

**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 2023, junto con el Informe de
Revisión Limitada

INFORME DE REVISION LIMITADA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADAS

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 a 30 de junio de 2023, 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 2023 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 2022. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El Informe de Gestión Intermedio Consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período 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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023. 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 la Sociedad Dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 100 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

DELOITTE, S.L.



Carmen Barrasa Ruiz

28 de julio de 2023



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 2023**

**(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	13
	(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 de la invasión de Ucrania	15
(3)	CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO	15
(4)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	16
	(a) Segmentos operativos	16
	(b) Segmentos geográficos	16
	(c) Cliente principal	17
(5)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	18
(6)	ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y PASIVOS VINCULADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA	22
(7)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	24
	(a) Clasificación de los activos financieros por categorías	24
	(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos	25
	(c) Deterioro de valor de las cuentas por cobrar	26
(8)	EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	27
(9)	PATRIMONIO NETO	27
	(a) Capital	27
	(b) Prima de emisión	28
	(c) Otras reservas	28
	(d) Acciones propias	29
	(e) Dividendos pagados y devolución de prima de emisión	30
(10)	RESULTADO POR ACCIÓN	30
	(a) Básico	30
(11)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	31
	(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías	31

(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	32
(c)	Características principales de los pasivos financieros por emisión de bonos y con entidades de crédito	33
(d)	Movimientos de efectivo en los pasivos financieros por deudas	35
(12)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	35
(13)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	36
(14)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	36
(a)	Factores de riesgo financiero	36
(15)	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL	39
(a)	Saldos con administraciones públicas	39
(b)	Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras	39
(16)	INGRESOS ORDINARIOS	42
(17)	OTROS GASTOS	43
(18)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	43
(a)	Saldos con empresas asociadas y vinculadas	43
(b)	Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	44
(c)	Información relativa a Administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	45
(19)	INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS	46
(20)	HECHOS POSTERIORES	47

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado a 30 de junio de 2023
(Expresado en Miles de euros)

<u>Activo</u>	Nota	30 de junio de 2023 (*)	31 de diciembre de 2022
Inmovilizado intangible		1	1
Inversiones inmobiliarias	5	1.191.378	1.199.898
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación		1.450	1.450
Activos financieros no corrientes	7	12.117	11.868
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo	7	4.210	5.615
Total activos no corrientes		1.209.156	1.218.832
Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	279.073	287.964
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo	7,15	10.155	11.744
Otros activos financieros corrientes	7	3	3
Otros activos corrientes		2.495	2.594
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	8	91.209	197.141
Total activos corrientes		382.935	499.446
Total activo		1.592.091	1.718.278

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado a 30 de junio de 2023.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado a 30 de junio de 2023
(Expresado en Miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	30 de junio de 2023 (*)	31 de diciembre de 2022
Capital	9a	167.386	167.386
Prima de emisión	9b	415.303	452.924
Otras reservas y otras aportaciones	9c	266.381	205.773
Resultado del periodo		35.138	72.921
Acciones propias	9d	(351)	(250)
Total patrimonio neto		883.857	898.754
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	11	577.408	694.434
Pasivos financieros con entidades de crédito	11	69.943	69.936
Pasivos por impuesto diferido	15	15.578	15.578
Otros pasivos no corrientes	11,12	17.830	17.480
Total pasivos no corrientes		680.759	797.428
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	6	4.750	5.738
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	11	8.301	3.985
Pasivos financieros con entidades de crédito	11	185	185
Otros pasivos financieros		11	12
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11,13,15	14.228	12.176
Total pasivos corrientes		27.475	22.096
Total patrimonio neto y pasivo		1.592.091	1.718.278

(*) *Datos no auditados*

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado a 30 de junio de 2023.

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 2023

(Expresado en Miles de euros)

<u>Estado de Resultado Resumido Consolidado</u>	Nota	30 de junio de 2023 (*)	30 de junio de 2022 (*)
Ingresos ordinarios	4,16	47.229	40.493
Otros ingresos		1.717	1.558
Gastos por retribuciones a los empleados	18c	(405)	(519)
Otros gastos	17	(15.079)	(14.891)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5	(12.078)	41.055
Resultado de las operaciones		<u>21.384</u>	<u>67.696</u>
Ingresos financieros	8	1.131	-
Gastos financieros	11	(7.779)	(8.298)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	11	20.402	-
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	8	-	(4.533)
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas		<u>35.138</u>	<u>54.865</u>
Impuestos sobre beneficios		-	-
Resultado del período		<u><u>35.138</u></u>	<u><u>54.865</u></u>
Resultado básico por acción (en euros)	10	<u>0,42</u>	<u>0,66</u>
Resultado por acción diluido (en euros)	10	0,42	0,66
<u>Estado del Resultado Global Resumido Consolidado</u>		<u>30 de junio de 2023 (*)</u>	<u>30 de junio de 2022 (*)</u>
Resultado de la cuenta de resultados (I)		35.138	54.865
Otro Resultado Global Imputado Directamente en el Patrimonio Neto (II)		-	-
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)		-	-
Resultado Global Total (I+II+III)		<u><u>35.138</u></u>	<u><u>54.865</u></u>

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 20 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 2023.

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 2023
(Expresado en Miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Otras aportaciones	Resultado del periodo	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2022	167.386	452.924	205.533	240	72.921	(250)	898.754
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	35.138	-	35.138
Operaciones con socios y propietarios							
Distribución del resultado							
A reservas	-	-	60.587	-	(60.587)	-	-
A dividendos (Notas 9b y e)	-	(37.621)	-	-	(12.334)	-	(49.955)
Acciones propias (Nota 9d)	-	-	21	-	-	(101)	(80)
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 30 de junio de 2023 (*)	<u>167.386</u>	<u>415.303</u>	<u>266.141</u>	<u>240</u>	<u>35.138</u>	<u>(351)</u>	<u>883.857</u>

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 20 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 2023.

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 2023
(Expresado en Miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Otras aportaciones	Resultado del periodo	Acciones propias	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 9b y e)	-	(13.252)	-	-	(16.713)	-	(29.965)
Acciones propias (Nota 9d)	-	-	(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 20 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 2023.

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 2023
(Expresado en Miles de euros)

	30 de junio de 2023 (*)	30 de junio de 2022 (*)
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación	42.293	28.827
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>	35.138	54.865
<i>Ajustes del resultado</i>	(1.578)	(26.357)
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias (Nota 5)	12.078	(41.055)
Correcciones valorativas por deterioro (Nota 17)	98	1.867
Ingresos financieros	(1.131)	-
Gastos financieros	7.779	8.298
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros (Nota 11)	(20.402)	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	4.533
<i>Cambios en el capital corriente</i>	9.252	4.573
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.033	9.093
Otros activos corrientes	4.039	(4.425)
Acreedores y otras cuentas a pagar	424	(4)
Otros activos y pasivos no corrientes	756	(91)
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>	(519)	(4.256)
Cobros de intereses (Nota 8)	1.131	-
Pagos de intereses (Nota 10d)	(1.650)	(4.256)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(4.208)	(4.747)
<i>Pagos por inversiones</i>	(4.208)	(4.747)
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	(4.208)	(4.747)
<i>Cobros por desinversiones</i>	-	-
Enajenación de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(148.233)	(152.500)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>	(68)	165
Adquisición / enajenación de instrumentos de patrimonio	(68)	165
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>	(98.198)	(122.700)
Emisión de:		
Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	-	15.000
Devolución y amortización de:		
Obligaciones y otros valores negociables	(98.198)	(122.700)
Deudas con entidades de crédito	-	(15.000)
<i>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</i>	(49.967)	(29.965)
Pagos por dividendos (Nota 8e)	(49.967)	(29.965)
E) Movimiento de efectivo y equivalentes de activos no corrientes mantenidos para la venta	4.216	-
F) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	(105.932)	(128.420)
G) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	197.141	313.199
H) Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	91.209	184.779

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 20 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 2023.

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 2023

(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 9).

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 2022 se describieron los principales requisitos de inversión de este tipo de sociedades.

La composición del Grupo a 30 de junio de 2023 (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:

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 2023

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 Córdoba 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 2023

**(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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- 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).

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 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 2022, 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 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. celebrada el 31 de marzo de 2023.

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 27 de julio de 2023, 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.

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 2022. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2023 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 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 2023

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 2022, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre del ejercicio 2023.

Durante los primeros seis meses de 2023 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 2023

- NIIF 17 “Contratos de seguros y sus modificaciones”: Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desgloses de los contratos de seguros, con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.
- 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.
- 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.

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.

Asimismo, a fecha de aprobación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB, pero no habían entrado aun en vigor bien porque su falta de efectividad es posterior a la fecha de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, o bien porque no han sido aun adoptadas por la Unión Europea.

Aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2024

- 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, y en particular aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants.

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 2023

- Modificación a la NIIF 16 Pasivos por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior: La modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen tras la venta y arrendamiento posterior.
- Modificación a la NIC 7 y NIIF 7 Acuerdos de financiación con proveedores: Introduce requisitos de desglose de información sobre los acuerdos de financiación con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo.

A fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2024 podría tener los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

Del mismo modo, las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones no estaban vigentes en los primeros seis meses de 2023, no estando aprobadas en la UE para su uso:

- Modificación a la NIC 12 Reforma fiscal – Reglas Modelo Pilar 2: Introduce una exención temporal obligatoria al reconocimiento de impuestos diferidos de la NIC 12.

(b) **Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes a 30 de junio de 2023 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 en la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, se presenta a efectos comparativos la información relativa al período 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 31 de diciembre de 2022 (para el estado de situación financiera resumido consolidado).

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2023 y 2022 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.

(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 y activos no corrientes mantenidos para la venta, aplicando modelos de valoración (Nota 5).

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 2023

- Evaluación del cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Notas 1 y 15).
- Corrección valorativa por insolvencias de clientes (Nota 7).
- La evaluación de provisiones y contingencias (Notas 6, 14 y 15).
- La gestión del riesgo financiero (Nota 14).

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 2023 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 2023 y 2022.

(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 2023.

(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.
- 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.

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 2023

(i) 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.

No obstante, la citada situación ha generado un incremento de la incertidumbre en los mercados globales y un marcado aumento del coste de la energía y otros recursos naturales, particularmente en Europa que, en conjunción con otros factores, se ha traducido al entorno macroeconómico español en un incremento en la inflación y del coste de vida que ha propiciado subidas continuadas de tipos de interés por el Banco Central Europeo en respuesta.

La mencionada situación y sus potenciales impactos indirectos en el Grupo está siendo monitorizada por los Administradores. En lo que se refiere a las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo, las mismas están referenciadas al IPC, habiendo sido actualizadas durante el primer semestre del ejercicio 2023. Por otra parte, se efectúa seguimiento de la actividad de los centros comerciales y de los parques de medianas, al objeto de identificar posibles descensos en afluencias y/o niveles de consumo que pudieran afectar a las tasas de esfuerzo de los inquilinos.

De la misma forma, los terceros expertos independientes contratados por el Grupo han tenido en consideración la situación económica existente a 30 de junio de 2023 al determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, si bien éste pudiera verse afectado por rápidos cambios en las circunstancias de mercado causados por impactos geopolíticos y económicos a nivel global. El detalle de las principales hipótesis usadas en las valoraciones a 30 de junio de 2023, así como las sensibilidades en caso de incremento o disminución de éstos, se incluyen en la Nota 5.

Dada la incertidumbre y volatilidad geopolítica existente, los Administradores de la Sociedad Dominante continúan 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 2022 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 2023 no se ha producido ningún cambio en la composición del Grupo.

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 2023

(4) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

(a) Segmentos operativos

La política de inversiones del Grupo y su operativa se centra en centros y parques comerciales (Retail), contando por lo tanto a 30 de junio de 2023 y 2022 con un único segmento operativo, ya que esta clasificación es la que se utiliza como medida del rendimiento y se considera más relevante en la evaluación de los resultados de los segmentos en relación a otros grupos que operan en el mismo negocio.

(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 2023 y 30 de junio de 2022:

	<u>Miles de euros</u>		<u>Miles de euros</u>	
	<u>30.06.2023</u>		<u>30.06.2022</u>	
	Ingresos ordinarios	%	Ingresos ordinarios	%
Andalucía	8.770	18,57	7.526	18,58
País Vasco	8.482	17,96	7.005	17,30
Comunidad Valenciana	8.239	17,44	6.817	16,83
Galicia	7.223	15,29	6.263	15,47
Castilla La Mancha	5.138	10,88	4.467	11,03
Castilla y León	3.998	8,47	3.649	9,01
Cataluña	3.190	6,75	2.820	6,97
Comunidad de Madrid	2.189	4,64	1.946	4,81
	<u>47.229</u>	<u>100,00</u>	<u>40.493</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 2023

(c) Cliente principal

En este epígrafe se desglosa un listado de los arrendatarios que han generado más rentas a 30 de junio de 2023, 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/Lagoh	10,43%	10,43%	2025-2038	RM Modas
2	Carrefour	El Rosal/Gran Vía de Vigo/ Hiper Portal de la Marina	3,93%	14,36%	2042-2060	Distribución/Hipermercado
3	MediaMarkt	Megapark/Vistahermosa/As Termas/Parque Abadía/Rivas/Lagoh	3,82%	18,18%	2029-2044	Tecnología
4	Leroy Merlin	Vidanova Parc/Vistahermosa/As Termas	3,38%	21,56%	2041-2058	Bricolaje
5	Decathlon	Megapark/Parque Abadía/Vidanova Parc	2,41%	23,97%	2036-2043	Distribución
6	Yelmo	Lagoh/Anec Blau/Vidanova Parc/As Termas/Megapark	2,08%	26,05%	2031- 2045	Cines
7	Cortefiel/Tendam	Albacenter/AnecBlau/As Termas/Megapark/Galería Abadía/El Rosal/Portal de la Marina/Txingudi/Vidanova Parc/Lagoh	2,08%	28,13%	2023-2033	RM Modas
8	El Corte Inglés	Lagoh/Parque Abadía/ Gran Via de Vigo/ Megapark/ As Termas/ Rivas	2,04%	30,17%	2025-2039	RM Modas
9	Mercadona	Lagoh/ Megapark/Hipermercado Albacenter/Anec Blau	2,03%	32,20%	2040-2049	Distribución/Supermercado
10	Conforama	Megapark/ Vidanova Parc/ Rivas	1,96%	34,16%	2028- 2038	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 2023

(5) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 las inversiones inmobiliarias comprenden principalmente, teniendo en cuenta los clasificados como Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta, 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 2023 en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2023 han sido los siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>Inversiones inmobiliarias terminadas</u>
Valor razonable a 31 de diciembre de 2022	1.199.898
Altas del periodo	3.724
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	<u>(12.244)</u>
Saldo a 30 de junio de 2023	<u>1.191.378</u>
Valor razonable a 30 de junio de 2023	<u><u>1.191.378</u></u>

Altas y variaciones del perímetro

Las altas del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2023 se corresponden con los siguientes conceptos:

<u>Tipo de activo</u>	<u>Nombre</u>	<u>Miles de euros</u>
		<u>Altas</u>
Centro Comercial	As Termas (a)	1.875
Centro Comercial	El Rosal (a)	534
-	Mejoras en otros activos y <i>fit outs</i>	<u>1.315</u>
		<u><u>3.724</u></u>

- (a) Importes correspondientes, principalmente a las reformas y *fit outs* concedidos en el centro comercial As Termas y El Rosal.

A 30 de junio de 2023, el importe de las altas de inversiones inmobiliarias pendientes de pago asciende a 2.055 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 2023 (1.880 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Los compromisos de inversión referentes a las inversiones inmobiliarias ascienden a 3.194 miles de euros a 30 de junio de 2023 (1.880 miles de euros a 31 de diciembre 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 2023

A 31 de diciembre de 2022, se procedió a clasificar los parques y centros comerciales propiedad de las sociedades del Grupo LE Retail Vidanova Parc, S.L.U., LE Retail Vistahermosa, S.L.U., LE Retail Rivas, S.L.U., LE Retail Abadía, S.L.U. y LE Retail Sagunto II, S.L.U. como “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (Nota 6).

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 30 de junio de 2023 a 1.191.378 miles de euros (1.199.898 miles de euros a 31 de diciembre del 2022) y se consideran valoraciones de nivel 3, no habiéndose dado traspasos entre niveles durante el primer semestre 2023. La totalidad de las mismas se corresponden con Centros y Parques comerciales.

A 30 de junio de 2023, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

	Metros cuadrados			
	30 de junio 2023 (*)		31 de diciembre 2022 (*)	
	Superficie bruta alquilable	% ocupación	Superficie bruta alquilable	% ocupación
Centros y parques comerciales	391.507	95,31%	391.504	95,66%

(*) No se tienen en cuenta los metros cuadrados de los centros y parques comerciales Vidanova Parc, Vistahermosa, Rivas y Abadía, que se encuentran clasificados para la venta y cuyos metros cuadrados ascienden a 158.887 (158.887 a 31 de diciembre de 2022) y su porcentaje de ocupación al 97% (99% a 31 de diciembre de 2022).

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 2023 y 31 de diciembre de 2022 son Jones Lang Lasalle España y Cushman & Wakefield.

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 2023

Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones en el primer semestre de los ejercicios 2023 y de 2022 son como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Por servicios de valoración	30	33
	30	33

Análisis de la sensibilidad de las hipótesis utilizadas

En relación con la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, incluyendo en aquellas clasificadas como Activos no Corriente Mantenedos para la Venta (Nota 6), los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de arrendamiento, las tasas de salida (“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:

	30.06.2023		31.12.2022	
	Exit Yield	Tasa de descuento	Exit Yield	Tasa de descuento
Centros y parques comerciales	5,75 – 8,25	7,75–13,90	5,65 – 8,00	7,65–12,86

En relación con las rentas, los importes por metro cuadrado utilizados en las valoraciones del primer semestre del ejercicio 2023 han oscilado entre 7,69 euros y 22,20 euros al mes (8,5 euros y 19,8 euros al mes en el ejercicio 2022), 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, en las rentas y en la tasa de salida, en el Activo Consolidado y en el Resultado Global Resumido Consolidado, con respecto a las inversiones inmobiliarias, incluyendo aquellas clasificadas como Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta, sería el siguiente:

Variación de la tasa de descuento

	Miles de euros					
	30.06.2023					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de descuento	(23.605)	(48.205)	(94.495)	(23.605)	(48.205)	(94.495)
Disminución de la tasa de descuento	22.985	49.016	100.955	22.985	49.016	100.955

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 2023

	Miles de euros					
	31.12.2022					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de descuento	(21.556)	(46.764)	(92.476)	(21.556)	(46.764)	(92.476)
Disminución de la tasa de descuento	24.976	49.889	101.683	24.976	49.889	101.683

Variación de las rentas

	Miles de euros					
	30.06.2023					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	2,50%	5%	10%	2,50%	5%	10%
Aumento de las rentas	15.372	32.491	65.829	15.372	32.491	65.829
Disminución de las rentas	(20.427)	(39.187)	(77.060)	(20.427)	(39.187)	(77.060)

	Miles de euros					
	31.12.2022					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	2,50%	5%	10%	2,50%	5%	10%
Aumento de las rentas	21.279	41.713	83.279	21.279	41.713	83.279
Disminución de las rentas	(24.744)	(46.845)	(91.232)	(24.744)	(46.845)	(91.232)

Variación de la tasa de salida

	Miles de euros					
	30.06.2023					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la Exit Yield	(30.394)	(57.551)	(106.631)	(27.633)	(53.239)	(99.580)
Disminución de la Exit Yield	30.565	65.526	144.428	30.300	63.711	139.073

	Miles de euros					
	31.12.2022					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la Exit Yield	(29.915)	(57.917)	(108.489)	(29.915)	(57.917)	(108.489)
Disminución de la Exit Yield	32.151	69.218	151.198	32.151	69.218	151.198

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 2023

El desglose del epígrafe “Variaciones de valor razonable de las inversiones inmobiliarias” del Estado de Resultado Global Consolidado a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros		Miles de euros	
	30.06.2023		31.12.2022	
	Inversiones inmobiliarias	ANCMV	Inversiones inmobiliarias	ANCMV
Centros y medianas comerciales	(12.244)	166	32.575	-
	(12.244)	166	32.575	-

Otra información

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” y aquellos clasificados como “Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta” se encuentran asegurados. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

(6) ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y PASIVOS VINCULADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

Tal y como establece la Norma Internacional de Información Financiera 5 “Activos no corrientes para la venta y operaciones interrumpidas”, se ha procedido a reclasificar aquellos activos que están inmersos en procesos de desinversiones con posibles planes de venta. En concreto, se encuentran en esta situación los activos y pasivos de las sociedades del Grupo LE Retail Vidanova Parc, S.L.U., LE Retail Vistahermosa, S.L.U., LE Retail Rivas, S.L.U., LE Retail Abadía, S.L.U. y LE Retail Sagunto II, S.L.U.

De acuerdo con la NIC 40 y a la excepción aplicable bajo NIIF 5 las inversiones inmobiliarias que se clasifican como Activos no corrientes mantenidos para la venta se contabilizan a su valor razonable. Las hipótesis utilizadas en la valoración se desglosan, junto con el resto de las inversiones inmobiliarias en la Nota 5 anterior. La variación del valor razonable de los mismos, desde su contabilización como Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta, ha supuesto el reconocimiento de un beneficio de acuerdo a las últimas tasaciones por importe de 166 miles de euros, los cuales se encuentran registrados dentro del epígrafe “Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias” del Estado de Resultado Resumido Global Consolidado adjunto. De la misma forma, se han realizado mejoras o concedido *fit outs* durante el ejercicio 2023 por importe de 484 miles de euros.

El Grupo presenta a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 como activos no corrientes mantenidos para la venta los activos y pasivos de las sociedades LE Retail Vidanova Parc, S.L.U., LE Retail Abadía, S.L.U. y LE Retail Sagunto II, S.L.U., propietarias de dos parques comerciales, una galería comercial, una parcela y una gasolinera, ya que se estima la posibilidad de la venta de dichas sociedades 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 2023

Asimismo, a 30 de junio de 2023 se presentan como activos no corrientes mantenidos para la venta los inmuebles y los activos y pasivos no corrientes directamente vinculados con los mismos (fianzas) de las sociedades LE Retail Vistahermosa, S.L.U., y LE Retail Rivas, S.L.U., propietarias de dos parques comerciales. En este sentido, los Administradores del Grupo si bien estimaban vender las participaciones de dichas sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2022, a 30 de junio de 2023 esperan vender únicamente el activo inmobiliario, por lo que ha procedido a reclasificar el resto de activos y pasivos de dichas sociedades a sus correspondientes epígrafes del Estado de Situación Financiera Resumido a 30 de junio de 2023.

El detalle de los activos no corrientes mantenidos para la venta y los pasivos vinculados a los mismos a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Activos no corrientes mantenidos para la venta	279.073	287.964
Inmovilizado intangible	1	1
Inversiones inmobiliarias	273.950	273.300
Activos financieros no corrientes	2.991	2.982
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	125	1.263
Otros activos corrientes	157	4.097
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	1.849	6.321
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	(4.750)	(5.738)
Otros pasivos financieros	(3.788)	(3.531)
Acreedores comerciales	(962)	(2.207)
Activos netos no corrientes mantenidos para la venta	274.323	282.226

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad registraba dentro de la partida “Otros activos corrientes” un depósito financiero pignorado en virtud del procedimiento tributario de la sociedad del Grupo LE Retail Vistahermosa, S.L.U., que se encuentra descrito en la Nota 15b. En marzo del presente ejercicio dicho depósito ha sido recuperado y sustituido por un aval no financiero, que se encuentra pendiente de recuperar (Notas 14a.iii y 15b).

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 2023

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

Los activos financieros que mantiene el Grupo se muestran de forma separada a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	Miles de euros			
	30 de junio del 2023		31 de diciembre del 2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros no corrientes	12.117	-	11.868	-
Otros activos financieros	-	3	-	3
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	-	2.482	-	2.132
Cliente por arrendamiento operativo – facturas emitidas	-	714	-	2.112
Cliente por arrendamiento operativo – linealización de rentas	4.210	2.316	5.615	2.110
Otros créditos con Administraciones Públicas	-	4.643	-	5.390
Total	<u>16.327</u>	<u>10.158</u>	<u>17.483</u>	<u>11.747</u>

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, en la partida “Activos financieros no corrientes” se recogen principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 5 en señal de garantía, y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, en el epígrafe “Otros créditos con Administraciones Públicas” se recoge principalmente el impuesto sobre el valor añadido pendiente de devolución, relacionado con las inversiones en los activos inmobiliarios del Grupo.

Por su parte, la partida “Clientes por arrendamiento operativo – facturas emitidas” incluye principalmente las rentas devengadas y facturadas durante el ejercicio a los arrendatarios, que se encuentran pendientes de cobro, netas de las correcciones valorativas por deterioro (Nota 7c).

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 en 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, así como los ingresos en concepto de renta variable que se encuentran pendientes de facturar a los inquilinos.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 la partida “Clientes por arrendamiento operativo – linealización de rentas” recoge el importe pendiente de imputar a resultados por las carencias y/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 Resumido Consolidado entre la fecha del acuerdo y la duración contractual mínima remanente de cada contrato de arrendamiento. En este sentido, a 30 de junio de 2023, de dicho importe, 3.235 miles de euros corresponden a bonificaciones concedidas con motivo de la pandemia (3.877 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), correspondiendo el saldo

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 2023

restante principalmente a carencias, *step rents* (rentas escalonadas) y *fit outs* (aportaciones a inquilinos) concedidos a la firma de nuevos contratos de arrendamiento.

Para los activos financieros registrados a coste o coste amortizado en los anteriores epígrafes o en el de activos no corrientes mantenidos para la venta, distintos de los procedentes de linealización de rentas que por su naturaleza tienen valor razonable nulo, el valor contable no difiere significativamente de su valor razonable.

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Miles de euros			
	30.06.2023			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	12.117	12.117
Otros activos financieros	3	-	-	3
Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	2.482	-	-	2.482
Cliente por arrendamiento operativo – facturas emitidas	714	-	-	714
Cliente por arrendamiento operativo – linealización de rentas	2.316	3.555	655	6.526
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 15)	4.643	-	-	4.643
	<u>10.158</u>	<u>3.555</u>	<u>12.772</u>	<u>26.485</u>
	Miles de euros			
	31.12.2022			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	11.868	11.868
Otros activos financieros	3	-	-	3
Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	2.132	-	-	2.132
Cliente por arrendamiento operativo –in facturas emitidas	2.112	-	-	2.112
Cliente por arrendamiento operativo – linealización de rentas	2.110	3.877	1.738	7.725
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 15)	5.390	-	-	5.390
	<u>11.747</u>	<u>3.877</u>	<u>13.606</u>	<u>29.230</u>

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 2023

(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 2023 es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo a 31 de diciembre de 2022	4.734
Dotaciones por deterioro de valor (Nota 17)	1.051
Reversiones por deterioro de valor (Nota 17)	(1.551)
Traspasos desde ANCMV	19
Saldo a 30 de junio de 2023	4.253

Las dotaciones y reversiones por deterioro de valor de operaciones comerciales son registradas en el epígrafe "Otros gastos" del Estado del Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado adjunto (Nota 17). Asimismo, a 30 de junio de 2023 se han reconocido bajas por créditos incobrables por importe de 981 miles de euros (921 miles de euros a 30 de junio de 2022).

Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2023 se ha reclasificado un importe de 19 miles de euros procedente del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del Estado de Situación Financiera Resumido asociado a la provisión por insolvencias de los inquilinos de los centros comerciales de las sociedades del Grupo LE Retail Vistahermosa, S.L.U. y LE Retail Rivas, S.L.U. que se encuentran en un proceso activo de venta desde el 31 de diciembre de 2022 (Nota 6). Dichas sociedades del Grupo a 30 de junio de 2023 si bien continúan en dicho proceso de venta, finalmente los Administradores y la Dirección del Grupo estiman que la operación se formalizará enajenando únicamente los activos inmobiliarios y no las participaciones como se esperaba a 31 de diciembre de 2022.

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 2023

(8) EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de la partida efectivo y otros medios líquidos equivalentes a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Bancos	91.209	197.141
Total	91.209	197.141

A 30 de junio de 2023 se incluyen en este saldo 70.000 miles de euros correspondiente a depósitos de disponibilidad inmediata y vencimiento inferior a 3 meses, contratados y gestionados por Credit Suisse, Credite Agricole, Deutsche Bank y BNP (170.165 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Durante el primer semestre del ejercicio 2023 se ha registrado un ingreso financiero por importe de 1.131 miles de euros correspondiente a los intereses devengados por la contratación de los depósitos (0 miles de euros a 30 de junio de 2022).

Asimismo, a 30 de junio de 2022 la Sociedad registraba un importe de 4.533 miles de euros en el epígrafe “Variación de valor razonable de instrumentos financieros” del Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado con motivo del cambio de valor de los Fondos de Inversión de disponibilidad inmediata contratados y gestionados por Banco Santander y BBVA en los que la Sociedad Dominante había invertido el remanente de tesorería con el que contaba el Grupo para cubrir sus compromisos de pago a corto plazo, habiendo dispuesto de la totalidad de los mismos durante el ejercicio 2022.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el importe de saldos de efectivo y equivalentes mantenidos por el Grupo son de libre disposición.

(9) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 el capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. asciende a 167.386 miles de euros y está representado por 83.692.969 acciones nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

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 2023 es de 5,46 euros por acción (4,23 euros por acción a 31 de diciembre de 2022) y la cotización media del primer semestre de 2023 ha sido de 4,98 euros por acción (4,74 euros por acción a 31 de diciembre 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 2023

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	%	
	30.06.2023	31.12.2022
Castellana Properties SOCIMI, S.A.	25,5%	25,5%
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	10,0%	10,0%
Adamsville, S.L.	5,2%	5,2%
Santa Lucia S.A. Cía. de Seguros	5,0%	5,0%
Brandes Investment Partners, L.P.	5,0%	5,0%
Blackrock INC.	3,7%	3,7%
Utah State Retirement System	3,1%	3,1%
Otros accionistas con participación inferior al 3%	42,5%	42,5%
	100,0%	100,0%

(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 31 de marzo de 2023 se aprobó el reparto de dividendos del ejercicio 2022 con cargo a prima de emisión por importe de 37.621 miles de euros, considerando la totalidad de las acciones emitidas (Nota 9e).

A 30 de junio de 2023 la prima de emisión del Grupo asciende a 415.503 miles de euros (452.924 miles de euros a 31 de diciembre del 2022).

(c) Otras reservas

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Reserva legal	22.242	20.871
Reserva por capital amortizado	23.384	23.384
Reservas de la Sociedad Dominante	(63.880)	(63.913)
Reservas consolidadas	284.395	225.191
Otras aportaciones de socios	240	240
	266.381	205.773

(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.

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 2023

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 2023 la reserva legal de la Sociedad asciende a 22.242 miles de euros (20.871 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Por lo tanto, la reserva legal a 30 de junio de 2023 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”).

(d) Acciones propias

A 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 351 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 2022	56.714	250
Altas	307.947	1.552
Bajas	(296.910)	(1.451)
30 de junio de 2023	67.751	351

El precio medio de venta de las acciones propias vendidas durante el primer semestre de 2023 ha sido de 4,88 euros por acción. Asimismo, el beneficio obtenido por dichas ventas ha ascendido a 21 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.

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 2023

(e) Dividendos pagados y devolución de prima de emisión

Con fecha 31 de marzo de 2023, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto de un dividendo de 50.000 miles de euros, a razón de 0,60 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2022 por importe de 12.346 miles de euros y con cargo a la prima de emisión por importe de 37.654 miles de euros. El citado dividendo fue pagado el 28 de abril de 2023. El importe repartido ha ascendido a 49.955 miles de euros (12.334 miles de euros con cargo a resultado del ejercicio 2022 y 37.621 miles de euros con cargo a prima de emisión), 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.

(10) 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.

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

	Miles de euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	35.138	54.865
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	83.633.750	83.578.821
Ganancias o Pérdidas por acción básicas (euros)	<u>0,42</u>	<u>0,66</u>

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

	30.06.2023	30.06.2022
Acciones ordinarias	83.692.969	83.692.969
Efecto promedio de las acciones propias, ampliaciones y reducciones de capital	(59.219)	(114.148)
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación a 30 de junio (en títulos)	<u>83.633.750</u>	<u>83.578.821</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 2023

(11) 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 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2023	
	No corriente	Corriente
	Valor contable (*)	Valor contable (*)
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	577.408	8.301
Pasivos financieros con entidades de crédito	69.943	185
Otros pasivos financieros	17.830	11
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreeedores comerciales	-	11.927
Remuneraciones pendientes de pago	-	214
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	-	2.087
Total pasivos financieros	<u>665.181</u>	<u>22.725</u>
	Miles de euros	
	31.12.2022	
	No corriente	Corriente
	Valor contable (*)	Valor contable (*)
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	694.434	3.985
Pasivos financieros con entidades de crédito	69.936	185
Otros pasivos financieros	17.480	12
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreeedores comerciales	-	9.152
Remuneraciones pendientes de pago	-	-
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	-	3.024
Total pasivos financieros	<u>781.850</u>	<u>16.358</u>

*No incluye los pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta.

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 2023

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 el valor razonable de los bonos equivale a su cotización. Los bonos emitidos en el mes de julio de 2021, con nominal 294 millones de euros a 30 de junio de 2023 (400 millones de euros a 31 de diciembre de 2022), cotizan al 84,50% sobre el valor nominal (80,48% a 31 de diciembre de 2022), y los bonos emitidos en el mes de noviembre de 2021 con nominal de 287,4 millones de euros a 30 de junio de 2023 (300 millones a 31 de diciembre de 2022), cotizan al 72,52% sobre el valor nominal (70,33% a 31 de diciembre de 2022).

Asimismo, el valor razonable de los restantes pasivos financieros no difiere significativamente a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022.

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	30.06.2023			Total
	Miles de euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	
Pasivos financieros por emisión de bonos (a)	8.301	581.400	-	589.701
Pasivos financieros con entidades de crédito (a)	185	70.000	-	70.185
Otros pasivos financieros	11	-	17.830	17.841
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	14.228	-	-	14.228
	<u>22.725</u>	<u>651.400</u>	<u>17.830</u>	<u>691.955</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 3.992 miles de euros y 57 miles de euros, respectivamente a 30 de junio de 2023.

	31.12.2022			Total
	Miles de euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	
Pasivos financieros por emisión de bonos (a)	3.985	700.000	-	703.985
Pasivos financieros con entidades de crédito (a)	185	70.000	-	70.185
Otros pasivos financieros	12	-	17.480	17.492
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.176	-	-	12.176
	<u>16.358</u>	<u>770.000</u>	<u>17.480</u>	<u>803.838</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 5.566 miles de euros y 64 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre del 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 2023

(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 2023
Bankinter	Euro	EURIBOR 3M + 1,60%	20-jun-2024	30.000	-
Banco Europeo de Inversiones	Euro	1,67%	4-mayo-2027	70.000	70.128
					70.128

Durante el mes de junio de 2023 se ha renovado la línea de crédito que la Sociedad Dominante mantiene con Bankinter sin modificaciones en su importe ni en el resto de las condiciones por un periodo de un año.

Los gastos financieros devengados por los préstamos en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 han ascendido a 622 miles de euros (706 miles de euros a 30 de junio de 2022), siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 7 miles de euros (7 miles de euros a 30 de junio de 2022). Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2023 ascienden a 185 miles de euros (185 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Covenants asociados al préstamo suscrito con el BEI

La Sociedad Dominante del Grupo 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 los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidadas, así como esperan que se cumplan en los próximos doce meses.

Pasivos financieros por la emisión de Bonos

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, 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 2023

Recompra de bonos corporativos

Con fecha 19 de enero de 2023 la Sociedad Dominante ha completado un proceso de recompra de bonos de las dos emisiones realizadas en el ejercicio 2021, por un total nominal de 98 millones de euros para los bonos emitidos con fecha 22 de julio de 2021 y 12 millones de euros para los bonos emitidos con fecha 3 de noviembre de 2021, con un descuento medio del 18% equivalente a un precio final total de 90,5 millones de euros

Adicionalmente, durante el primer semestre del ejercicio 2023 la Sociedad Dominante ha llevado a cabo recompras en el mercado libre de bonos, correspondientes a la emisión realizada con fecha 22 de julio de 2021, por un total nominal de 8,6 millones de euros, con un descuento medio del 16% equivalente a un precio final de 7,2 millones de euros.

Asimismo, del descuento medio asociado a dichas recompras de bonos la Sociedad Dominante ha registrado un beneficio por importe de 20,4 millones de euros (una vez descontados los gastos asociados a la operación) en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros” del Estado del Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado a 30 de junio de 2023.

En este sentido, los bonos adquiridos durante el mes de enero de 2023 han sido amortizados una vez liquidada su recompra, quedando pendiente de amortizar los bonos adquiridos durante los meses de mayo y junio del ejercicio 2023. De este modo, tras las citadas recompras, a 30 de junio de 2023 el nominal de los bonos emitidos con fecha 22 de julio de 2021 asciende a 293,4 millones de euros y el de los emitidos con fecha 3 de noviembre de 2021 asciende a 288 millones de euros.

Resultado financiero asociado a los bonos corporativos

Los gastos financieros devengados por los bonos en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 han ascendido a 5.344 miles de euros, siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 1.574 miles de euros (teniendo en cuenta los gastos financieros por el efecto del coste amortizado correspondientes a la parte proporcional de las recompras realizadas durante el primer semestre de 2023 y que han sido registrados contra el Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado) (7.427 miles de euros a 30 de junio de 2022, siendo el efecto del coste amortizado de 707 miles de euros). Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2023 ascienden a 8.301 miles de euros (3.985 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Covenants asociados a los bonos corporativos y supuestos de vencimiento anticipado

Las dos emisiones de bonos emitidas por parte del Grupo durante el ejercicio 2021 y vivas a 30 de junio de 2023 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.

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 2023

- 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.

Asimismo, en determinados supuestos cabe la amortización anticipada de estos instrumentos financieros. En particular, los bonistas tendrían la opción de solicitar la amortización anticipada de sus respectivos bonos siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos: (i) si se produce un cambio de control y hay, o bien una rebaja de la calificación (rating) por debajo de la categoría de "Grado de Inversión", o bien una falta de calificación de la Sociedad; o (ii) si se formula una oferta pública de adquisición que pudiera dar lugar a un cambio de control de la Sociedad y esta es aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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

El movimiento de efectivo durante los primeros seis meses del ejercicio 2023 de las deudas financieras del Grupo es el siguiente:

	Miles de euros						
	Saldo Inicial	Deuda nueva	Efecto coste amortizado	Amortización Principal	Pago de intereses	Devengo de intereses	Saldo final
		Flujo de caja		Flujo de caja	Flujo de caja		
Pasivos financieros por emisión de Bonos	698.419	-	1.574	(118.600)	(1.028)	5.344	585.709
Pasivos financieros con entidades de crédito	70.121	-	7	-	(622)	622	70.128
	768.540	-	1.581	(118.600)	(1.650)	5.966	655.837

(12) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de "Otros pasivos financieros no corrientes" el Grupo incluye 17.830 miles de euros a 30 de junio de 2023 (17.480 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), correspondientes a las fianzas entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los locales de los activos inmobiliarios, sin tener en cuenta las fianzas entregadas de aquellas sociedades que se han clasificado como mantenidos para la venta (Nota 6). Dicho importe supone, como norma general dos meses de alquiler, y serán devueltos a la finalización de los contratos.

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 2023

(13) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Acreedores comerciales (a)	9.997	8.065
Acreedores comerciales, empresas vinculadas (Nota 18a)	1.930	882
Remuneraciones pendientes de pago (Nota 18c)	214	205
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 15)	2.087	3.024
	<u>14.228</u>	<u>12.176</u>

- (a) El epígrafe “Acreedores comerciales” a 30 de junio de 2023, incluye 2.055 miles de euros (5.215 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) correspondientes a importes pendientes de pago por inversiones inmobiliarias (Nota 5).

(14) 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, riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo, riesgo fiscal y de medioambiente. 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

De acuerdo con lo expuesto en la Nota 2i, en la actualidad nos encontramos en un entorno macroeconómico con un elevado nivel de incertidumbre provocado principalmente por el conflicto en Ucrania.

Atendiendo a esta circunstancia y 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.

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.

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 2023

- 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.

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 práctica 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. Asimismo, dichas emisiones de bonos verdes no garantizados permitieron reducir el riesgo de liquidez, así como el coste financiero de la deuda y situar el vencimiento de ambas emisiones en un plazo de 5 y 7 años respectivamente (2026 y 2028).

Adicionalmente, las sociedades dependientes del Grupo tienen avales entregados por importe de 4.593 miles de euros (5.083 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), correspondiendo el mayor importe a un aval depositado durante el mes de febrero de 2021 por la sociedad del Grupo LE Retail Vistahermosa, S.L.U., por importe de 3.957 miles de euros, aportado a la Agencia Tributaria Valenciana por un procedimiento tributario que ha finalizado, habiéndose estimado íntegramente la reclamación económico-administrativa interpuesta por la sociedad con fecha 19 de junio de 2023.

Finalmente, la Sociedad Dominante del Grupo, Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. firmó una línea de avales por importe de 50 millones de euros con la entidad Credite 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 15b).

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 2023

(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.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 el Grupo mantiene activos financieros a corto plazo a interés fijo (depósitos) para rentabilizar el excedente de efectivo no invertido en inversiones inmobiliarias. Los activos financieros a interés fijo son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, 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 2022, 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.

De este modo, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que si bien a 31 de diciembre de 2022 se cumplían todos los requisitos del régimen especial SOCIMI, a 30 de junio de 2023, el Grupo incumple uno de los requisitos del régimen especial SOCIMI dado que el 80% de las rentas obtenidas durante el primer semestre del ejercicio 2023 no provienen del arrendamiento de los inmuebles propiedad de las sociedades del Grupo.

En este sentido, los Administradores y la Dirección de la Sociedad estiman que dicho incumplimiento se mantendrá al cierre del ejercicio 2023, no obstante es un hecho puntual y aislado fruto de las operaciones de recompra de bonos realizadas durante el primer semestre del ejercicio 2023 (Nota 11), de manera que se espera subsanar en el plazo establecido 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, esto es durante el ejercicio 2024.

Por lo tanto, los Administradores estiman que se mantendrá el acogimiento del Grupo 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 2023

(vi) Medioambiente

Lar España es consciente de que la integración de la sostenibilidad en el modelo de negocio es esencial para crear valor para los *stakeholders*, es por ello que durante los últimos años se han realizado medidas acordadas 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 2022, no habiendo sufrido alteraciones significativas durante el primer semestre de 2023.

(15) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

(a) Saldos con administraciones públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

<u>Saldos deudores</u>	Miles de euros	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Hacienda Pública deudora por IVA	4.054	5.105
Hacienda Pública, otras retenciones practicadas	589	285
	<u>4.643</u>	<u>5.390</u>

<u>Saldos Acreedores</u>	Miles de euros	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Hacienda Pública, acreedora por IVA	2.014	2.940
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	65	77
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	1	1
Organismos de la Seguridad Social acreedores	7	6
Pasivos por impuesto diferido	15.578	15.578
	<u>17.665</u>	<u>18.602</u>

(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. A 30 de junio de 2023, el Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios fiscales.

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.

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 2023

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

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 firmó 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 y 7.370 miles de euros correspondiente a intereses de demora.

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.
- 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.

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 2023

- 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.

Los Administradores de la Sociedad Dominante, apoyándose en los asesores fiscales del Grupo, estimaron que la referida propuesta de regulación no era conforme a derecho. Por ello, se procedió en tiempo y forma a la formulación de alegaciones al acta firmada en disconformidad.

La postura del acta fue confirmada en sus conclusiones mediante liquidación provisional dictada por la Administración. En este sentido, si finalmente la liquidación provisional fuese confirmada por la administración tributaria y por los tribunales, tanto la cuota del IVA como los intereses de demora a abonar no serían recuperables.

La referida liquidación fue impugnada en tiempo y forma ante el Tribunal Económico Administrativo Central, estando la referida impugnación a la fecha actual pendiente de resolución. La ejecución de la liquidación dictada por la Administración fue suspendida en tiempo y forma mediante la aportación de la pertinente garantía (Nota 14.a.iii).

Por otra parte, en el acta de disconformidad la Administración consideró que no existían indicios de la comisión de infracción tributaria. No obstante, la liquidación provisional que finalmente fue dictada, desmarcándose del criterio del acta, estimó que existían indicios de la comisión de infracción tributaria.

Como consecuencia de lo anterior, fue incoado expediente sancionador, el cual fue resuelto mediante el acuerdo de imposición de dos sanciones por un importe agregado de 17.156 miles de euros. El referido acuerdo fue objeto de impugnación en tiempo y forma mediante la interposición de reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central.

A la fecha presente, la impugnación del acuerdo sancionador se encuentra pendiente de resolución, permaneciendo suspendida de forma automática la ejecución de las sanciones dictadas.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman, apoyándose en la opinión de sus asesores fiscales, que es probable que sus pretensiones sean estimadas favorablemente, ya sea en vía económico-administrativa o judicial, no resultando finalmente importe a alguno a regularizar, razón por la que no han registrado provisión alguna en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

Por otro lado, en la sociedad del Grupo LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U., con fecha 6 de septiembre de 2018, se iniciaron actuaciones inspectoras de comprobación e inspección respecto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados del ejercicio 2014, en relación con la compra del inmueble propiedad de la sociedad situado en Vigo, habiendo sido reclamada una cuota adicional de 824 miles de euros. En este sentido, se interpuso una reclamación económico-administrativa alegando la improcedencia de dicha liquidación, que fue totalmente estimada con fecha 25 de octubre de 2022 según resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central, y procediendo por tanto a anular la liquidación dictada.

Con fecha 30 de enero de 2023, en la sociedad del Grupo LE Retail Lagoh, S.L.U., tras la finalización de las actuaciones de comprobación e inspección en relación con el Impuesto sobre

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 2023

Instalaciones, Construcciones y Obras por la realización de las obras del centro comercial de Lagoh, sito en el municipio de Sevilla, iniciadas con fecha 8 de junio de 2022, fueron firmadas cuatro actas en conformidad derivándose una cuota a pagar de 487 miles de euros que han sido pagadas el 20 de abril de 2023.

Asimismo, con fecha 20 de mayo de 2020, en la sociedad del Grupo LE Retail Vistahermosa, S.L.U. se iniciaron actuaciones inspectoras de comprobación e inspección respecto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados del ejercicio 2016, en relación con el inmueble del que es propietaria dicha sociedad. Con fecha 28 de enero de 2021 se interpuso por parte de la sociedad reclamación económico-administrativa contra dicho acuerdo de liquidación, y durante el mes de febrero de 2021, la sociedad constituyó un depósito en garantía de un aval por importe de 3.957 miles de euros, aportado a la Agencia Tributaria Valenciana. En este sentido, con fecha 19 de junio de 2023 el Tribunal Económico-Administrativo Central ha estimado íntegramente la reclamación económico-administrativa interpuesta por la sociedad, anulando la liquidación, motivo por el cual la Sociedad podrá recuperar el aval depositado ante el Banco Sabadell en el plazo aproximado de dos meses desde la fecha en la que se estimó la reclamación.

Adicionalmente, con fecha 13 de junio de 2023, en la sociedad del Grupo LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. ha recibido un acuerdo dictado por el Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia, en virtud del cual ha finalizado el procedimiento de comprobación limitada circunscrito a la comparación del Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente al ejercicio 2019. Dicho acuerdo refiere una cuota a ingresos por importe de 351 miles de euros, de los cuales 313 miles de euros se corresponden con la cuota del impuesto y 38 miles de euros a intereses de demora. En este sentido, los asesores fiscales de la Sociedad, fruto de la fase preliminar en la que se encuentra el procedimiento, se encuentran estudiando interponer bien un recurso de reposición ante la Diputación Foral de Vizcaya o bien una reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Foral de Vizcaya contra la liquidación provisional practicada por la Administración. Por lo tanto, los Administradores de la sociedad estiman, apoyados en la opinión de sus asesores fiscales, que es probable que sus pretensiones sean estimadas favorablemente, no resultando finalmente importe alguno a regularizar, razón por la que no han registrado provisión alguna en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

(16) INGRESOS ORDINARIOS

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

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 2023

(17) OTROS GASTOS

El detalle del epígrafe “Otros gastos” a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 son como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Servicios de profesionales independientes	10.162	7.513
Primas de seguros	202	195
Gastos bancarios	19	110
Publicidad y propaganda	435	531
Suministros	8	33
Tributos	2.056	2.152
Pérdidas por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7c)	98	1.867
Retribución al Consejo de Administración (*)	315	296
Otros gastos	1.784	2.194
	<u>15.079</u>	<u>14.891</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 18b).

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos comunes (comunidad de propietarios, servicios...), por importe de 15.661 miles de euros (14.998 miles de euros a 30 de junio de 2022). 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 Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

Asimismo, en la partida “Pérdidas por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” se recoge el movimiento de la provisión por deterioro y deterior de deudores, de las cuentas por cobrar del periodo.

(18) 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 2023 y a 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	Miles de euros		
	30.06.2023		
	Otras partes vinculadas		Total
	Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Gentalia 2006, S.L.	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Notas 12 y 18a)	1.478	452	1.930
	<u>1.478</u>	<u>452</u>	<u>1.930</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 2023

	Miles de euros		
	31.12.2022		
	Otras partes vinculadas		
	Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Gentalia 2006, S.L.	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Notas 12 y 18a)	624	258	882

(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.

En relación con el "base fee" devengado por el gestor, éste ha ascendido durante el primer semestre de 2023 a 2.834 miles de euros (2.695 miles de euros a 30 de junio de 2022), registrado en el epígrafe "Otros gastos" del Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado (Nota 17). A 30 de junio de 2023 se encuentra pendiente de pago un importe de 472 miles de euros (544 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) (Nota 18a).

De la misma forma, el performance fee a abonar a la Sociedad Gestora será el importe mínimo de: (i) la suma de aplicar un 8% a todo lo que supere el 8,5% de incremento del EPRA NTA del Grupo (neto de ampliaciones y reducciones de capital y del reparto de dividendos) más un 2% de todo lo que supere el 8,5% de incremento anual de la capitalización bursátil (neto de ampliaciones y reducciones de capital y del reparto de dividendos); (ii) el 10% del *high water mark outperformance*, 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 2023, se ha provisionado un importe de 1.006 miles de euros (1.702 miles de euros a 30 de junio de 2022), que se encuentra pendiente de pago (Nota 18a).

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 2023

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 2023 el gasto incurrido por este concepto asciende a 1.619 miles de euros (1.235 miles de euros a 30 de junio de 2022), de los cuales 452 miles de euros se encontraban pendientes de pago a 30 de junio de 2022 (318 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección del Grupo, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

	Miles de euros			
	30.06.2023			
	Sueldos	Otros gastos sociales	Dietas	Primas de seguro
Consejo de Administración	-	-	315	92*
Alta Dirección	405	-	-	-

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

*El importe correspondiente a las primas de seguros de responsabilidad civil por daños ocasionados por actos u omisiones corresponde al Consejo de Administración y a la Alta Dirección de la empresa.

Las dietas al Consejo de Administración incluyen 43 miles de euros a 30 de junio de 2023 de dietas del Secretario no consejero del Consejo de Administración (43 miles de euros a 30 de junio de 2022).

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante tiene seis Consejeros, cuatro de ellos hombres y dos mujeres (a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad dominante tenía seis Consejeros, cuatro hombres y dos mujeres).

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 2023

Dentro de los sueldos de la Alta Dirección se incluyen tanto la retribución fija como la variable. Esta última se devenga anualmente en función del grado de cumplimiento de los objetivos específicos establecidos en cada ejercicio y se liquida íntegramente en efectivo, estando sin embargo a su vez compuesta del bonus, el cual se liquida en los primeros meses del año siguiente a su devengo, y la retribución variable a largo plazo (ILP), cuya liquidación se producirá al final del correspondiente programa y estará sujeta a la permanencia del empleado en la Sociedad y a la no existencia de hechos que tuvieran como consecuencia la modificación de datos en los que se basó la estimación del importe anual a percibir por ILP.

El ILP aprobado por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2022 comprende el período 2022-2024, por lo que la retribución variable a largo plazo de dichos ejercicios se abonará, si se cumplen las condiciones, en el primer cuatrimestre de 2025. Asimismo, durante el ejercicio 2023 el Consejo de Administración del Grupo ha incluido en dicho sistema de retribución variable a todos los miembros de la Alta Dirección. En este sentido, el importe de los sueldos del cuadro anterior incluye 40 miles de euros correspondientes al importe devengado del ILP del primer semestre del ejercicio 2023 que se abonará, en su caso, en 2025. Asimismo, durante el ejercicio 2022 se devengaron 69 miles de euros correspondientes al ILP.

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 existen determinados acuerdos de indemnización a miembros de la Alta Dirección en determinados supuestos de extinción de su relación laboral, tras un cambio de control en la Sociedad Dominante, así como en otras circunstancias. Dicho compromiso contingente no supera en ningún caso una anualidad de remuneración.

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, el Grupo no tiene obligaciones contraídas 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 2023 y a 31 de diciembre de 2022, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección.

(19) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS

El número medio de empleados del Grupo a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Categoría profesional		
Alta Dirección	<u>4</u>	<u>4</u>
Total	<u><u>4</u></u>	<u><u>4</u></u>

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 2023

Asimismo, la distribución por sexos del Grupo a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	Número			
	30.06.2023		31.12.2022	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Alta Dirección	1	3	1	3
Total	1	3	1	3

Adicionalmente, a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Grupo no cuenta con ningún empleado con una discapacidad mayor o igual al 33%.

(20) HECHOS POSTERIORES

Con fecha 7 de julio de 2023, 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, creado a partir de 2014, se compone de un grupo de sociedades acogidas en su mayor parte al régimen fiscal que regula las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“Ley de SOCIMI”), 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 aprobación de los estados financieros.

El Grupo ha desarrollado durante el primer semestre de 2023 y el ejercicio 2022 su actividad en el negocio de alquiler de locales y medianas comerciales.

En este sentido, la estrategia del Grupo se centra en la búsqueda de centros comerciales y parques de medianas 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.

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 2023, los ingresos ordinarios del Grupo han ascendido a 47.229 miles de euros, correspondientes al negocio al que se dedica el Grupo, el negocio de alquiler.

Durante el primer semestre de 2023 el Grupo ha incurrido en “Otros gastos” por importe de 15.079 miles de euros, que corresponden fundamentalmente a los honorarios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. al Grupo por 3.840 miles de euros y determinados servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos por 7.016 miles de euros.

El resultado de las operaciones antes de revalorizaciones, provisiones e intereses (EBITDA), que se calcula como el resultado de las operaciones, menos la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, menos gastos por amortización es de 33.462 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 2023

La valoración durante el ejercicio de las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo a 30 de junio de 2023, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Cushman & Wakefield y Jones Lang Lasalle en el ejercicio, ha supuesto un efecto negativo en el Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado de 12.078 miles de euros.

El resultado financiero ha sido positivo por importe de 13.754 miles de euros, incluyendo el deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros y la variación del valor razonable de instrumentos financieros, y sin tener en cuenta la participación en Beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación.

El resultado del ejercicio (después de impuestos) del Grupo asciende a 35.138 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 64,5% sobre el total de ingresos frente al 35,5% de parques comerciales.
- Alrededor de un 36,6% de los ingresos de rentas por centros comerciales derivan de los centros Lagoh, Puerta Marítima Ondara y Gran Vía de Vigo.

A 30 de junio de 2023, el Grupo ocupa en el conjunto de su negocio el 95,9% de la superficie bruta alquilable (SBA), siendo la tasa de ocupación en los centros comerciales del 95,4%, y la de los parques comerciales un 96,5%.

A 30 de junio de 2023, el Grupo cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que engloba centros comerciales (310.710 m²) y parques comerciales (239.684 m²). En total suman 550.394 m² de superficie bruta alquilable.

2.2 Otros Indicadores financieros

A 30 de junio de 2023, el Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes) → 355.460 miles de euros (477.350 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos corrientes y los pasivos corrientes) → 13,9 (22,6 a 31 de diciembre de 2022).
- 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) → 1,3 (1,4 a 31 de diciembre de 2022).

Estos ratios alcanzan valores considerablemente elevados y tienen por objeto mostrar el nivel de liquidez del Grupo, los cuales denotan que este 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 5,90% (8,25% a 31 de diciembre de 2022); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto medio de los últimos cuatro trimestres del Grupo.

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 2023

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 3,19% (4,26% a 31 de diciembre de 2022); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el activo total medio de los últimos cuatro trimestres del Grupo.

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 5 y 7 del documento “Informe de Resultados 1S 2023” 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

Medioambiente

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 2023”.

Personal

A 30 de junio de 2023 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 33%.

3 Liquidez y recursos de capital

3.1 Liquidez y recursos de capital

A 30 de junio de 2023, la deuda financiera del Grupo asciende a 655.837 miles de euros. El nivel de endeudamiento está relacionado principalmente con las dos emisiones de bonos verdes no garantizados 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 2023 la deuda financiera a corto plazo del Grupo asciende a 8.486 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 2023 se ha renovado la línea de crédito que la Sociedad Dominante mantiene con Bankinter sin modificaciones en su importe y condiciones por un periodo de un año.

Los gastos financieros devengados por los préstamos en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, han ascendido a 622 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 2023 ascienden a 185 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 2023

Durante el ejercicio 2021 el Grupo realizó una restructuración de la deuda del mismo 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 ese mismo año, estando sus condiciones desglosadas en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Con relación a dichas emisiones en el primer semestre de 2023 el Grupo ha llevado a cabo recompras parciales con el objetivo de reducir su apalancamiento, registrar un impacto positivo en el Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado del periodo y además rentabilizar la caja de la que disponía en ese momento. En el mes de enero se llevó a cabo el primer proceso de recompra por importe de 98 millones de euros para los bonos emitidos con fecha 22 de julio de 2021 y 12 millones de euros para los emitidos el 3 de noviembre de 2021, con un descuento medio del 18%, equivalente a un precio final total de 90,5 millones de euros que se abonaron íntegramente con la caja de la Sociedad Dominante. La reducción de la deuda resultó en un impacto positivo en el Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado del primer semestre del ejercicio 2023 de alrededor de 20 millones de euros. La sociedad designó a J.P. Morgan como 'dealer manager' único de la transacción, que fue dirigida exclusivamente a determinados tenedores elegibles y se liquidó el 19 de enero de 2023.

Posteriormente, a lo largo del primer semestre de 2023 se han continuado realizando recompras parciales del primer bono emitido con vencimiento en el año 2026, las cuales han alcanzado un importe total de 8,6 millones de euros. La tasa de descuento promedio registrada en estas transacciones se ha situado aproximadamente en el 16%, registrando un impacto positivo el Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado del primer semestre del ejercicio 2023 de 0,4 millones de euros.

Los importes correspondientes a las recompras efectuadas en enero de 2023 ya han sido amortizados quedando pendientes de amortizar los bonos adquiridos durante los meses de mayo y junio de 2023.

Los gastos financieros devengados por los bonos en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 han ascendido a 5.344 miles de euros, siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 1.574 miles de euros (teniendo en cuenta los gastos financieros por el efecto del coste amortizado correspondientes a la parte proporcional de las recompras realizadas durante el primer semestre de 2023). Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2023 ascienden a 8.301 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 3.194 miles de euros a 30 de junio de 2023, adicionalmente a los comentados en el punto 3.1.

A 30 de junio de 2023, 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,

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 2023

gestiona y controla los riesgos que potencialmente pueden afectar al Grupo en los diferentes 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 7 del presente informe de gestión consolidado.

5 Medioambiente

Para Lar España, la sostenibilidad corporativa dentro de su modelo de negocio es un elemento diferenciador dentro de su creación de valor para todas sus partes interesadas: desde accionistas, reguladores, arrendatarios o clientes, entre otros.

Desde enero de 2016, tras la aprobación de su Política de Sostenibilidad, Lar España ha llevado a cabo la redacción de un Plan Director de Acción ESG, alineado con los ODS de Naciones Unidas y el Acuerdo de París (COP21) con el principal objetivo de disponer de una hoja de ruta clara y definida a nivel compañía. Tras la redacción de dicho Plan a nivel general, la compañía procedió a trabajar sobre cuestiones más específicas y enfocadas a aspectos más concretos, incorporando medidas y objetivos cuantificados de acuerdo con diferentes estándares internacionales tanto a nivel corporativo como sectorial. De este modo, Lar España ha trabajado en, entre otros, los siguientes proyectos:

En lo que concierne a su compromiso para contribuir a la lucha contra el cambio climático:

- La compañía ha elaborado un Plan de Reducción de Huella de Carbono con la finalidad de establecer un objetivo claro de neutralidad de emisiones. Dentro de dicho plan se han diseñado medidas adaptadas a cada uno de los activos que serán implementadas durante los próximos ejercicios de acuerdo con los planes de inversión planteados y al avance de las distintas tecnologías en este campo.
- Tras la inscripción de la Huella de Carbono de la Compañía relativa a los años 2018, 2019 y 2020 en el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD) dentro de la estrategia nacional enmarcada en la de la Unión Europea, Lar España finalizó el proceso de registro de la Huella de Carbono de 2021. De este modo, completó los 4 años consecutivos de inscripción de la Huella de Carbono en el Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITERD) obteniendo el sello “Reduzco”, el cual ha sido logrado gracias al descenso en las emisiones registrado tras los diferentes esfuerzos realizados durante los últimos años, habiendo sido además la primera compañía cotizada del sector inmobiliario en obtener dicho reconocimiento. Adicionalmente, desde el primer año de registro de la Huella de Carbono, la compañía ha llevado a cabo la verificación por un externo independiente, de acuerdo con la “Declaración de Conformidad de Huella de Carbono”, de la información presentada en el Ministerio relativa a los datos de emisiones de cada uno de los ejercicios y al Plan de reducción requerido. Actualmente, se encuentra en proceso de verificación de su Huella de Carbono relativa al ejercicio 2022.

Los siguientes pasos para continuar con la estrategia de reducción de emisiones son:

1. Continuar con la política de obtención de energía eléctrica con Garantía de origen Renovable en todos sus activos estratégicos.
2. Aplicación de los estudios técnico-económicos para la implantación de energía solar fotovoltaica en los activos estratégicos y que sean aptos para ello, promoviendo instalaciones de generación de energía renovable para autoconsumo.
3. Mantenimiento del sistema propio de automatización del control del consumo energético

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 2023

mediante medición telemática.

4. Implementación de programas de mantenimiento predictivo y proactividad en los protocolos de inspección de equipos de aire acondicionado para evitar fugas de líquidos refrigerantes.
 5. Programa de renovación progresiva de los equipos con máquinas más eficientes y con menor impacto en las emisiones de GEL.
- Desde la perspectiva de la eficiencia de los inmuebles, Lar España ha trabajado junto con KPMG en la elaboración de un Plan de Eficiencia Energética que será implementado a nivel activo tras la realización de Auditorías Energéticas y apoyado en la plataforma de datos automatizada de obtención de datos relativos a consumos y emisiones de los activos, que permite una monitorización en tiempo real y que fue diseñada e implementada específicamente para Lar España.
 - Tras impulsar la contratación del suministro de energía eléctrica con Garantía de Origen Renovable en todos los activos del portfolio, uno de los siguientes pasos que la compañía estudia llevar a cabo será el análisis para la instalación de paneles fotovoltaicos.
 - A nivel de contribución a los principios de la Economía Circular, como un paso más en la lucha contra el cambio climático, Lar España desarrolló su Plan de Gestión de Residuos con la finalidad de obtener una mayor trazabilidad sobre los residuos generados en los activos. Su próximo paso será llevar a cabo la centralización de la gestión de los residuos.
 - Durante este primer semestre, se ha continuado con el desarrollo de numerosas acciones como la instalación de puntos de reciclado específicos, la identificación y categorización de una mayor proporción de los residuos generados y el estudio de diferentes alternativas de tratamiento. El objetivo de la compañía es seguir trabajando en este aspecto con la intención de tener un mayor control de los residuos generados por su actividad y las rutas de disposición de los mismos. De este modo, se contará con un mayor detalle sobre las emisiones indirectas (Alcance 3) de la Compañía que completará su cálculo de la Huella de Carbono.
 - Adicionalmente, desde el año pasado se instalaron puntos que permiten a los clientes reciclar residuos gracias a la colaboración con empresas como Ecoembes, implantando Sistemas de Devolución y Recompensa a través del sistema RECICLOS.

Movilidad Sostenible

La movilidad sostenible, es un concepto nacido para contrarrestar los problemas medioambientales y sociales asociados a la movilidad urbana de los ciudadanos, algo sobre lo que Lar España está centrando sus esfuerzos al considerarlo un factor de valor añadido para los activos del portfolio. De este modo, se están estudiando las diferentes alternativas en cada uno de los activos con el objetivo de implementar diferentes soluciones de movilidad sostenible.

Los principales proyectos que se están llevando a cabo son:

- Puntos de recarga de coches eléctricos.
- Transporte compartido.
- Pasarelas para la mejora del acceso peatonal a los Centros Comerciales y en las proximidades.
- Campañas de fomento del uso del transporte público, paradas de bus y taxis.
- Aparcamiento y vías de acceso para bicicletas, *scooters* y motocicletas, así como estacionamientos designados para familias y vehículos de emergencia cerca de las entradas principales y dispositivos de estacionamiento guiado.

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 2023

Actualmente los 14 activos del portfolio de Lar España cuentan con puntos de recarga de vehículos eléctricos instalados y todos ellos son accesibles por medios de transporte público locales.

Adicionalmente, se ha finalizado el estudio de movilidad en el parque comercial Megapark con un proveedor especializado local, tras el cual se analizarán los resultados para la implantación de medidas específicas.

Certificaciones

La Compañía ha continuado con su compromiso de participar en esquemas de evaluación y certificación para garantizar que todas las propiedades operan de la manera más sostenible posible, habiendo logrado que el 100% de los activos del portfolio se encuentren certificados bajo el estándar BREEAM. Los activos de Lar España no sólo cuentan con dicha certificación, sino que la nota obtenida pone de relevancia la calidad de sus activos, con un 98% de los mismos (en términos de GAV) con calificación "Excelente" o "Muy Bueno".

Además, desde el año 2022 el 100% del portfolio con control operacional cuenta con las certificaciones ISO 14001 y 45001, demostrando la implementación de procedimientos y estándares homogéneos relativos a gestión ambiental y de seguridad y salud laboral.

En 2023 la Compañía ha continuado participando en esquemas de evaluación independientes como GRESB, por sexto año consecutivo, y en el índice internacional MSCI, en el cual ha revalidado la calificación BBB para Lar España en 2023.

En lo relativo a cuestiones de igualdad, continúa formando parte del IBEX Gender Equality Index como primer índice de igualdad de género de España.

6 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 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 2023 y siguientes.

7 Entorno y tendencias

7.1 Invasión en 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

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 2023

nacionales y no cuentan con ninguna dependencia de materias primas que puedan verse afectadas por cortes de suministros.

No obstante, la citada situación ha generado un incremento de la incertidumbre en los mercados globales y un marcado aumento del coste de la energía y otros recursos naturales, particularmente en Europa que, en conjunción con otros factores, se ha traducido al entorno macroeconómico español en un incremento en la inflación y del coste de vida que ha propiciado subidas continuadas de tipos de interés por el Banco Central Europeo en respuesta.

La mencionada situación y sus potenciales impactos indirectos en el Grupo está siendo monitorizada por los Administradores. En lo que se refiere a las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo, las mismas están referenciadas al IPC, habiendo sido revisadas durante el primer semestre del ejercicio 2023. Por otra parte, se efectúa seguimiento de la actividad de los centros y parques comerciales, al objeto de identificar posibles descensos en afluencias y/o niveles de consumo que pudieran afectar a las tasas de esfuerzo de los inquilinos.

De la misma forma, los terceros expertos independientes contratados por el Grupo han tenido en consideración la situación económica existente a 30 de junio de 2023 al determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, si bien éste se pudiera ver afectado por rápidos cambios en las circunstancias de mercado causados por impactos geopolíticos y económicos a nivel global.

Dada la incertidumbre y volatilidad geopolítica existente, los Administradores de la Sociedad Dominante continúan 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.

7.2 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 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.

7.3 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 95,9%, 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 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 2023

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.

El peso de los 10 primeros arrendatarios en términos de rentas se sitúa en el 34,16% y más del 64% de los contratos tienen un vencimiento posterior al año 2026.

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 550.394 metros cuadrados de superficie comercial.

7.4 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 desarrollar su actividad, como por ejemplo a través del proyecto de monitorización de la calidad del aire de los activos para garantizar una óptima calidad del aire interior de los centros comerciales. Además, durante los últimos meses la compañía se encuentra analizando diferentes vías para establecer canales de diálogo con sus arrendatarios, dando respuesta a las posibles necesidades que puedan surgir.

7.5 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 diferentes escenarios, con planes de stress aplicables al modelo de negocio anual y con la garantía de obtener un resultado satisfactorio.

Una muestra de ello es el coste medio de la deuda financiera de la compañía, situándose en el 1,8%, 100% del mismo a tipo fijo, y sin vencimientos relevantes hasta 2026.

7.6 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.

8 Actividades de I+D+i

Para más información sobre este punto se puede consultar el punto 1.1 del “Informe de Resultados 1S 2023” en el cual se encuentra incluida información sobre los proyectos de innovación que son llevados a cabo en los activos y el impacto que tienen en la gestión.

9 Adquisición y enajenación de acciones propias

Conforme a lo dispuesto en el apartado 2.c) de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV, sobre los contratos de liquidez (la "Circular 1/2017"), Lar España comunicó en el mes de febrero que el contrato de liquidez suscrito con JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U., efectivo desde el 11 de julio de 2017 y cuya suscripción fue comunicada al mercado mediante el hecho relevante publicado con fecha 10 de julio de 2017 (número de registro 254.421), ha quedado resuelto con efectos desde el día 23 de febrero de 2023.

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 2023

Posteriormente, con fecha 13 de marzo de 2023 y conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV, sobre los contratos de liquidez (la "Circular 1/2017"), Lar España comunicó la suscripción de un contrato de liquidez (el "Contrato de Liquidez") con GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores, S.A. (el "Intermediario Financiero"), efectivo desde ese día.

Se hace constar que el Contrato de Liquidez se ajusta al modelo de contrato que se incorpora en la Circular 1/2017, y que una copia del mismo fue remitida a la CNMV a los efectos previstos en el apartado 3 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017.

A 30 de junio de 2023, el precio de la acción se sitúa en 5,46 euros.

A 30 de junio de 2023, la Sociedad dominante mantiene un total de 67.751 acciones, que representan un 0,08% del total de acciones emitidas.

10 Otra información relevante

10.1 Información bursátil

El precio de la acción a principios de año era de 4,30 euros, y su valor nominal a 30 de junio de 2023 ha sido de 5,46 euros. Durante los primeros seis meses de 2023, la cotización media por acción ha sido de 4,98 euros.

Dentro del contexto de las emisiones de bonos verdes no garantizados 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, que ha sido ratificada en el ejercicio 2023.

10.2 Política de dividendos

Con fecha 31 de marzo de 2023, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 12.346 miles de euros, a razón de 0,1475 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2022 y 37.654 miles de euros, a razón de 0,4499 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 2022 ascendió a 12.334 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 12 miles de euros), y 37.621 miles de euros con cargo a prima de emisión (una vez deducidos 33 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 31 de marzo de 2023. El importe del dividendo distribuido fue pagado en su totalidad el 28 de abril de 2023.

11 Hechos posteriores

Con fecha 7 de julio de 2023, 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.

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 2023

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., con fecha de 27 de julio de 2023 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 2023. 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^a. Leticia Iglesias Herraiz

Madrid, a 27 de julio de 2023

*El Sr. Consejero D. Alec Emmott ha asistido por videoconferencia a la reunión del Consejo y, habiendo manifestado su conformidad con los estados financieros, ha 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 2023 han sido aprobados, formulados y firmados por todos los consejeros de la Sociedad Dominante en su reunión de 27 de julio de 2023.
- (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)