, calculados sobre los estados financieros consolidados del Grupo a cada fecha relevante (semestral).

- El Ratio de endeudamiento financiero no sea superior al 60% calculado como el cociente entre la deuda financiera consolidada y el valor del activo total del consolidado.
- El Ratio de endeudamiento financiero garantizado no sea superior al 40% calculado como el cociente entre la deuda financiera consolidada garantizada y el valor del activo del consolidado.
- El Ratio de Cobertura de Intereses sea inferior a 2,1 calculado como el cociente entre el EBITDA y los gastos financieros del periodo.
- El Ratio de Total de Activo no Gravados sea inferior a 1,25.

El incumplimiento de dichos ratios supone causa de vencimiento anticipado, pudiendo solventarse en un plazo de 30 días a contar desde la notificación del incumplimiento por el agente fiscal o por cualquier titular de los bonos. En este sentido, en opinión de los Administradores, dichos ratios se cumplen a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados. Asimismo, estiman que se cumplirán en los próximos doce meses.

(d) Movimientos de efectivo en los pasivos financieros por deudas

El movimiento de efectivo durante los primeros seis meses del ejercicio 2022 de las deudas financieras del Grupo es el siguiente:

| | Saldo Inicial | Deuda nueva Flujo de caja | Coste amortizado inicial | Amort. Principal Flujo de caja | Pago de intereses Flujo de caja | Devengo de intereses | Saldo final |
|--|---------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------|-------------|
| Pasivos financieros por emisión de Bonos | 823.349 | - | (443) | (122.700) | (3.558) | 7.427 | 704.075 |
| Pasivos financieros con entidades de crédito | 70.106 | 15.000 | - | (15.000) | (698) | 706 | 70.114 |
| | 893.455 | 15.000 | (443) | (137.700) | (4.256) | 8.133 | 774.189 |

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(11) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes el Grupo incluye 20.777 miles de euros a 30 de junio de 2022 (20.716 miles de euros a 31 de diciembre del 2021), correspondientes a las fianzas y garantías entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los locales de los activos inmobiliarios. Dicho importe supone, como norma general dos meses de alquiler, y serán devueltos a la finalización de los contratos.

(12) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
| Acreedores comerciales (a) | 7.962 | 7.798 |
| Acreedores comerciales, empresas vinculadas (Nota 17a) | 2.890 | 1.191 |
| Remuneraciones pendientes de pago | 99 | 147 |
| Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 14) | 2.199 | 3.410 |
| | <u>13.150</u> | <u>12.546</u> |

- (a) El epígrafe “Acreedores comerciales” a 30 de junio de 2022, incluye 1.183 miles de euros (2.332 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) correspondientes a importes pendientes de pago por inversiones inmobiliarias (Nota 5).

(13) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

(a) Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

(i) Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2022

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).
- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

(ii) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Normalmente, el Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito y cuenta con políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales. Sin embargo, con motivo del impacto en las operaciones que ha tenido la crisis del COVID 19 descrita en la Nota 2i, se produjo durante el ejercicio 2020 un incremento significativo de las cuentas por cobrar registradas, las cuales fueron renegociadas en su totalidad y sobre las que en algunos casos se identificó un riesgo elevado de impago. Dicha situación se ha visto reflejada en menor medida durante el ejercicio 2021 y el primer semestre de 2022, habiendo el Grupo registrado una provisión por deterioro de la totalidad de las cuentas por cobrar identificadas como de dudosa recuperabilidad (Nota 6). Asimismo, el Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

(iii) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

En este sentido, los administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante tomaron la decisión en 2021 de llevar a cabo dos emisiones de bonos verdes no garantizados por importe de 400 millones de euros y 300 millones de euros, para reforzar su posición de liquidez y cancelar anticipadamente gran parte de deuda financiera del Grupo. Dichas emisiones de bonos verdes fueron satisfactoriamente completadas durante el mes de julio y octubre de 2021 y permitieron al Grupo hacer frente a la cancelación de la mayor parte de deuda financiera, habiendo terminado de amortizarla en su totalidad en el 2022 con el pago de los bonos simples garantizados emitidos en 2015 que ascendían, a 31 de diciembre de 2021, a 122,7 millones de euros.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Adicionalmente el Grupo tiene avales entregados por importe de 5.083 miles de euros (1.997 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), relacionados en su mayoría con el importe de un aval depositado durante el mes de febrero de 2021 por la Sociedad LE Retail Vistahermosa, S.L.U. por importe de 3.957 miles de euros aportado a la Agencia Tributaria Valenciana por un procedimiento tributario en curso, sobre el que, en opinión de los administradores y asesores fiscales del Grupo, es probable que se obtenga una resolución favorable (Nota 6). En su mejor estimación los Administradores del Grupo no esperan que se materialice ninguna obligación por ellos.

Adicionalmente, la sociedad Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. ha firmado una línea de avales por importe de 50 millones de euros con la entidad Credit Agricole con el objetivo de cubrir el importe de la liquidación provisional, así como los intereses de demora, dictada por la Oficina Técnica de la Dependencia Regional de la Inspección de Madrid en relación a la comprobación del IVA correspondiente a los períodos abarcados en los ejercicios 2015 y 2016 (Nota 14b).

(iv) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La política del Grupo consiste en mantener la financiación neta no corriente recibida de terceros a tipo fijo.

A cierre de ejercicio, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación del Grupo son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

(v) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, la Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que tanto a 30 de junio de 2022 como a 31 de diciembre de 2021 se cumplen todos los requisitos. Por lo tanto, el Grupo mantendrá su acogimiento al Régimen SOCIMI, situación que ha sido considerada en la formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(vi) Medioambiente

Lar España es consciente de que la integración de la sostenibilidad en el modelo de negocio es esencial para crear valor tanto para el stakeholder como para el Shareholder, es por ello que durante los últimos años se han realizado medidas acordes y apoyadas por diferentes estándares referentes internacionalmente.

Dentro del análisis de riesgos que es realizado con carácter anual, se lleva a cabo el estudio de los principales riesgos climáticos que pueden afectar a la continuidad del negocio de la compañía, así como de los diferentes controles que son implantados para su mitigación. Dicho análisis se encuentra detallado en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, no habiendo sufrido alteraciones significativas durante el primer semestre de 2022.

(14) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

(a) Saldos con administraciones públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

| <u>Saldos Deudores</u> | Miles de euros | |
|---|-------------------|-------------------|
| | <u>30.06.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
| Hacienda Pública deudora por IVA | 4.137 | 2.955 |
| Hacienda Pública, otras retenciones practicadas | 270 | 265 |
| Otras cuentas a cobrar con Hacienda Pública | 2.317 | 2.317 |
| | <u>6.724</u> | <u>5.537</u> |

| <u>Saldos Acreedores</u> | Miles de euros | |
|--|-------------------|-------------------|
| | <u>30.06.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
| Hacienda Pública, acreedora por IVA | 2.160 | 3.329 |
| Hacienda Pública, acreedora por IRPF | 33 | 74 |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores | 6 | 7 |
| Pasivos por impuesto diferido | 15.578 | 15.578 |
| | <u>17.779</u> | <u>18.988</u> |

El importe recogido en “Otras cuentas por cobrar con Hacienda Pública” se corresponde principalmente con la cantidad pagada por la sociedad LE Logistic Alovera I y II, S.A.U. en relación con un acta fiscal firmada en disconformidad, la cual versa sobre el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la adquisición en el 2014 de las naves logísticas de las que era titular esta sociedad. Con fecha 17 de abril de 2019 se interpuso por parte de la Sociedad una Reclamación Económico-administrativa contra dicho Acuerdo de liquidación. En este sentido, con fecha 20 de mayo de 2022 el Tribunal Económico Administrativo Central resolvió favorablemente la reclamación presentada, estimándose por lo tanto que se producirá el cobro de las citadas cantidades en el corto plazo.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2021, el Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios fiscales.

A parte del procedimiento descrito anteriormente, con fecha 11 de diciembre de 2019, en la sociedad Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., fueron iniciadas actuaciones inspectoras de comprobación e inspección de carácter parcial respecto a los siguientes conceptos y periodos:

| Concepto | Periodos |
|--|-------------------|
| Impuesto sobre Sociedades | 2015 a 2018 |
| Impuesto sobre el Valor Añadido | 2015 a 2018 |
| Retención/Ingreso a Cta. Rtos. Trabajo/Profesional | 09/2015 a 12/2018 |
| Retención/Ingreso a Cta. Capital Mobiliario | 09/2015 a 12/2018 |
| Retenciones a Cta. Impuesto No Residentes | 09/2015 a 12/2018 |

En la comunicación de inicio, la Inspección comunicó que el alcance del procedimiento se circunscribiría a la comprobación de la correcta declaración de los porcentajes de tributación Estado-Haciendas Forales por los anteriormente mencionados conceptos. No obstante, mediante comunicación, de fecha 16 de julio de 2021, se ampliaron las actuaciones inspectoras a la comprobación, en relación con el IVA de los períodos abarcados en los ejercicios 2015 y 2016, de las transmisiones inmobiliarias realizadas por cualquier título.

Con fecha 7 de febrero de 2022, y tras la finalización de las actuaciones de comprobación e investigación, fueron firmadas cinco actas en conformidad derivándose una cuota a pagar de cero euros por todos los impuestos y períodos. No obstante, se firma una sexta acta, ésta en disconformidad, relativa a la comprobación del IVA correspondiente a los períodos abarcados en los ejercicios 2015 y 2016. En virtud del contenido de esta última acta, se propuso la liquidación de un importe total de 41.683 miles de euros, 34.313 miles de euros correspondiente a la cuota del impuesto más los intereses de demora. En este sentido, si finalmente la propuesta de regularización fuese confirmada por la administración tributaria y por los tribunales, tanto la cuota del IVA como los intereses de demora a abonar no sería recuperables.

La referida propuesta de regularización derivó, según el entendimiento de la Inspección, de no haber procedido, conforme a lo establecido en el artículo 110 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, a la regularización de las cuotas del impuesto soportadas en el ejercicio 2014 con motivo de la adquisición de diversos bienes de inversión que fueron transmitidos por la Sociedad Dominante en los ejercicios 2015 y 2016 a las siguientes filiales:

- Edificio de oficinas sito en C/ Arturo Soria nº 366 de Madrid, aportado a la sociedad, LE Offices Arturo Soria, S.L.U., con motivo de la constitución de esta última el día 21 de septiembre de 2015.
- Edificio comercial Parque de Medianas de Villaverde, aportado a la sociedad, LE Retail Villaverde, S.L.U., con motivo de la constitución de esta última el día 21 de septiembre de 2015.

LEAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

- Fincas y participaciones indivisas situadas en el Centro Comercial Albacenter, sito en Albacete, aportado a la sociedad, LE Retail Albacenter, S.L.U., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.
- Edificio destinado a oficinas y aparcamiento en calle Cardenal Marcelo Spínola 42 de Madrid, aportados a la sociedad, LE Offices Marcelo Spínola 42. S.L.U., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.
- Edificio comercial denominado L´Anec Blau Centro Comercial y Ocio sito en Castelldefels, Barcelona, aportado a la sociedad, LE Retail Anec Blau, S.L.U., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.
- Locales comerciales situados en el Centro Comercial Huertas sitios en Avenida Madrid de Palencia, aportados a la sociedad, LE Retail las Huertas, S.L.U., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.
- Locales comerciales situados en Parque Comercial de Txingudi, situados en Irún, aportados a la sociedad, LE Retail Txingudi, S.L.U, con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.

La postura del acta fue confirmada en sus conclusiones mediante liquidación provisional dictada por la Oficina Técnica de la Dependencia Regional de la Inspección de Madrid, recibida por la Sociedad el 9 de mayo de 2022. El importe resultante de la liquidación, que la Administración tributaria reclama a la Sociedad, es por un total de 42.127 miles de euros, de los cuales 34.313 miles de euros se corresponden con la cuota del IVA y 7.814 miles de euros con los intereses de demora.

Por último, con fecha 19 de mayo de 2022 se ha recibido una notificación por parte de la Agencia Tributaria en la que se propone una sanción del 125% sobre el importe reclamado en la liquidación, esto es una sanción de 42.891 miles de euros la cual no deberá ser abonada hasta que la resolución sea firme. Frente a esta propuesta de sanción se han presentado alegaciones, estando actualmente pendiente la emisión de la resolución final.

En este contexto, el 31 de mayo de 2022, la Sociedad Dominante interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC), frente a la cuota del IVA y los intereses de demora, habiéndose recibido el 21 de julio de 2022 la comunicación de puesta de manifiesto del expediente administrativo y el inicio del plazo de un mes para presentar por escrito las correspondientes alegaciones, con aportación de las pruebas y documentos que se estimen convenientes. Adicionalmente, con fecha 17 de junio de 2022, la Sociedad Dominante solicitó la suspensión de la ejecución de la liquidación del importe reclamado en el acta fiscal mediante la aportación de un aval bancario a tales efectos, estando confirmada por la Administración Tributaria esta suspensión. Dicho aval cubre el importe de la liquidación (42.127 miles de euros), así como los intereses de demora que se originen por la suspensión y los recargos que procedan en caso de ejecución de garantía y ha sido formalizado con la entidad Credit Agricole Corporate and Investment Bank con un vencimiento por tiempo indefinido y una comisión anual de mantenimiento de 0.75%.

Los Administradores de la Sociedad Dominante, apoyándose en los asesores fiscales del Grupo, estiman que la referida regularización y la propuesta de sanción no son conformes a derecho. Por ello, se estima que, tras la formulación de alegaciones ante el TEAC frente a la liquidación de la cuota del IVA y los intereses de demora, así como las alegaciones frente a la propuesta de sanción, las pretensiones de la Sociedad Dominante serán estimadas favorablemente, ya sea en vía administrativa o judicial, no resultando importe a alguno a liquidar, razón por la que no han registrado provisión alguna en los presentes estados financieros resumidos consolidados.

Por otro lado, en la sociedad del Grupo LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U., se iniciaron actuaciones inspectoras de comprobación e inspección respecto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados del ejercicio 2014, en relación con el inmueble del que es propietaria

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2022

dicha sociedad, habiendo sido reclamada una cuota adicional de 824 miles de euros. En este sentido, se ha interpuesto una reclamación económico-administrativa alegando la improcedencia de dicha liquidación, estimando los Administradores que la misma será atendida no poniéndose de manifiesto importes adicionales a liquidar.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros consolidados.

(15) INGRESOS ORDINARIOS

El detalle de ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 4, conjuntamente con la información por segmentos.

(16) OTROS GASTOS

Los detalles de “Otros gastos” a 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 son como sigue:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
| Servicios de profesionales independientes | 7.513 | 7.316 |
| Primas de seguros | 195 | 138 |
| Gastos bancarios | 110 | 182 |
| Publicidad y propaganda | 531 | 149 |
| Suministros | 33 | 114 |
| Tributos | 2.152 | 2.498 |
| Variación provisiones por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 6) | 1.867 | 2.264 |
| Retribución al Consejo de Administración (*) | 296 | 295 |
| Otros gastos | 2.194 | 4.229 |
| | <u>14.891</u> | <u>17.185</u> |

(*) Incluye la retribución al Secretario no consejero.

Dentro de la partida “Servicios de profesionales independientes” se recoge principalmente el importe correspondiente a la remuneración de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., gestor de los activos del Grupo (Nota 17a).

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos comunes (comunidad de propietarios, servicios...), por importe de 14.998 miles de euros (14.015 miles de euros a 30 de junio de 2021). Dicho importe se presenta de acuerdo a su naturaleza, compensando el gasto por dichos conceptos en el epígrafe de “Otros gastos” en el estado de resultado global resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
 Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
 seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(17) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas

El detalle de los saldos con empresas asociadas y vinculadas a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

| | Miles de euros | | |
|--|--|-------------------|-------|
| | 30 de junio de 2022 | | |
| | Otras partes vinculadas | | |
| | Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. | Gentalia, S.L. | Total |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12) | 2.600 | 290 | 2.890 |
| | 2.600 | 290 | 2.890 |

| | Miles de euros | | |
|--|--|-------------------|-------|
| | 31 de diciembre de 2021 | | |
| | Otras partes vinculadas | | |
| | Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. | Gentalia, S.L. | Total |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12) | 849 | 342 | 1.191 |
| | 849 | 342 | 1.191 |

(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas

Contrato de gestión con Grupo Lar

Con fecha 29 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante aprobó un nuevo acuerdo con su sociedad gestora, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (la "Sociedad Gestora"), con el objeto de novar los términos del contrato de gestión de inversiones o Investment Manager Agreement (IMA) formalizado en previos ejercicios. Conforme a la referida novación, el IMA tendrá una efectividad de 5 años a contar desde el 1 de enero de 2022. Adicionalmente, la estructura de las comisiones correspondientes a la Sociedad Gestora (comisión fija o base fee y comisión variable o performance fee) ha sido modificada.

El base fee o importe fijo a abonar a la Sociedad Gestora se calculará como el 0,62% del valor del EPRA NTA (EPRA net tangible assets) (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

En relación con el importe fijo devengado por el gestor, éste ha ascendido durante el primer semestre de 2022 a 2.695 miles de euros (neto de los gastos descontados en base al contrato de gestión formalizado entre las partes) (4.285 miles de euros a 30 de junio de 2021), de los cuales a 30 de junio de 2022 se encuentra pendiente de pago un importe de 898 miles de euros (849 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) (Nota 17a).

De la misma forma, el performance fee a abonar a la Sociedad Gestora se calculará en función del EPRA NTA y de la capitalización bursátil de la Sociedad, y se encontrará sujeto a un límite total equivalente a 1,5 veces el importe del importe fijo anual. Conforme a la cláusula 7.2.2 del contrato de gestión, la Sociedad dominante cuenta con la elección de realizar el pago del performance fee en efectivo o mediante acciones propias.

En relación con dicho importe variable y tomando como base las evoluciones del primer semestre, a 30 de junio de 2022, se ha provisionado un importe de 1.702 miles de euros, que se encuentra pendiente de pago.

Otros contratos con partes vinculadas

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizado un contrato con la sociedad vinculada Gentalia 2006, S.L. (participada de forma mayoritaria por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.) para la prestación de servicios relacionados con la administración de los activos inmobiliarios. A 30 de junio de 2022 el gasto incurrido por este concepto asciende a 1.235 miles de euros (1.210 miles de euros a 30 de junio de 2021), de los cuales 290 miles de euros se encontraban pendientes de pago a 30 de junio de 2022 (342 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

(c) Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

| | Miles de euros | | | |
|---------------------------|----------------|-----------------------|--------|------------------|
| | 30.06.2022 | | | |
| | Sueldos | Otros gastos sociales | Dietas | Primas de seguro |
| Consejo de Administración | - | - | 296 | 81* |
| Alta Dirección | 519 | - | - | - |

| | Miles de euros | | | |
|---------------------------|----------------|-----------------------|--------|------------------|
| | 30.06.2021 | | | |
| | Sueldos | Otros gastos sociales | Dietas | Primas de seguro |
| Consejo de Administración | - | - | 295 | 26* |
| Alta Dirección | 272 | 4 | - | - |

*El importe correspondiente a las primas de seguros corresponde al Consejo de Administración y a la Alta Dirección de la empresa.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Las dietas al Consejo de Administración incluyen 43 miles de euros de dietas del Secretario no consejero del Consejo de Administración (43 miles de euros a 30 de junio de 2021).

A 30 de junio de 2022, el Grupo no tiene obligaciones exigibles en materia de pensiones, seguros de vida, stock options o indemnizaciones por cese respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante.

A 30 de junio de 2022 la Sociedad dominante tiene seis Consejeros, cuatro hombres y dos mujeres. (a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad dominante tenía siete Consejeros (cinco hombres y dos mujeres).

(18) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS

El número medio de empleados del Grupo a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

| | <u>30.06.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Categoría profesional | | |
| Alta Dirección | 4 | 3 |
| Total | <u>4</u> | <u>3</u> |

De éstos, tres son hombres y uno mujer (a 31 de diciembre de 2021, dos hombres y una mujer).

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no cuenta con ningún empleado con una discapacidad superior al 33%.

(19) HECHOS POSTERIORES

Con fecha 1 de julio de 2022, se ha procedido a la renovación del contrato marco de gestión patrimonial y comercialización y del contrato marco de gerencia de centros y parques comerciales, firmado con la sociedad del Grupo Gentalia 2006, S.L., empresa vinculada, por un periodo de tres años, esto es, hasta el 30 de junio de 2025.

Con fecha 12 de julio de 2022, se ha procedido a la renovación del rating BBB, tanto para el Grupo consolidado Lar España como para la emisión de bonos verdes (Nota 10c) calificado por la entidad Fitch.

1 Situación del Grupo

1.1 Estructura organizativa y funcionamiento

El Grupo es un grupo de sociedades creado a partir de 2014 con una estructura de gestión externalizada. Ha designado a Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. como gestor exclusivo, compañía que cuenta con más de cincuenta años de experiencia en el mercado inmobiliario y una larga trayectoria de generación de valor a través de distintos ciclos inmobiliarios en las últimas décadas, y de alianzas con algunos de los más reconocidos inversores internacionales.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración del Grupo se encuentra la gestión de la estrategia, la asignación de los recursos, la gestión de riesgos y control corporativo, así como la contabilidad y los informes financieros.

El Grupo ha desarrollado su actividad en los siguientes tipos de activos:

- Centros comerciales: negocio de alquiler de locales y medianas comerciales.

El Grupo centra su estrategia en la búsqueda de centros comerciales con fuerte potencial de crecimiento y con oportunidad de mejora en la gestión de activos, principalmente en aquellos en los que existe oportunidad de reposición o ampliación.

- Residencial.

El Grupo invirtió de forma excepcional en el mercado residencial de lujo en Madrid, mediante el desarrollo conjunto del proyecto Lagasca99, con PIMCO al 50%. La promoción, entregada ya en su mayor parte, no responde a una línea estratégica que se contemple en los planes de Negocio futuros.

La política de inversiones del Grupo se centra principalmente:

- En los activos considerados como estratégicos, siendo estos fundamentalmente centros y parques comerciales.
- Oportunidades de inversión en activos del sector *retail* dominantes en su área de influencia, que ofrezcan grandes posibilidades de gestión, evitando aquellos segmentos donde la competencia puede ser mayor.
- Diversificación del riesgo, expandiéndose en España principalmente mediante la inversión de superficies comerciales.

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Introducción

A 30 de junio de 2022, los ingresos ordinarios del Grupo han ascendido a 40.493 miles de euros, correspondientes al negocio al que se dedica el Grupo, el negocio de alquiler.

Durante el primer semestre de 2022 el Grupo ha incurrido en “Otros gastos” por importe de 14.891 miles de euros, que corresponden fundamentalmente a los honorarios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. al Grupo por 4.397 miles de euros y determinados servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos por 7.467 miles de euros.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

El resultado de las operaciones antes de revalorizaciones, provisiones e intereses (EBITDA, se calcula como el resultado de las operaciones, menos la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, menos gastos por amortización) es de 26.641 miles de euros.

La valoración durante el ejercicio de las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo a 30 de junio de 2022, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Cushman & Wakefield y Jones Lang Lasalle en el ejercicio, ha supuesto un efecto positivo en el resultado consolidado de 41.055 miles de euros.

El resultado financiero ha sido negativo por importe de 12.831 miles de euros.

El resultado del ejercicio (después de impuestos) del Grupo asciende a 54.865 miles de euros.

Por área de actividad cabe destacar:

- Un porcentaje significativo de los ingresos del Grupo derivan de las rentas de los centros comerciales, representando un 65,14% sobre el total de ingresos frente al 34,86% de parques comerciales.
- Alrededor de un 54,8% de los ingresos de rentas por centros comerciales derivan de los centros Lagoh, El Rosal y Gran Vía de Vigo.

A 30 de junio de 2022, el Grupo ocupa en el conjunto de su negocio el 95,3% de la superficie bruta alquilable (SBA), siendo la tasa de ocupación en los centros comerciales del 95,3%, y la de los parques comerciales un 95,3%.

A 30 de junio de 2022, el Grupo cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que engloba centros comerciales (310.725 m²) y parques comerciales (239.684 m²). En total suman 551.409 m² de superficie bruta alquilable.

2.2 Otros Indicadores financieros

A 30 de junio de 2022, el Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes) → 185.178 miles de euros (203.914 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos corrientes y los pasivos corrientes) → 8,9 (2,4 a 31 de diciembre de 2021).
- Ratio de solvencia (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) → 1,1 (1,1 a 31 de diciembre de 2021).

El Grupo presenta a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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.

El ROE (“Return on Equity”), que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende al 8,47% (3,03% a 31 de diciembre de 2021); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto medio de los últimos cuatro trimestres de la

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

compañía.

El ROA (“Return on Assets”), que mide la eficiencia de los activos totales del Grupo con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos de una empresa para generar renta es de 4,20% (1,51% a 31 de diciembre de 2021); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el activo total medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

De acuerdo con las recomendaciones emitidas por la European Securities and Markets Authority (ESMA) en relación con el cálculo y determinación de las Medidas Alternativas de Rendimiento (Alternative Performance Measure) utilizadas por la Dirección de la Sociedad en su toma de decisiones financieras y operativas, se incluye en los apartados 4 y 5 del documento “Informe de Resultados 1S 2022” publicado el mismo día que los estados financieros y notas explicativas, el cálculo y la definición de las magnitudes EPRA (European Public Real Estate Association).

2.3 Cuestiones relativas al medioambiente y personal

Medio ambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

Para más información sobre este tipo de operaciones, ver el “Informe de Resultados 1S 2022”.

Personal

A 30 de junio de 2022 el Grupo tiene 4 empleados (3 hombres y 1 mujer). Dichos empleados están categorizados como Alta Dirección. Durante el ejercicio la Sociedad no ha tenido empleados con discapacidad mayor o igual al 33%.

3 Liquidez y recursos de capital

3.1 Liquidez y recursos de capital

A 30 de junio de 2022, la deuda financiera del Grupo asciende a 774.189 miles de euros. El nivel de endeudamiento está relacionado principalmente con las dos emisiones de bonos emitidos en julio y en noviembre de 2021, respectivamente. De la misma forma se incluye un préstamo corporativo con el Banco Europeo de Inversiones.

A 30 de junio de 2022 la deuda financiera a corto plazo del Grupo asciende a 10.383 miles de euros.

El Grupo pretende que el perfil de vencimiento de su deuda se adecúe a su capacidad para generar flujos de caja para hacer frente a la misma.

En junio de 2022 se ha renovado la línea de crédito que la Sociedad Dominante mantenía con Bankinter sin modificaciones en su importe por un periodo de un año, pasando de estar referenciada del EURIBOR 12M al EURIBOR 3M.

Los gastos financieros devengados por los préstamos en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, han ascendido a 706 miles de euros, siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 7 miles de euros. Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2022 ascienden a 185 miles

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

de euros.

Durante el ejercicio 2021 el Grupo realizó una reestructuración de la deuda del Grupo mediante la realización de dos emisiones de bonos verdes no garantizados por importe de 400 millones de euros en julio de 2021 y 300 millones de euros en noviembre de 2021, estando sus condiciones desglosadas en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

En este sentido el Grupo contaba con un importe pendiente a 31 de diciembre de 2021 correspondiente a una emisión de bonos realizada en el 2021 el cual, con fecha 17 de febrero de 2022, se ha procedido a amortizar en su totalidad devolviendo 122,7 millones de euros. Adicionalmente, se ha procedido a la cancelación de todas las garantías otorgadas en el marco de la emisión, que incluyen diversas hipotecas inmobiliarias, así como diversos derechos reales de prenda sobre acciones y participaciones de los mismos.

Los gastos financieros devengados por los bonos en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 han ascendido a 7.427 miles de euros, siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 707 miles de euros. Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2022 ascienden a 10.198 miles de euros.

3.2 Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

El Grupo tiene obligaciones contractuales por compromisos de inversión referentes a las inversiones inmobiliarias que ascienden a 7.032 miles de euros a 30 de junio de 2022, adicionalmente a los comentados en el punto 3.1.

A 30 de junio de 2022, el Grupo no presenta operaciones fuera de balance que hayan tenido, o previsiblemente vayan a tener, un efecto en la situación financiera del Grupo, en la estructura de ingresos y gastos, resultado de las operaciones, liquidez, gastos de capital o en los recursos propios que sean significativamente importantes.

4 Principales riesgos e incertidumbres

El Grupo está expuesto a una diversidad de factores de riesgos, derivados de la propia naturaleza de su actividad. El Consejo de Administración del Grupo es el responsable de aprobar la política de control y gestión de riesgos, asume la responsabilidad sobre la identificación de los principales riesgos del Grupo y la supervisión de los sistemas de control interno, siendo informado a través de la Comisión de Auditoría y Control. El Sistema de Control y Gestión de Riesgos del Grupo identifica, agrupa, gestiona y controla los riesgos que potencialmente pueden afectar al Grupo en los siguientes ámbitos que constituyen el mapa de riesgos corporativo del Grupo, del cual se informa adecuadamente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Adicionalmente a estos riesgos e impactos producidos, son de gran importancia los que se detallan en el apartado 5 del presente informe de gestión.

5 Información sobre la evolución previsible del Grupo

Tras el volumen de inversión llevado a cabo desde marzo 2014, la capacidad de gestión activa de los inmuebles será clave en los próximos años.

Esta estrategia de gestión activa supondrá un incremento de las rentas actuales y de la rentabilidad respecto del precio de compra. Todo ello tendrá su reflejo en un mayor valor de los activos de nuestra

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

cartera.

No obstante, el Grupo seguirá analizando las oportunidades de inversión que puedan ser atractivas y así seguir generando valor para sus accionistas.

Con las reservas propias de la coyuntura actual, confiamos en que el Grupo debe estar en disposición de continuar progresando positivamente en los ejercicios 2022 y siguientes.

6 Entorno y tendencias

6.1 Impacto del Covid-19

La crisis sanitaria derivada de la COVID-19 descrita en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 ha tenido un efecto muy limitado en las operaciones del Grupo durante el ejercicio 2022, ya que no se han producido cierres adicionales de actividades por parte del gobierno. Sin embargo, los efectos económicos de dicha crisis pueden continuar teniendo efectos sobre la actividad del Grupo y los inquilinos de sus centros comerciales, estado los administradores de la Sociedad Dominante realizando una evaluación continuada de estos.

En este sentido, durante el ejercicio 2021 el Grupo continuó con las políticas comerciales implantadas en el 2020 de apoyo a los inquilinos de los centros comerciales mediante la concesión de descuentos o prórrogas en las cuotas de arrendamiento, si bien durante el ejercicio 2022 dichas políticas han sido muy limitadas. Como consecuencia de estas circunstancias el Grupo reconoce en la partida de “Clientes por arrendamiento operativo – linealización de rentas” el importe pendiente a imputar a resultado de dichas bonificaciones concedidas a los inquilinos, el cual asciende a 30 de junio de 2022 a 7.896 miles de euros en total. De la misma forma, el efecto negativo en el resultado del periodo semestral terminado el 30 de junio de 2022 por la imputación de dichas linealizaciones de bonificaciones vinculadas al COVID-19 asciende a 3.768 miles de euros.

6.2 Invasión de Ucrania

Con fecha 24 de febrero de 2022 comenzó la invasión de Rusia a Ucrania, dando lugar a una guerra entre ambos países cuyas consecuencias a día de hoy son todavía inciertas. Los Administradores de la Sociedad, tras evaluar la posible repercusión que esta situación pudiera causar, han considerado que ésta, a priori, no tendría impacto en sus estados financieros, ya que la totalidad de sus operaciones son nacionales y no cuentan con ninguna dependencia de materias primas que puedan verse afectadas por cortes de suministros.

Sin perjuicio de ello, dada la incertidumbre y volatilidad geopolítica existente y sus posibles impactos en la economía global, así como en los precios de la energía, transporte, productos y materias primas, los Administradores y la Dirección de la Sociedad han puesto en marcha un detallado sistema de monitorización, evaluación y mitigación de los riesgos y están realizando una supervisión constante de la evolución del conflicto y sus consecuencias, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

6.3 Experiencia de gestión

La compañía cuenta a su favor con un modelo de negocio diferente y único en el panorama inmobiliario español siendo pionera en la especialización en el sector *retail* en España.

Además, cuenta con un gestor especializado con más de 50 años de trayectoria en la gestión de activos inmobiliarios, habiéndose enfrentado con éxito contrastado a pasadas situaciones de crisis, con un

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

equipo directivo altamente experto y reconocido en todos los niveles de decisión y gestión.

Fruto de la experiencia y profesionalización en la gestión de activos *retail*, Lar España cuenta con equipos especializados en el sector en nuestro país. La Sociedad ha priorizado desde su inicio la rentabilidad en la gestión y la mejora constante de los activos, con una apuesta clara por el avance tecnológico y una sólida cartera de clientes como fórmulas para aportar un valor diferencial a su portfolio.

La SOCIMI Lar España Real Estate ha alcanzado, desde la declaración del estado de alarma y hasta el 30 de junio de 2022, acuerdos individualizados de alquileres sobre prácticamente la totalidad de la superficie bruta en alquiler de sus centros. La Sociedad ha gestionado directamente y sin intermediarios cada situación, lo que le ha permitido alcanzar acuerdos rápidos y adaptados a la necesidad concreta de cada inquilino y actividad. Los 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, así como la de todos los centros y parques comerciales.

6.4 Modelo de negocio y situación operativa

Por ubicación y dominio en sus respectivas zonas de influencia, los activos marcan la diferencia en cada uno de sus emplazamientos. Una oferta de activos premium y una propuesta de alto valor añadido, que se ha visto reflejada en una rentabilidad recurrente para sus accionistas.

Sus centros cuentan con una ocupación del 95,3%, casi equivalente a la plena ocupación técnica.

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 ajustada a las necesidades del mercado y de los clientes en cada momento.

Lar España cuenta con una base de arrendatarios sólida, diversificada y de gran calidad. La compañía mantiene una fuerte relación de colaboración habitual con todos ellos, más si cabe en esta situación.

El peso de los 10 primeros arrendatarios en términos de rentas se sitúa en el 33,78% y más del 50% del total de los contratos con operadores tiene un vencimiento mayor de 5 años de plazo.

Sus activos, son claramente dominantes en sus áreas de influencia, estando localizados generalmente en áreas geográficas con mayor renta per cápita que la media española y alcanzando 550.409 metros cuadrados de superficie comercial.

6.5 Compromiso con los retailers

La compañía se encuentra en un diálogo continuo y fluido con todos los inquilinos de los diferentes activos. Todas las estrategias tienen el objetivo claro de garantizar la seguridad de los clientes y empleados con la finalidad de que todos los comercios del portfolio puedan continuar con su actividad.

6.6 Posición financiera consolidada

En este sentido, queremos destacar que la liquidez y autonomía de la compañía son de gran fortaleza, con una relevante capacidad de resiliencia financiera. La Sociedad puede perfectamente asumir este tipo de escenarios, con planes de stress aplicables al modelo de negocio anual y con la garantía de obtener un resultado satisfactorio.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Con un coste medio del 1,8%, 100% del mismo a tipo fijo, y sin vencimientos relevantes en los próximos 4 años.

La fortaleza de caja de la que dispone Lar España permitiría perfectamente afrontar todos los gastos de la compañía, incluidos los gastos financieros, durante los próximos 4 ejercicios.

6.7 Prudencia financiera e inversión

La compañía ha reactivado el programa de CAPEX y las decisiones sobre proyectos en curso se tomarán teniendo siempre el objetivo claro de la rentabilidad en la gestión y la creación de valor de los activos, y teniendo en cuenta la exposición del Grupo al riesgo inflacionario.

7 Actividades de I+D+i

A consecuencia de las propias características de las compañías que forman el Grupo, así como sus actividades y su estructura, habitualmente en el Grupo no se realizan actuaciones de investigación, desarrollo e innovación. No obstante, Lar España continúa su apuesta por convertirse en el líder de la transformación del sector *Retail*, creando nuevas formas de interactuar, de forma más eficiente y digital, tanto con clientes externos como internos (*Customer Journey Experience*).

8 Adquisición y enajenación de acciones propias

Con fecha 14 de enero de 2020 se procedió a formalizar un nuevo programa de recompra de acciones entre Lar España y su proveedor de liquidez, dirigido a un máximo de 4.500.000 acciones, representativas del 5% del capital social, que podían ser adquiridas a un precio no superior de (a) el precio de la última operación independiente o (b) la oferta independiente más alta de ese momento en el centro de negociación donde se efectúe la compra. La duración máxima de este programa fue fijada inicialmente hasta el 14 de octubre de 2020, habiendo sido posteriormente ampliado hasta el 14 de octubre de 2021, fecha en la cual concluyó la vigencia del programa de recompra.

Al amparo de dicho programa la Sociedad Dominante adquirió un total de 3.940.761 acciones propias, representativas del 4,50% del capital social. Posteriormente, con fecha 15 de diciembre de 2021, la compañía llevó a cabo la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la escritura pública relativa a la reducción de capital de la Sociedad por un importe nominal de 7.881.522 euros, mediante la amortización de dichas acciones. En consecuencia, el capital social de la sociedad quedó fijado en 167.385.938 euros, representados mediante 83.692.969 acciones nominativas de dos euros de valor nominal cada una, quedando modificado en este sentido el artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad, relativo al capital y las acciones de Lar España.

Tras la finalización del mencionado programa de recompra de acciones, la compañía informó de la reactivación del contrato de liquidez para la gestión de la autocartera, suscrito con fecha 5 de julio de 2017 y comunicado al mercado con fecha 10 de julio de 2017.

Las adquisiciones se llevaron a cabo en el marco de un contrato de gestión discrecional de autocartera que fue comunicado a la CNMV en cumplimiento de las recomendaciones publicadas por dicho organismo con fecha 18 de julio de 2013.

A 30 de junio de 2022, el precio de la acción se sitúa en 4,74 euros.

A 30 de junio de 2022, la Sociedad dominante mantiene un total de 112.564 acciones, que representan un 0,13% del total de acciones emitidas.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

9 Otra información relevante

9.1 Información bursátil

El precio de la acción a principios de año era de 5,13 euros, y su valor nominal a 30 de junio de 2022 ha sido de 4,74 euros. Durante los primeros seis meses de 2022, la cotización media por acción ha sido de 5,06 euros.

Dentro del contexto de las emisiones de bonos verdes realizadas por la compañía en el año 2021, la agencia de calificación Fitch asignó un investment grade rating o calificación BBB tanto a Lar España como a su emisión de bonos verdes.

9.2 Política de dividendos

Con fecha 27 de abril de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 16.734 miles de euros, a razón de 0,199 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2021 y 13.266 miles de euros, a razón de 0,158 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión.

El importe repartido de dividendos con cargo a resultado del ejercicio 2021 ascendió a 16.713 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 21 miles de euros), y 13.252 miles de euros con cargo a Prima de emisión (una vez deducidos 14 miles de euros correspondientes a la autocartera) 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 27 de abril de 2022. El importe del dividendo distribuido fue pagado en su totalidad el 27 de mayo de 2022.

10 Hechos posteriores

Con fecha 1 de julio de 2022, se ha procedido a la renovación del contrato marco de gestión patrimonial y comercialización y del contrato marco de gerencia de centros y parques comerciales, firmado con la sociedad del Grupo Gentalia 2006, S.L., empresa vinculada, por un periodo de tres años, esto es, hasta el 30 de junio de 2025.

Con fecha 12 de julio de 2022, se ha procedido a la renovación del rating BBB, tanto para el Grupo consolidado Lar España como para la emisión de bonos verdes calificado por la entidad Fitch.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e informe de gestión consolidado intermedio correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Reunidos los administradores de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., con fecha de 28 de julio de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados junto con el Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022. Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión Consolidado Intermedio vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

D. José Luis del Valle Doblado (Presidente)

D. José Luis del Valle Doblado (en representación de D. Alec Emmott)

D^a. Isabel Aguilera Navarro

D. Miguel Pereda Espeso

D. Roger Maxwell Cooke

D. José Luis del Valle Doblado (en representación de D^a. Leticia Iglesias Herraiz)

Madrid, a 28 de julio de 2022

*El Sr. Consejero D. Alec Emmott y la Sra. Consejera D^{ña}. Leticia Iglesias Herraiz han asistido por videoconferencia a la reunión del Consejo y, habiendo manifestado su conformidad con los estados financieros, han procedido a su formulación autorizando expresamente a D. José Luis del Valle Doblado a firmarlos en su nombre.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

D. José Luis del Valle y D^a. Susana Guerrero, como Presidente y Vicesecretaria del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante respectivamente, certifican:

- (i) Que los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados junto con el Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 han sido aprobados, formulados y firmados por todos los consejeros de la Sociedad Dominante en su reunión de 28 de julio de 2022.
- (ii) Que la copia de los Estados Financieros y el Informe de Gestión Consolidado Intermedio que se adjunta es una copia idéntica a la firmada y formulada por el Consejo de Administración.

D. Jose Luis del Valle Doblado
(Presidente)

D^a. Susana Guerrero Trevijano
(Vicesecretaria no miembro del Consejo)