

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
nueve meses terminado el 30 de
septiembre de 2024, junto con el
Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISION LIMITADA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Informe sobre los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos (en adelante los Estados Financieros Intermedios) de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 30 de septiembre de 2024, 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 nueve 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 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.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre lo indicado en la Nota 1 de los Estados Financieros Intermedios adjuntos en la que, entre otras cuestiones, se describe: i) la formulación por Helios RE, S.A. de una oferta pública de adquisición voluntaria (OPA) sobre el 100% de las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y su estado a la fecha de formulación de los Estados Financieros Intermedios, ii) el potencial efecto que, en su caso, podría tener la aprobación de una OPA que pudiera suponer un cambio de control de la Sociedad Dominante sobre los vencimientos de las emisiones de bonos y la financiación bancaria suscritas por la misma (Nota 10c), iii) la estimación de los Administradores respecto a que la viabilidad financiera de la Sociedad Dominante no se vería comprometida ya que la refinanciación pactada por el oferente en relación con la oferta sería asumible por la Sociedad Dominante y iv) otros aspectos relevantes relacionados con la aprobación de la OPA. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Asimismo, llamamos la atención sobre la Nota 2a 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 2023. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El Informe de Gestión Intermedio Consolidado adjunto del período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024. 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.

DELOITTE AUDITORES, S.L.

(Anteriormente DELOITTE, S.L.)



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

20 de noviembre de 2024



OLPCH09947



Real Estate

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

**Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024**

**(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	12
(a) Marco normativo	12
(b) Moneda funcional y de presentación	14
(c) Comparación de la información	14
(d) Estimaciones realizadas	14
(e) Corrección de errores	14
(f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo	15
(g) Importancia relativa	15
(h) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado	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	18
(5) INVERSIONES INMOBILIARIAS	19
(6) 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
(7) EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	26
(8) PATRIMONIO NETO	27
(a) Capital	27
(b) Prima de emisión	27
(c) Otras reservas	28
(d) Acciones propias	29
(e) Dividendos pagados y devolución de prima de emisión	29
(9) RESULTADO POR ACCIÓN	30
(a) Básico	30
(b) Diluido	30
(10) 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	36
(11)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	36
(12)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	36
(13)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	37
(a)	Factores de riesgo financiero	37
(14)	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL	39
(a)	Saldos con administraciones públicas	39
(b)	Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras	40
(15)	INGRESOS ORDINARIOS	44
(16)	OTROS GASTOS	44
(17)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	45
(a)	Saldos con empresas asociadas y vinculadas	45
(b)	Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	45
(c)	Información relativa a Administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	46
(18)	INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS	48
(19)	HECHOS POSTERIORES	48

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado a 30 de septiembre de
2024
(Expresado en Miles de euros)

<u>Activo</u>	Nota	30 de septiembre de 2024 (*)	31 de diciembre de 2023
Inmovilizado intangible		1	1
Inversiones inmobiliarias	5	1.305.291	1.312.956
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación		1.458	1.458
Activos financieros no corrientes	6	14.621	13.949
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo	6	2.792	3.541
Total activos no corrientes		1.324.163	1.331.905
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo	6	7.239	9.931
Otros activos financieros corrientes	6	3	3
Otros activos corrientes		2.086	2.080
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	7	224.292	244.218
Total activos corrientes		233.620	256.232
Total activo		1.557.783	1.588.137

(*) *Datos no auditados*

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado a 30 de septiembre de 2024.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTESEstado de Situación Financiera Resumido Consolidado a 30 de septiembre de
2024

(Expresado en Miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	30 de septiembre de 2024 (*)	31 de diciembre de 2023
Capital	8a	167.386	167.386
Prima de emisión	8b	410.910	415.303
Otras reservas y otras aportaciones	8c	241.541	266.441
Resultado del periodo		34.614	36.789
Acciones propias	8d	(403)	(371)
Total patrimonio neto		854.048	885.548
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	10	578.344	577.542
Pasivos financieros con entidades de crédito	10	69.961	69.950
Pasivos por impuesto diferido	14	12.990	12.990
Otros pasivos no corrientes	10,11	21.149	19.784
Total pasivos no corrientes		682.444	680.266
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	10	5.654	3.113
Pasivos financieros con entidades de crédito	10	2.753	185
Otros pasivos financieros	10	63	107
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10,12,14	12.821	18.918
Total pasivos corrientes		21.291	22.323
Total patrimonio neto y pasivo		1.557.783	1.588.137

() Datos no auditados*

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado a 30 de septiembre de 2024.

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

Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente

al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

<u>Estado de Resultado Resumido Consolidado</u>	Nota	30 de septiembre de 2024 (*)	30 de septiembre de 2023 (**)
Ingresos ordinarios	4,15	68.524	69.496
Otros ingresos		2.389	2.696
Gastos por retribuciones a los empleados		(656)	(601)
Otros gastos	16	(19.564)	(21.913)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5	(10.047)	(12.078)
Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias		-	(53)
Resultado de las operaciones		40.646	37.547
Ingresos financieros	7	6.072	2.383
Gastos financieros	10	(12.104)	(11.086)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	10	-	20.458
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas		34.614	49.302
Impuestos sobre beneficios		-	1.088
Resultado del período		34.614	50.390
Resultado básico por acción (en euros)	9	0,41	0,60
Resultado por acción diluido (en euros)	9	0,41	0,60
<u>Estado del Resultado Global Resumido Consolidado</u>		30 de septiembre de 2024 (*)	30 de septiembre de 2023 (**)
Resultado de la cuenta de resultados (I)		34.614	50.390
Otro Resultado Global Imputado Directamente en el Patrimonio Neto (II)		-	-
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)		-	-
Resultado Global Total (I+II+III)		34.614	50.390

(*) Datos no auditados

(**) Datos no auditados ni revisados

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del Estado de Resultado Global Resumido Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024.

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

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024
(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 2023	167.386	415.303	266.201	240	36.789	(371)	885.548
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	34.614	-	34.614
Operaciones con socios y propietarios							
Distribución del resultado							
A reservas	-	-	(24.963)	-	24.963	-	-
A dividendos (Notas 8b y e)	-	(4.393)	-	-	(61.752)	-	(66.145)
Acciones propias (Nota 8d)	-	-	63	-	-	(32)	31
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 30 de septiembre de 2024 (*)	167.386	410.910	241.301	240	34.614	(403)	854.048

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024.

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

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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	-	-	-	-	50.390	-	50.390
Operaciones con socios y propietarios							
Distribución del resultado							
A reservas	-	-	60.587	-	(60.587)	-	-
A dividendos (Notas 8b y e)	-	(37.621)	-	-	(12.334)	-	(49.955)
Acciones propias (Nota 8d)	-	-	59	-	-	(221)	(162)
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 30 de septiembre de 2023 (*)	167.386	415.303	266.179	240	50.390	(471)	899.027

(*) Datos no auditados ni revisados

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024.

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

Estado de Flujos de Efectivo Resumido Consolidado correspondiente al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024
(Expresado en Miles de euros)

	30 de septiembre de 2024 (*)	30 de septiembre de 2023 (**)
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación	48.570	55.065
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>	34.614	49.269
<i>Ajustes del resultado</i>	16.257	607
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias (Nota 5)	10.047	12.078
Correcciones valorativas por deterioro (Nota 6c)	178	338
Ingresos financieros	(6.072)	(2.383)
Gastos financieros	12.104	11.086
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros (Nota 10)	-	(20.458)
Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias	-	(54)
<i>Cambios en el capital corriente</i>	(2.497)	10.622
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.263	6.456
Otros activos corrientes	(6)	3.941
Acreeedores y otras cuentas a pagar	(6.403)	(296)
Otros pasivos corrientes	(44)	-
Otros activos y pasivos no corrientes	693	521
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>	196	(5.433)
Cobros de intereses (Nota 7)	6.072	1.359
Pagos de intereses (Nota 10d)	(5.876)	(6.792)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(2.382)	123.496
<i>Pagos por inversiones</i>	(2.382)	(4.842)
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	(2.382)	(4.842)
<i>Cobros por desinversiones</i>	-	128.338
Enajenación de inversiones inmobiliarias (Nota 5)	-	128.338
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(66.114)	(148.659)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>	31	(150)
Adquisición / enajenación de instrumentos de patrimonio	31	(150)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>	-	(98.542)
Emisión de:		
Devolución y amortización de:		
Obligaciones y otros valores negociables	-	(98.542)
<i>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</i>	(66.145)	(49.967)
Pagos por dividendos (Nota 8e)	(66.145)	(49.967)
E) Movimiento de efectivo y equivalentes de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	6.322
F) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	(19.926)	36.224
G) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	244.218	197.141
H) Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	224.292	233.365

(*) Datos no auditados

(**) Datos no auditados ni revisados

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo Resumido Consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

(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, así como el de todas las sociedades, del grupo se encuentra en la calle María de Molina 39, 28006 de Madrid (España).

El objeto social de la Sociedad Dominante, así como el de todas las sociedades del grupo de acuerdo con sus estatutos, es:

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

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

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

La Sociedad Dominante y las sociedades participadas por la misma (a excepción de Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. y Global Giste, 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 2023 se describieron los principales requisitos de inversión de este tipo de sociedades.

La composición del Grupo a 30 de septiembre de 2024 (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
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

Denominación social	Actividad	% participación	Método de integración
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100	Global
LE Retail As Termas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100	Global
LE Retail Hiper Ondara, 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 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
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 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
Global Giste, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100	Global
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	Desarrollo y promoción inmobiliaria	50	Participación

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

Oferta pública de adquisición

Con fecha 12 de julio de 2024 se ha hecho pública una oferta pública de adquisición voluntaria del 100% del capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., la cual está sujeta a la preceptiva autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). Conforme a la información pública, el oferente es Helios RE, S.A., vehículo de propósito especial que ha sido constituido con el fin de formular la oferta y que está participado de forma indirecta en un 62,5% por Hines European Real Estate Partners III SCSp y en un 37,5% por Grupo Lar Retail Investments, S.L., sociedad participada mayoritariamente por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (en adelante Grupo Lar, entidad que gestiona Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.). Dicha oferta ha sido admitida a trámite por parte de la CNMV el 30 de julio de 2024, estando pendiente de aprobación de acuerdo a los plazos contenidos en el artículo 21 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

De acuerdo a los términos de la oferta, que tiene carácter de voluntaria, ésta se formula sobre la totalidad de las acciones emitidas de la Sociedad Dominante, a excepción de las acciones ordinarias titularidad de los accionistas Grupo Lar y D. Miguel Pereda Espeso, representativas del 10,15% del capital social. La contraprestación ofrecida inicialmente fue de 8,10 euros por cada acción de la Sociedad Dominante y se abonará íntegramente en efectivo. La eficacia de la oferta está sujeta, entre otras condiciones, a la autorización por parte de la CNMV, de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), que la oferta alcance un nivel mínimo de aceptación que otorgue el control al oferente, que no haya tenido lugar una modificación de los estatutos sociales de la Sociedad Dominante, que no se haya renunciado al régimen SOCIMI, que la deuda financiera neta no se vea modificada respecto a la publicada el 24 de mayo de 2024 en el “Business Update” emitido por la Sociedad Dominante, salvo por incrementos derivados del curso ordinario de los negocios y que la Sociedad Dominante, o sus filiales, no hayan realizado ninguna adquisición de nuevos activos inmobiliarios ni ninguna venta o gravamen de los activos que figuran en su cartera.

El 2 de octubre de 2024 Helios RE, S.A. llegó a un acuerdo con Castellana Properties SOCIMI, S.A., accionista de la Sociedad Dominante, por el que se ha comprometido irrevocablemente a aceptar la OPA a cambio del incremento de su precio hasta los 8,30 euros por acción. Tras este acuerdo, teniendo en cuenta los apoyos iniciales, la OPA ya contaría con una aceptación superior al 50% del accionariado de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

Cláusulas de cambio de control

Los supuestos de cambio de control de la Sociedad Dominante, así como la mera aprobación por parte de la CNMV de una oferta pública de adquisición que pudiera dar lugar a un cambio de control, están incluidos en las cláusulas de los contratos de financiación descritos en la Nota 10c como situaciones de vencimiento anticipado, que permiten a la entidad financiera y a los titulares de los bonos solicitar el reembolso de la totalidad de los importes pendientes de amortizar de las financiaciones.

A 30 de septiembre de 2024 no tenía lugar ninguna situación por la que se cumpliera alguna de las cláusulas de vencimiento anticipado, por lo que la Sociedad Dominante del Grupo no incurría en obligación alguna de amortización anticipada de las financiaciones, presentando por lo tanto en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados dichas financiaciones de acuerdo con sus calendarios de amortización correspondientes.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante han confirmado con el oferente que, en caso de aprobación de la oferta por parte de la CNMV, la viabilidad financiera de la Sociedad Dominante no se vería comprometida ya que la refinanciación pactada por el oferente en relación con la oferta sería asumible por la Sociedad Dominante incluso en el supuesto de que la oferta no tuviera éxito (salvo que ello sea debido al éxito de una oferta competidora autorizada por la CNMV, situación poco probable al contar el oferente con compromisos superiores al 50% del Capital Social de la compañía).

Otros aspectos

Por otro lado, y en relación con la OPA anteriormente descrita, el oferente ha informado que en el caso de que esta sea exitosa se ha alcanzado un acuerdo con Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. para resolver el actual contrato de gestión (Nota 17b) estableciendo que la Sociedad Dominante satisfaga a Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. un importe de 8,3 millones de euros como compensación.

Asimismo, la Sociedad Dominante suscribió en febrero 2022 acuerdos con asesores financieros para la recepción de asesoramiento en relación con posibles transacciones que supusieran cambios en el control accionario de la Sociedad Dominante. Dichos acuerdos incluyen potenciales honorarios en ciertas circunstancias. A fecha de cierre, dado que no se ha materializado ninguna de dichas circunstancias, no hay provisión alguna contabilizada por este concepto.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

**(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 2023 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 2023, 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 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. celebrada el 25 de abril de 2024.

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 19 de noviembre de 2024.

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 2023. Por lo tanto, los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2024 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 2023.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

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 Resumidos Consolidados. 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 2023, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante los nueve primeros meses del ejercicio 2024.

Durante los primeros nueve meses de 2024 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 2024

- Modificación a la NIIF 16 “Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior”: Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior (sale & lease back).
- Modificación a la NIC 1 “Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y aquellos sujetos a “covenants””: Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos y en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants.
- Modificación a la NIC 7 y NIIF 7 “Acuerdos de financiación con proveedores”: Esta modificación incluye requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos de financiación con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, se haya dejado de aplicar.

Del mismo modo, las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones no estaban vigentes en los primeros nueve meses de 2024, no estando aprobadas en la UE para su uso:

- NIIF 18 “Presentación y desgloses de estados financieros”: Establece los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor.
- NIIF 19 “Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública”: Detalla los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.
- Modificación a la NIC 21 “Ausencia de convertibilidad”: Esta modificación establece un enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar.
- Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 “Clasificación y valoración de instrumentos financieros”: Aclaración de los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros líquidos a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

(b) Moneda funcional y de presentación

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos consolidados correspondientes a 30 de septiembre de 2024 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, se presenta a efectos comparativos la información relativa al período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023 (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 2023 (para el estado de situación financiera resumido consolidado).

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2024 y 2023 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, aplicando modelos de valoración (Nota 5).
- Evaluación del cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Notas 1 y 13.a.v).
- Corrección valorativa por insolvencias de clientes (Nota 6).
- La evaluación de provisiones y contingencias (Notas 6 y 14).
- La gestión del riesgo financiero (Nota 13).

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

(e) Corrección de errores

Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2024 no se han puesto de manifiesto errores respecto al cierre del ejercicio anterior que requiriesen corrección.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

(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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024.

(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 Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024.

(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.

(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 2023 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.

Con fecha 21 de diciembre de 2023 se procedió a la disolución y liquidación de las sociedades: LE Logistic Alovera I y II, S.A.U., LE Logistic Alovera III y IV, S.A.U., LE Logistic Almussafes, S.L.U., LE Offices Joan Miró 21, S.L.U., LE Retail Galaria, S.L.U., LE Retail Villaverde, S.L.U., LE Retail Alisal, S.L.U., LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U., Lar España Inversión Logística IV, S.L.U., LE Offices Marcelo Spinola 42, S.L.U., y LE Retail Córdoba Sur, S.L.U., las cuales no contaban con actividad al haber enajenado en pasados ejercicios los activos inmobiliarios de los que eran propietarias.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 se ha producido la compra de la sociedad Global Giste S.L.U., en fecha 10 de julio de 2024. Por el momento la sociedad se encuentra sin actividad ya que no cuenta con ningún activo inmobiliario. La información sobre la sociedad adquirida y la contraprestación transferida es la siguiente:

Sociedad	Actividad Principal	Fecha de adquisición	Porcentaje de participación (derechos de voto) adquiridos	Contraprestación transferida (miles de euros)
Global Giste, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	10/07/2024	100%	4

	Miles de euros	
	Valor en libros	Valor razonable
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1	1
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	0
Total activos netos	1	1
Contraprestación transferida por el 100%		4
Gasto obtenido en la adquisición de la sociedad		(3)

(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 septiembre de 2024 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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

En el siguiente cuadro se detalla el resumen de los ingresos ordinarios por área geográfica a 30 de septiembre de 2024 y 2023:

	<u>Miles de euros</u>		<u>Miles de euros</u>	
	<u>30.09.2024</u>		<u>30.09.2023 (*)</u>	
	<u>Ingresos ordinarios</u>	<u>%</u>	<u>Ingresos ordinarios</u>	<u>%</u>
Andalucía	13.878	20,25	12.998	18,70
País Vasco	13.268	19,36	12.839	18,47
Galicia	11.371	16,59	11.869	17,08
Comunidad Valenciana	10.152	14,82	10.833	15,59
Castilla La Mancha	8.110	11,84	7.677	11,05
Castilla y León	6.399	9,34	5.936	8,54
Cataluña	5.346	7,80	4.835	6,96
Comunidad de Madrid	-	-	2.509	3,61
	<u>68.524</u>	<u>100,00</u>	<u>69.496</u>	<u>100,00</u>

* Datos no auditados ni revisados

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

Con fecha 28 de julio de 2023 se procedió a la venta de los parques comerciales de Rivas y Vistahermosa situados en Madrid y la Comunidad Valenciana, respectivamente.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

(c) Ciente principal

En este epígrafe se desglosa un listado de los arrendatarios que han generado más rentas a 30 de septiembre de 2024, 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	11,00%	11,00%	2025-2039	RM Modas
2	Carrefour	El Rosal/Gran Vía de Vigo/ Hiper Portal de la Marina	4,32%	15,32%	2028-2060	Distribución/Hipermercado
3	Media Markt	Megapark/Parque Abadía/As Termas/Lagoh	2,64%	17,96%	2029-2044	Tecnología
4	Decathlon	Megapark/Parque Abadía/Vidanova Parc	2,57%	20,53%	2036-2043	Distribución
5	Yelmo	Lagoh/Anec Blau/Vidanova Parc/As Termas/Megapark	2,54%	23,07%	2031-2045	Ocio
6	Cortefiel/Tendam	Albacenter/AnecBlau/As Termas/Megapark/Galería Abadía/El Rosal/Portal de la Marina/Txingudi/Vidanova Parc/Lagoh	2,38%	25,45%	2025- 2033	RM Modas
7	Mercadona	Lagoh, Hiper Albacenter, Anec Blau y Megapark	2,24%	27,69%	2040-2049	Distribución/Hipermercado
8	C&A Modas	Portal Marina/Parque Abadía/Megapark./As Termas/Vidanova/Gran Vía de Vigo	2,07%	29,76%	2026-2038	RM Modas
9	Corte Inglés	Lagoh/Parque Abadía/ Gran Vía de Vigo/ Megapark/ As Termas	1,69%	31,45%	2025-2039	RM Modas
10	Druni	Portal Marina/Albacenter/Anec Blau/Megapark/Galería Abadía/Huertas/Lagoh/EL Rosal/Gran Vía de Vigo	1,62%	33,07%	2026- 2044	Perfumería

* 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

nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

(5) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 30 de septiembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 las inversiones inmobiliarias comprenden principalmente 9 centros comerciales y 3 parques comerciales, 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 los nueve primeros meses de 2024 han sido los siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>Inversiones inmobiliarias terminadas</u>
Valor razonable a 31 de diciembre de 2023	1.312.956
Altas del periodo	2.382
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	<u>(10.047)</u>
Saldo a 30 de septiembre de 2024	<u>1.305.291</u>
Valor razonable a 30 de septiembre de 2024	<u><u>1.305.291</u></u>

Altas y variaciones del perímetro

Las altas del periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre del 2024 se corresponden con los siguientes conceptos:

<u>Tipo de activo</u>	<u>Nombre</u>	<u>Miles de euros</u>
		<u>Altas</u>
Centro Comercial	Gran Vía de Vigo (a)	502
Centro Comercial	Anec Blau (a)	330
Centro Comercial	As Termas (a)	306
Centro Comercial	Txingudi (a)	252
-	Mejoras en otros activos y <i>fit outs</i>	<u>992</u>
		<u><u>2.382</u></u>

- (a) Importes correspondientes, principalmente a las reformas y *fit outs* concedidos en los centros comerciales de Gran Vía de Vigo, Anec Blau, Txingudi y As Termas

A 30 de septiembre de 2024, el importe de las altas de inversiones inmobiliarias pendientes de pago asciende a 320 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 septiembre de 2024 (2.323 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Los compromisos de inversión referentes a las inversiones inmobiliarias ascienden a 2.926 miles de euros a 30 de septiembre de 2024 (1.377 miles de euros a 31 de diciembre 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
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe del valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 30 de septiembre de 2024 a 1.305.291 miles de euros (1.312.956 miles de euros a 31 de diciembre del 2023) el cual se considera valoración de nivel 3, no habiéndose dado traspasos entre niveles durante los nueve primeros meses de 2024. La totalidad de las inversiones inmobiliarias se corresponden con centros y parques comerciales.

A 30 de septiembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

	Metros cuadrados			
	30 de septiembre 2024		31 de diciembre 2023	
	Superficie bruta alquilable	% ocupación	Superficie bruta alquilable	% ocupación
Centros y parques comerciales	479.487	96,82%	480.226	97,09%

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.

Por lo tanto, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 30 de septiembre de 2024 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados ha sido obtenido teniendo en cuenta el ejercicio de valoración realizada por expertos independientes a 30 de junio de 2024 y adicionándole las altas realizadas durante el periodo, al considerar las mismas como mayor valor de los activos. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que esta interpretación es razonable en virtud de la estabilidad durante el tercer trimestre del ejercicio 2024 de las rentabilidades prime del mercado de “Retail”.

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 valorador, sobre el futuro de ingresos, contemplando entre otros, las actualizaciones del IPC, el calendario de actualizaciones de renta y el vencimiento de los contratos y gastos de los activos inmobiliarios.

Las variables claves significativas de dicho método son la determinación de las rentas proyectadas, la tasa de retorno (“tasa de salida”) utilizada para el valor residual y la tasa de descuento determinada para descontar los flujos obtenidos.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

En relación con las rentas proyectadas se tiene en consideración cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo, los cuales por lo general incluyen incrementos anuales en base al IPC. Los porcentajes de IPC utilizados en las valoraciones son estimados por los valoradores en base a las previsiones generalmente aceptadas. Asimismo, dado que los valoradores no conocen con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboran su previsión estructural de cada activo basándose en la calidad y ubicación del inmueble.

Por su parte, la tasa de salida y la tasa de descuento son determinadas atendiendo al conocimiento de los valoradores de las condiciones del mercado, las condiciones específicas de cada activo y, en su caso, las operaciones comparables realizadas.

Las sociedades de valoración que han realizado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 30 de junio de 2024 son CBRE y Cushman & Wakefield (JLL y Cushman & Wakefield a 31 de diciembre de 2023)

Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones en los nueve primeros meses de los ejercicios 2024 y de 2023 son como sigue:

	Miles de euros	
	30.09.2024	30.09.2023 (*)
Por servicios de valoración	38	30
	38	30

(*) Datos no auditados ni revisados.

Hipótesis utilizadas en las valoraciones

En relación con la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de arrendamiento, las tasas de 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:

	30.06.2024		31.12.2023	
	Exit Yield	Tasa de descuento	Exit Yield	Tasa de descuento
Centros y parques comerciales	6,25 – 9,00	8,65 – 14,30	6,00 – 8,50	8,59–14,32

En relación con las rentas, los importes por metro cuadrado utilizados en las valoraciones del primer semestre del ejercicio 2024 han oscilado entre 8,51 euros y 23,79 euros al mes (8,2 euros y 22,8 euros al mes a 31 de diciembre de 2023), dependiendo del tipo de activo y localización. Las tasas de crecimiento de las rentas utilizadas en las proyecciones se basan, principalmente, en el IPC.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

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, sería el siguiente:

Variación de la tasa de descuento

	Miles de euros					
	30.06.2024					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de descuento	(21.876)	(42.364)	(81.239)	(21.876)	(42.364)	(81.239)
Disminución de la tasa de descuento	18.604	40.531	84.303	18.604	40.531	84.303

	Miles de euros					
	31.12.2023					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de descuento	(19.377)	(40.677)	(80.248)	(19.377)	(40.677)	(80.248)
Disminución de la tasa de descuento	21.580	43.670	89.113	21.580	43.670	89.113

Variación de las rentas

	Miles de euros					
	30.06.2024					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	2,50%	5%	10%	2,50%	5%	10%
Aumento de las rentas	15.803	33.524	67.210	15.803	33.524	67.210
Disminución de las rentas	(23.379)	(46.162)	(88.589)	(23.379)	(46.162)	(88.589)

	Miles de euros					
	31.12.2023					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	2,5%	5%	10%	2,5%	5%	10%
Aumento de las rentas	19.521	38.854	77.242	19.521	38.854	77.242
Disminución de las rentas	(26.957)	(47.676)	(92.029)	(26.957)	(47.676)	(92.029)

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

Variación de la tasa de salida

Miles de euros						
30.06.2024						
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la Exit Yield	(24.853)	(46.288)	(84.603)	(24.853)	(46.288)	(84.603)
Disminución de la Exit Yield	22.860	49.697	109.914	22.860	49.697	109.914

Miles de euros						
31.12.2023						
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la Exit Yield	(24.190)	(47.403)	(88.926)	(24.190)	(47.403)	(88.926)
Disminución de la Exit Yield	27.363	56.859	123.545	27.363	56.859	123.545

El desglose del epígrafe “Variaciones de valor razonable de las inversiones inmobiliarias” del Estado de Resultado Global Consolidado a 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros		Miles de euros	
	30.09.2024		30.09.2023 (*)	
	Inversiones inmobiliarias	ANCMV	Inversiones inmobiliarias	ANCMV
Centros y medianas comerciales	(10.047)	-	(12.244)	166
	(10.047)	-	(12.244)	166

(*) Datos no auditados ni revisados.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

(6) 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 septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	Miles de euros			
	30 de septiembre del 2024		31 de diciembre del 2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros no corrientes	14.621	-	13.949	-
Otros activos financieros	-	3	-	3
Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	-	2.955	-	2.775
Cliente por arrendamiento operativo – facturas emitidas	-	117	-	631
Cliente por arrendamiento operativo – linealización de rentas	2.792	1.188	3.541	1.863
Otros créditos con Administraciones Públicas	-	2.979	-	4.662
Total	17.413	7.242	17.490	9.934

A 30 de septiembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, 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 septiembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 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.

A 30 de septiembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, 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 6c).

A 30 de septiembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 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 Intermedio Resumido Consolidado entre la fecha del acuerdo y la duración contractual mínima remanente de cada contrato de arrendamiento. De dicho importe, a 30 de septiembre de 2024, 1.994 miles de euros corresponden a bonificaciones concedidas con motivo de la pandemia del COVID-19 (2.667 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), correspondiendo el saldo restante principalmente a carencias, *step rents* (rentas escalonadas) y *fit outs* (aportaciones a inquilinos) concedidos a la firma de nuevos contratos de arrendamiento.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, en el epígrafe “Otros créditos con Administraciones Públicas” se recoge principalmente el impuesto sobre el valor añadido pendiente de devolución y las retenciones a cuenta del IS, relacionado con las inversiones en los activos inmobiliarios del Grupo.

Para los activos financieros registrados a coste o coste amortizado 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 septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Miles de euros			
	30.09.2024			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	14.621	14.621
Otros activos financieros	3	-	-	3
Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	2.955	-	-	2.955
Cliente por arrendamiento operativo – facturas emitidas	117	-	-	117
Cliente por arrendamiento operativo – linealización de rentas	1.188	2.364	428	3.980
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 14)	2.979	-	-	2.979
	<u>7.242</u>	<u>2.364</u>	<u>15.049</u>	<u>24.655</u>

	Miles de euros			
	31.12.2023			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	13.949	13.949
Otros activos financieros	3	-	-	3
Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	2.775	-	-	2.775
Cliente por arrendamiento operativo –in facturas emitidas	631	-	-	631
Cliente por arrendamiento operativo – linealización de rentas	1.863	2.395	1.146	5.404
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 14)	4.662	-	-	4.662
	<u>9.934</u>	<u>2.395</u>	<u>15.095</u>	<u>27.424</u>

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

(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 septiembre de 2024 es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo a 31 de diciembre de 2023	3.698
Dotaciones por deterioro de valor (Nota 16)	1.158
Reversiones por deterioro de valor (Nota 16)	(2.342)
Saldo a 30 de septiembre de 2024	<u>2.514</u>

Las dotaciones y reversiones por deterioro de valor de operaciones comerciales son registradas en el epígrafe "Otros gastos de explotación" del Estado del Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado adjunto (Nota 16). Asimismo, a 30 de septiembre de 2024 se han reconocido pérdidas por créditos incobrables por importe de 1.362 miles de euros (1.237 miles de euros a 30 de septiembre de 2023), registradas igualmente en el epígrafe "Otros gastos de explotación" del Estado del Resultado Global Intermedio Resumido consolidado adjunto (Nota 16).

(7) EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de la partida efectivo y otros medios líquidos equivalentes a 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>30.09.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Bancos	<u>224.292</u>	<u>244.218</u>
Total	<u>224.292</u>	<u>244.218</u>

A 31 de diciembre de 2023 se incluía en este saldo 115.000 euros correspondientes a depósitos de disponibilidad inmediata y vencimiento inferior a 3 meses gestionados y contratados por BNP y Credit Agricole, los cuales han sido cancelados a 30 de septiembre de 2024. Por su parte, a 30 de septiembre de 2024 se incluye un saldo de 199.000 miles de euros, con disponibilidad inmediata, correspondientes a dos cuentas remuneradas contratadas y gestionadas Barclays y Credit Agricole. Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2024 se ha registrado un ingreso financiero por importe de 6.072 miles de euros (2.383 miles de euros a 30 de septiembre de 2023) correspondiente a los intereses devengados por la contratación de los depósitos y la cuenta remunerada, los cuales devengan un tipo de interés medio del 3,86% (4,15% a 30 de septiembre de 2023).

Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el importe de saldos de efectivo y equivalentes mantenidos por el Grupo son de libre disposición.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

(8) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 30 de septiembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 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 septiembre del 2024 es de 8,05 euros por acción (6,15 euros por acción a 31 de diciembre de 2023) y la cotización media de los primeros nueve meses de 2024 ha sido de 7,19 euros por acción (5,39 euros por acción a 31 de diciembre de 2023).

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	%	
	30.09.2024	31.12.2023
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%
Brandes Investment Partners, L.P.	5,0%	5,0%
Blackrock Inc.	4,3%	3,7%
Sand Grove Capital Management	3,4%	-
Utah State Retirement Systems	3,1%	3,1%
Otros accionistas con participación inferior al 3%	43,5%	47,5%
	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 25 de abril de 2024 se aprobó el reparto de dividendos del ejercicio 2023 con cargo a prima de emisión por importe de 4.393 miles de euros, considerando la totalidad de las acciones emitidas (Nota 8e).

A 30 de septiembre de 2024 la prima de emisión del Grupo asciende a 410.910 miles de euros (415.303 miles de euros a 31 de diciembre del 2023).

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

(c) Otras reservas

El detalle de este epígrafe a 30 de septiembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.09.2024	31.12.2023
Reserva legal	29.106	22.242
Reserva por capital amortizado	23.384	23.384
Reservas de la Sociedad Dominante	(59.014)	(63.819)
Reservas consolidadas	247.825	284.394
Otras aportaciones de socios	240	240
	<u>241.541</u>	<u>266.441</u>

(i) Reserva legal

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

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

A 30 de septiembre de 2024 la reserva legal de la Sociedad asciende 29.106 miles de euros (22.242 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Por lo tanto, la reserva legal a 30 de septiembre de 2024 no se encuentra íntegramente dotada.

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

(ii) Reserva por capital amortizado

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

(d) Acciones propias

A 30 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 403 miles de euros. El movimiento habido durante el periodo de nueve meses ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
31 de diciembre de 2023	62.545	371
Altas	361.474	2.476
Bajas	(365.889)	(2.444)
30 de septiembre de 2024	58.130	403

El precio medio de venta de las acciones propias vendidas durante los nueve primeros meses de 2024 ha sido de 6,80 euros por acción. Asimismo, el beneficio obtenido por dichas ventas ha ascendido a 63 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. Durante el ejercicio 2023, la Sociedad Dominante resolvió el contrato de liquidez que mantenía con JB Capital Markets pasando a formalizarlo con GVC Gaesco Valores. Desde el día 11 de julio de 2024 y tras el conocimiento de la OPA por parte de Grupo LAR, la Sociedad Dominante no ha realizado ninguna operación adicional relativa a las acciones propias de la compañía

(e) Dividendos pagados y devolución de prima de emisión

Con fecha 25 de abril de 2024, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto de un dividendo de 66.167 miles de euros, de los cuales se distribuyeron con cargo a resultado del ejercicio 2023 un importe de 61.771 miles de euros, a razón de 0,7381 euros por acción, y con cargo a la prima de emisión un importe de 4.396 miles de euros, a razón de 0,0525 euros por acción. El citado dividendo fue pagado el 24 de mayo de 2024. El importe repartido ha ascendido a 66.145 miles de euros (61.752 miles de euros con cargo a resultado del ejercicio 2023 y 4.393 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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

(9) RESULTADO POR ACCIÓN**(a) Básico**

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

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

	Miles de euros	
	30.09.2024	30.09.2023(*)
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	34.614	50.390
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	83.642.371	83.628.992
Ganancias o Pérdidas por acción básicas (euros)	0,41	0,60

* Datos no auditados ni revisados

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

	30.09.2024	30.09.2023 (*)
Acciones ordinarias	83.692.969	83.692.969
Efecto promedio de las acciones propias, ampliaciones y reducciones de capital	(50.598)	(64.977)
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación a 30 de septiembre (en títulos)	83.642.371	83.628.992

* Datos no auditados ni revisados

(b) Diluido

El resultado diluido por acción se calcula ajustando el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias ni otros instrumentos potencialmente dilutivos, motivo por el cual el beneficio diluido por acción coincide con el beneficio básico por acción.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	30.09.2024			
	Miles de euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros por emisión de bonos (a)	5.654	581.000	-	586.654
Pasivos financieros con entidades de crédito (a)	2.753	70.000	-	72.753
Otros pasivos financieros	63	-	21.149	21.212
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.821	-	-	12.821
	<u>21.291</u>	<u>651.000</u>	<u>21.149</u>	<u>693.440</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 2.656 miles de euros y 39 miles de euros, respectivamente a 30 de septiembre de 2024.

	31.12.2023			
	Miles de euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros por emisión de bonos (a)	3.113	581.000	-	584.113
Pasivos financieros con entidades de crédito (a)	185	70.000	-	70.185
Otros pasivos financieros	107	-	19.784	19.891
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	18.918	-	-	18.918
	<u>22.323</u>	<u>651.000</u>	<u>19.784</u>	<u>693.107</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 3.458 miles de euros y 50 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre del 2023.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

(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 septiembre de 2024
Banco Sabadell	Euro	EURIBOR 3M + 0,45%	19-jun-2025	30.000	-
Banco Europeo de Inversiones	Euro	1,67%	4-mayo-2027	70.000	70.439
J.P Morgan SE	Euro	-	-		2.275
					72.714

En el contexto de la OPA anunciada por Helios RE, S.A. y teniendo en cuenta los potenciales efectos de la misma sobre el préstamo mantenido con el Banco Europeo de Inversiones y los Bonos senior no garantizados (Nota 1) la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo con J.P. Morgan SE para, en su caso, suscribir una nueva financiación por un importe total de 650 millones de euros, que permitiría refinanciar dichas deudas así como ofrecer una alternativa a la financiación propuesta por Helios RE, S.A. en la OPA. En el mes de octubre de 2024, tras la evolución favorable de los accionistas que han acordado acudir a la OPA, la Sociedad Dominante ha considerado oportuno no formalizar finalmente la financiación acordada con J.P. Morgan SE estando pendiente de liquidar a 30 de septiembre de 2024 la comisión comprometida con dicha entidad financiera por importe de 2.275 miles de euros, la cual ha sido liquidada el 12 de noviembre de 2024.

Por otra parte, durante el mes de junio de 2024 la Sociedad Dominante del Grupo no ha renovado la línea de crédito que mantenía con Bankinter por importe de 30 millones de euros, la cual contaba con un tipo de interés de EURIBOR a tres meses más 1,60%, habiendo formalizado una nueva línea de crédito con el Banco Sabadell por importe máximo de 30 millones de euros, vencimiento anual y tipo de interés EURIBOR a tres meses más 0,45%.

Los gastos financieros devengados por los préstamos en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 han ascendido a 884 miles de euros (920 miles de euros a 30 de septiembre de 2023), siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 11 miles de euros (11 miles de euros a 30 de septiembre de 2023). Adicionalmente, durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, se han contabilizado como gasto financiero 2.275 miles de euros correspondientes a la financiación acordada con J.P. Morgan SE descrita en el primer párrafo. Los intereses devengados y no pagados a 30 de septiembre de 2024 ascienden a 478 miles de euros (185 miles de euros a 31 de diciembre 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
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

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 Consolidados, así como esperan que se cumplan en los próximos doce meses.

Asimismo, en determinados supuestos cabe la amortización anticipada del préstamo suscrito por la Sociedad Dominante del Grupo y el Banco Europeo de Inversiones. En particular, la citada entidad en el supuesto que se produzca un cambio de control podrá cancelar la parte no dispuesta del crédito y solicitar la amortización anticipada del importe pendiente, junto con los intereses devengados y cualesquiera otras cantidades adeudadas (Nota 1).

Pasivos financieros por la emisión de Bonos

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

Recompra de bonos corporativos

Con fecha 19 de enero de 2023 la Sociedad Dominante completó 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 completó recompras en el mercado libre de bonos, correspondientes a la emisión realizada con fecha 22 de julio de 2021, por un total nominal de 9 millones de euros, con un descuento medio del 16% equivalente a un precio final de 7,5 millones de euros.

La Sociedad Dominante registró por tanto un beneficio por importe de 20,5 millones de euros (una vez descontados los gastos asociados a la operación), resultado de las mencionadas recompras, en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros” del Estado del Resultado Global Consolidado a 30 de septiembre de 2023.

En este sentido, los bonos adquiridos durante el mes de enero de 2023 fueron 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 septiembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 el nominal de los bonos emitidos con fecha 22 de julio de 2021 asciende a 293 millones de euros y el de los emitidos con fecha 3 de noviembre de 2021 asciende a 288 millones de euros.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

Resultado financiero asociado a los bonos corporativos

Los gastos financieros devengados por los bonos en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 han ascendido a 8.628 miles de euros, siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 802 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 los nueve primeros meses de 2024 y que han sido registrados contra el Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado) (9.813 miles de euros a 30 de septiembre de 2023, siendo el efecto del coste amortizado de 1.823 miles de euros). Los intereses devengados y no pagados a 30 de septiembre de 2024 ascienden a 5.654 miles de euros (3.113 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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 septiembre de 2024 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 superior a 2,1 calculado como el cociente entre el EBITDA y los gastos financieros del periodo.
- El Ratio de Total de Activo no Gravados sea inferior a 1,25.

El incumplimiento de dichas 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 (Nota 1). En el caso de que tuviera lugar esta situación, la Sociedad Dominante reembolsaría el 101% del importe del principal pendiente.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

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

El movimiento de efectivo durante los primeros nueve meses del ejercicio 2024 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	580.655	-	802	-	(5.285)	7.826	583.998
Pasivos financieros con entidades de crédito	70.135	-	11	-	(591)	3.159	72.714
	650.790	-	813	-	(5.876)	10.985	656.712

(11) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de “Otros pasivos financieros no corrientes” el Grupo incluye 21.149 miles de euros a 30 de septiembre de 2024 (19.784 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), correspondientes a las fianzas entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los locales de los activos inmobiliarios. Dicho importe supone, como norma general dos meses de alquiler, y serán devueltos a la finalización de los contratos.

(12) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” a 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	Miles de euros	
	30.09.2024	31.12.2023
Acreedores comerciales (a)	7.098	8.269
Acreedores comerciales, empresas vinculadas (Nota 17a)	3.626	4.311
Remuneraciones pendientes de pago (Nota 17c)	357	291
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 14)	1.734	4.580
Pasivo por impuesto corriente (Nota 14)	6	1.467
	<u>12.821</u>	<u>18.918</u>

- (a) El epígrafe “Acreedores comerciales” a 30 de septiembre de 2024, incluye 320 miles de euros (2.323 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) correspondientes a importes pendientes de pago por inversiones inmobiliarias (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
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

(13) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

(a) Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, 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

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar 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.
- 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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

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 deuda financiera y situar el vencimiento de sus principales obligaciones financieras a partir del ejercicio 2026.

Adicionalmente, las sociedades dependientes del Grupo tienen avales entregados por importe de 715 miles de euros a 30 de septiembre de 2024 (4.481 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), correspondiendo el mayor importe a dos avales depositados durante los meses de junio de 2023 y febrero de 2024 por la sociedad del Grupo LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. por importe de 351 miles de euros y 356 miles de euros, respectivamente, aportado a la Diputación Foral de Bizkaia por un procedimiento tributario iniciado durante el ejercicio 2023 (Nota 14b).

Por su parte, el aval depositado hasta el 31 de diciembre de 2023 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 finalizó con fecha 19 de junio de 2023 se ha recuperado.

Finalmente, la Sociedad Dominante del Grupo, Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. firmó una línea de avales por importe de 42.126 miles 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 14b). Adicionalmente, con fecha 29 de julio de 2024 se ha solicitado y concedido otro aval adicional al mencionado en este párrafo por importe de 14.010 miles de euros ante la Audiencia Nacional para suspender la liquidación provisional dictada por la Administración Tributaria.

(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 septiembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 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 septiembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, 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 2023, 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).

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que tanto a 30 de septiembre de 2024 como a 31 de diciembre de 2023 se cumplen todos los requisitos. Por lo tanto, el Grupo mantendrá su acogimiento al Régimen SOCIMI, situación que ha sido considerada en la formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

(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 acordes y apoyadas por diferentes estándares referentes internacionalmente.

Dentro del análisis de riesgos, se lleva a cabo el seguimiento 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 2023, no habiendo sufrido alteraciones significativas durante los nueve primeros meses de 2024.

(14) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

(a) Saldos con administraciones públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

<u>Saldos deudores</u>	<u>Miles de euros</u>	
	<u>30.09.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Hacienda Pública deudora por IVA	2.141	3.927
Hacienda Pública, otras retenciones practicadas	838	735
	<u>2.979</u>	<u>4.662</u>

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

<u>Saldos Acreedores</u>	<u>Miles de euros</u>	
	<u>30.09.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Hacienda Pública, acreedora por IVA	1.661	4.493
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	66	80
Organismos de la Seguridad Social acreedores	7	7
Pasivos por impuesto corriente	6	1.467
Pasivos por impuesto diferido	12.990	12.990
	<u>14.730</u>	<u>19.037</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 septiembre de 2024, 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.

Actuaciones inspectoras por IVA

Con fecha 11 de diciembre de 2019, en 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 periodos abarcados en los ejercicios 2015 y 2016, de las transmisiones inmobiliarias realizadas por cualquier título.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

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.
- 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 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. La ejecución de la liquidación dictada por la Administración fue suspendida en tiempo y forma mediante la aportación de una línea de avales por importe de 42.126 miles de euros que se encontraba vigente (Nota 13.a.iii).

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

Adicionalmente, 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.

En este sentido, con fecha 4 de abril de 2024 el Tribunal Económico Administrativo ha resuelto de forma acumulada las anteriores reclamaciones habiendo confirmado íntegramente el acuerdo de liquidación y parcialmente el acuerdo sancionador, debido a la prescripción parcial del derecho administrativo a sancionar. En consecuencia, el importe no anulado por el Tribunal Económico-Administrativo asciende a 56.136 miles de euros euros, de donde 34.312 miles de euros responden a la cuota impositiva, 7.814 miles de euros a intereses, y 14.010 miles de euros a la sanción.

De este modo, considerando que la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central era contraria a derecho, con fecha 21 de mayo de 2024, los Administradores de la Sociedad Dominante han interpuesto recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional solicitando la suspensión de la ejecución de la resolución recurrida.

Con fecha 3 de junio de 2024, dicho recurso contencioso-administrativo ha sido admitido a trámite, siendo el 10 de junio de 2024 cuando se acordó por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional adoptar la medida cautelar de suspensión de la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central, condicionada a la aportación de certificado de suficiencia económico, vigencia y extensión a la vía contencioso-administrativa del aval bancario obrante en la Administración Tributaria. Con fecha 29 de julio, la Sociedad Dominante del Grupo aportó mediante aval bancario, ante la Audiencia Nacional la pertinente garantía por un importe que asciende a 14.010 miles de euros (Notas 13.a.iii y 19).

Finalmente, con fecha 19 de julio de 2024, fue formulada demanda ante la Audiencia Nacional (Nota 19). No habiéndose recibido por el momento contestación a la demanda, ni otra comunicación del tribunal al respecto

Finalmente, con fecha 3 de septiembre de 2024, fue acordada la extensión de la suspensión de la ejecutividad de la totalidad de la deuda tributaria a la vía contencioso-administrativa, tras proceder la compañía a aportar la documentación solicitada por la sala.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman, apoyándose en la opinión de sus asesores fiscales, que es probable que sus pretensiones sean estimadas favorablemente en vía 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.

Con fecha 29 de julio de 2024 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	2019 a 2022
Impuesto sobre el Valor Añadido	2020 a 2023

A fecha de la formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados no se ha recibido ningún acta de liquidación en virtud de estas actuaciones inspectoras.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

Adicionalmente, con fecha 13 de junio de 2023, 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 de 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. Con fecha 18 de diciembre de 2023 se ha interpuesto por parte de la sociedad del Grupo reclamación económico-administrativa ante la Tribunal Económico Administrativo Foral de Bizkaia contra dicho acuerdo de liquidación, y se ha constituido un depósito en garantía de un aval por importe de 351 miles de euros, aportado a la Diputación Foral de Bizkaia (Nota 13.a.iii).

Por su parte, con fecha 20 de noviembre de 2023, dicha sociedad del Grupo 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 2020. Dicho acuerdo refiere una cuota de ingresos por importe de 341 miles de euros, de los cuales 310 miles de euros se corresponden con la cuota del impuesto y 31 miles de euros a intereses de demora. En este sentido, la sociedad del Grupo ha constituido un depósito en garantía de un aval por importe de 356 miles de euros, aportado a la Diputación Foral de Bizkaia (Nota 13.a.iii).

Con carácter adicional, con fecha 12 de febrero de 2024, dicha sociedad del Grupo ha recibido una notificación por parte de la Administración General del Estado, en virtud de la cual se la ha comunicado la ampliación de las actuaciones de comprobación e inspección, en relación al Impuesto sobre el Valor Añadido, a los períodos comprendidos entre enero de 2020 y diciembre de 2023.

Finalmente, con fecha 5 de julio de 2024, se firmaron actas de conformidad respecto a los procedimientos 2018 a 2023 de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, habiéndose revisado los volúmenes de operaciones realizados por LE retail Hiper Ondara S.L.U. y recalculándose los volúmenes de operaciones que corresponde a cada administración. Esto implica la nulidad de las liquidaciones emitidas hasta la fecha por parte de la Diputación Foral de Bizkaia, obteniéndose una devolución neta de 61 miles de euros.

Durante los meses de mayo y junio de 2024, se han interpuesto reclamaciones económico-administrativas ante el Tribunal Económico Administrativo Foral de Bizkaia respecto de los procedimientos relativos al IVA de los años 2020 y 2021, reservándose el derecho a formular alegaciones complementarias, tan pronto como finalizara el procedimiento llevado por la Administración General del Estado. Contando con el resultado del procedimiento de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 2 de agosto, se ha efectuado la presentación de las alegaciones complementarias a fin de solicitar la nulidad de las liquidaciones emitidas por la Diputación Foral de Bizkaia.

Actuaciones inspectoras por ITP

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 era 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-

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

administrativa interpuesta por la sociedad, anulando la liquidación, motivo por el cual la Sociedad ha recuperado el aval depositado ante el Banco Sabadell (Nota 13.a.iii).

Actuaciones inspectoras por ICIO

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 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 486 miles de euros que fueron pagadas el 20 de abril de 2023.

(15) INGRESOS ORDINARIOS

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

(16) OTROS GASTOS

El detalle del epígrafe “Otros gastos” a 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2023 son como sigue:

	Miles de euros	
	30.09.2024	30.09.2023 (**)
Servicios de profesionales independientes	12.409	14.493
Primas de seguros	258	300
Gastos bancarios	90	22
Publicidad y propaganda	953	931
Suministros	14	13
Tributos	2.238	2.450
Pérdidas por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 6c)	178	338
Retribución al Consejo de Administración (*)	441	468
Otros gastos	2.983	2.898
	<u>19.564</u>	<u>21.913</u>

(*) Incluye la retribución al Secretario no consejero.

(**) Datos no auditados ni revisados.

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 17b).

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos comunes (comunidad de propietarios, servicios, etc), por importe de 19.340 miles de euros (19.183 miles de euros a 30 de septiembre de 2023). 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

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.

(17) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas**

El detalle de los saldos con empresas asociadas y vinculadas a 30 de septiembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	Miles de euros		
	30.09.2024		
	Otras partes vinculadas		
	Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Gentalia 2006, S.L.	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	2.932	694	3.626

	Miles de euros		
	31.12.2023		
	Otras partes vinculadas		
	Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Gentalia 2006, S.L.	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	3.741	570	4.311

(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas**Contrato de gestión con Grupo Lar**

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

En relación con el “base fee” devengado por el gestor, éste ha ascendido durante los nueve primeros meses de 2024 a 3.835 miles de euros (4.252 miles de euros a 30 de septiembre de 2023), registrado en el epígrafe “Otros gastos” del Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado (Nota 16). A 30 de septiembre de 2024 se encuentra pendiente de pago un importe de 121 miles de euros (472 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) (Nota 17a).

De la misma forma, el performance fee a abonar a la Sociedad Gestora será el importe menor 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 de los primeros nueve meses, a 30 de septiembre de 2024, se ha provisionado un importe de 2.811 miles de euros (1.961 miles de euros a 30 de septiembre de 2023), que se encuentra pendiente de pago (Nota 17a).

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 septiembre de 2024 el gasto incurrido por este concepto asciende a 2.593 miles de euros (2.250 miles de euros a 30 de septiembre de 2023), de los cuales 694 miles de euros se encontraban pendientes de pago a 30 de septiembre de 2024 (570 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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

Las retribuciones percibidas a 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2023 por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección del Grupo, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

	Miles de euros			
	30.09.2024			
	Sueldos	Otros gastos sociales	Dietas	Primas de seguro
Consejo de Administración	-	-	441	153*
Alta Dirección	580	-	-	-

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

	Miles de euros			
	30.09.2023 (**)			
	Sueldos	Otros gastos sociales	Dietas	Primas de seguro
Consejo de Administración	-	-	468	137*
Alta Dirección	541	-	-	-

(**) *Datos no auditados ni revisados.*

*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 55 miles de euros a 30 de septiembre de 2024 de dietas del Secretario no consejero del Consejo de Administración (65 miles de euros a 30 de septiembre de 2023).

A 30 de septiembre de 2024 la Sociedad Dominante tiene cinco consejeros, tres de ellos hombres y dos mujeres (a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante tenía seis consejeros, cuatro hombres y dos mujeres).

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. El importe de los sueldos del cuadro anterior incluye 63 miles de euros correspondientes al importe devengado del ILP de los primeros nueve meses del 2024 que se abonará, en su caso, en 2025. Asimismo, durante el ejercicio 2023 se devengaron 80 miles de euros correspondientes al ILP.

A 30 de septiembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 existen determinados compromisos y 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 dos anualidades de remuneración.

A 30 de septiembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, 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 septiembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
 Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

(18) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS

El número medio de empleados del Grupo a 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	<u>30.09.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Categoría profesional		
Alta Dirección	4	4
Total	4	4

Asimismo, la distribución por sexos del Grupo a 30 de septiembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	30.09.2024		31.12.2023	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Alta Dirección	1	3	1	3
Total	1	3	1	3

Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Grupo no cuenta con ningún empleado con una discapacidad mayor o igual al 33%.

(19) HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores al cierre que afecten a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes a los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024.

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

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.

Dentro de Lar España, el Consejo de Administración es el máximo órgano de gobierno, siendo responsable de la supervisión de la Dirección del Grupo con el propósito común de promover el interés social. Entre sus principales responsabilidades 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 y la formulación de la información no financiera. Además, es el órgano de gestión con las más amplias facultades para la administración del Grupo, salvo en aquellas materias reservadas a la competencia de la Junta General de Accionistas.

El Grupo ha desarrollado durante los primeros nueve meses de 2024 y el ejercicio 2023 una actividad centrada en el negocio de alquiler de locales y medianas comerciales.

En este sentido, la estrategia del Grupo se enfoca 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 en la inversión de superficies comerciales.

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Introducción

A 30 de septiembre de 2024, los ingresos ordinarios del Grupo han ascendido a 68.524 miles de euros, correspondientes al negocio al que se dedica el Grupo, el negocio de alquiler.

Durante los primeros nueve meses de 2024 el Grupo ha incurrido en “Otros gastos de explotación” por importe de 19.564 miles de euros, que corresponden fundamentalmente a los honorarios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. al Grupo por 6.646 miles de euros y determinados servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos por 8.500 miles de euros.

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

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 50.693 miles de euros.

La valoración durante los primeros nueve meses del ejercicio 2024 de las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo a 30 de septiembre de 2024, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Cushman & Wakefield y CBRE a 30 de junio, ha supuesto un efecto negativo en el Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado de 10.047 miles de euros.

El resultado financiero ha sido negativo por importe de 6.032 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 34.614 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 70,9% sobre el total de ingresos frente al 29,1% de parques comerciales.
- Alrededor de un 39,9 % de los ingresos de rentas por centros comerciales derivan de los centros Lagoh, Portal de la Marina y Gran Vía de Vigo.

A 30 de septiembre de 2024, el Grupo ocupa en el conjunto de su negocio el 96,8% de la superficie bruta alquilable (SBA), siendo la tasa de ocupación en los centros comerciales del 96,3%, y la de los parques comerciales un 97,8%.

A 30 de septiembre de 2024, el Grupo cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que engloba centros comerciales (309.832 m²) y parques comerciales (169.655 m²). En total suman 479.487 m² de superficie bruta alquilable.

2.2 Otros Indicadores financieros

A 30 de septiembre de 2024, el Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes) → 212.329 miles de euros (233.909 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos corrientes y los pasivos corrientes) → 11,0 (11,5 a 31 de diciembre de 2023).
- 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) → 1,2 (1,2 a 31 de diciembre de 2023).

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.

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

El ROE (“Return on Equity”), que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende al 2,41% (4,09% a 31 de diciembre de 2023); 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.

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 1,33% (2,29% a 31 de diciembre de 2023); 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.

2.3 Cuestiones relativas personal

A 30 de septiembre de 2024 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%.

2.4 Oferta pública de adquisición

Con fecha 12 de julio de 2024 se ha hecho pública una oferta pública de adquisición voluntaria del 100% del capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., la cual está sujeta a la preceptiva autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). Conforme a la información pública, el oferente es Helios RE, S.A., vehículo de propósito especial que ha sido constituido con el fin de formular la oferta y que está participado de forma indirecta en un 62,5% por Hines European Real Estate Partners III SCSp y en un 37,5% por Grupo Lar Retail Investments, S.L., sociedad participada mayoritariamente por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (en adelante Grupo Lar, entidad que gestiona Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.). Dicha oferta ha sido admitida a trámite por parte de la CNMV el 30 de julio de 2024, estando pendiente de aprobación de acuerdo a los plazos contenidos en el artículo 21 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

De acuerdo a los términos de la oferta, que tiene carácter de voluntaria, ésta se formula sobre la totalidad de las acciones emitidas de la Sociedad Dominante, a excepción de las acciones ordinarias titularidad de los accionistas Grupo Lar y D. Miguel Pereda Espeso, representativas del 10,15% del capital social. La contraprestación ofrecida inicialmente fue de 8,10 euros por cada acción de la Sociedad Dominante y se abonará íntegramente en efectivo. La eficacia de la oferta está sujeta, entre otras condiciones, a la autorización por parte de la CNMV, de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), que la oferta alcance un nivel mínimo de aceptación que otorgue el control al oferente, que no haya tenido lugar una modificación de los estatutos sociales de la Sociedad Dominante, que no se haya renunciado al régimen SOCIMI, que la deuda financiera neta no se vea modificada respecto a la publicada el 24 de mayo de 2024 en el “Business Update” emitido por la Sociedad Dominante, salvo por incrementos derivados del curso ordinario de los negocios y que la Sociedad Dominante, o sus filiales, no hayan realizado ninguna adquisición de nuevos activos inmobiliarios ni ninguna venta o gravamen de los activos que figuran en su cartera.

El 2 de octubre de 2024 Helios RE, S.A. llegó a un acuerdo con Castellana Properties SOCIMI, S.A., accionista de la Sociedad Dominante, por el que se ha comprometido irrevocablemente a aceptar la OPA a cambio del incremento de su precio hasta los 8,30 euros por acción. Tras este acuerdo, teniendo en cuenta los apoyos iniciales, la OPA ya contaría con una aceptación superior al 50% del accionariado de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

Cláusulas de cambio de control

Los supuestos de cambio de control de la Sociedad Dominante, así como la mera aprobación por parte de la CNMV de una oferta pública de adquisición que pudiera dar lugar a un cambio de control, están incluidos en las cláusulas de los contratos de financiación descritos en la Nota 10c como situaciones de vencimiento anticipado, que permiten a la entidad financiera y a los titulares de los bonos solicitar el reembolso de la totalidad de los importes pendientes de amortizar de las financiaciones.

A 30 de septiembre de 2024 no tenía lugar ninguna situación por la que se cumpliera alguna de las cláusulas de vencimiento anticipado, por lo que la Sociedad Dominante del Grupo no incurría en obligación alguna de amortización anticipada de las financiaciones, presentando por lo tanto en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados dichas financiaciones de acuerdo con sus calendarios de amortización correspondientes.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante han confirmado con el oferente que, en caso de aprobación de la oferta por parte de la CNMV, la viabilidad financiera de la Sociedad Dominante no se vería comprometida ya que la refinanciación pactada por el oferente en relación con la oferta sería asumible por la Sociedad Dominante incluso en el supuesto de que la oferta no tuviera éxito (salvo que ello sea debido al éxito de una oferta competidora autorizada por la CNMV, situación poco probable al contar el oferente con compromisos superiores al 50% del Capital Social de la compañía).

Otros aspectos

Por otro lado, y en relación con la OPA anteriormente descrita, el oferente ha informado que en el caso de que esta sea exitosa se ha alcanzado un acuerdo con Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. para resolver el actual contrato de gestión (Nota 17b) estableciendo que la Sociedad Dominante satisfaga a Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. un importe de 8,3 millones de euros como compensación.

Asimismo, la Sociedad Dominante suscribió en febrero 2022 acuerdos con asesores financieros para la recepción de asesoramiento en relación con posibles transacciones que supusieran cambios en el control accionarial de la Sociedad Dominante. Dichos acuerdos incluyen potenciales honorarios en ciertas circunstancias. A fecha de cierre, dado que no se ha materializado ninguna de dichas circunstancias, no hay provisión alguna contabilizada por este concepto.

3 Liquidez y recursos de capital

3.1 Liquidez y recursos de capital

A 30 de septiembre de 2024, la deuda financiera del Grupo asciende a 656.712 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.

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

En relación con dichas emisiones, durante el ejercicio 2023 el Grupo llevó a cabo recompras parciales con el objetivo de reducir su apalancamiento, registrar un impacto positivo en el Estado de Resultado Global Consolidado y además rentabilizar la caja de la que disponía en ese momento. En el mes de enero de 2023 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.

Posteriormente, durante el ejercicio 2023 se continuaron realizando recompras parciales del primer bono emitido con vencimiento en el año 2026, las cuales alcanzaron un importe total de 9,0 millones de euros. La tasa de descuento promedio registrada en estas transacciones se situó aproximadamente en el 16%, registrando un impacto positivo el Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado del primer semestre del ejercicio 2023 de 0,5 millones de euros.

De este modo, dichas recompras de bonos realizadas durante los primeros nueve meses de 2023 por la Sociedad Dominante registraron un beneficio por importe de 20,5 millones de euros en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros” del Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado de los primeros nueve meses de 2023. A 31 de diciembre de 2023 dicho beneficio ascendió a 20,5 millones de euros.

Los importes correspondientes a las recompras efectuadas durante el mes de enero de 2023 ya han sido amortizados, quedando pendientes de amortizar los bonos adquiridos durante los meses de mayo y junio de 2023. De este modo, tras las citadas recompras, a 30 de septiembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 el nominal de los bonos emitidos con fecha 22 de julio de 2021 asciende a 293 millones de euros y el de los emitidos con fecha 3 de noviembre de 2021 asciende a 288 millones de euros.

A 30 de septiembre de 2024 la deuda financiera a corto plazo del Grupo asciende a 8.407 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 2024 la Sociedad Dominante ha firmado una nueva línea de crédito con el banco Sabadell de 30.000 miles de euros con vencimiento en junio de 2025, el interés acordado es 0,45% + EUR 3M.

Los gastos financieros devengados por los préstamos en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, han ascendido a 884 miles de euros, siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 11 miles de euros. Adicionalmente, durante el mencionado periodo, se han contabilizado como gasto financiero 2.275 miles de euros correspondientes a la financiación acordada con J.P. Morgan SE. Los intereses devengados y no pagados a 30 de septiembre de 2024 ascienden a 478 miles de euros.

Los gastos financieros devengados por los bonos en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 han ascendido a 8.628 miles de euros, siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 802 miles de euros (teniendo en cuenta los gastos financieros por el efecto del coste amortizado correspondientes a la parte proporcional de las recompras que se realizaron durante el año 2023). Los intereses devengados y no pagados a 30 de septiembre de 2024 ascienden a 5.654 miles de euros.

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

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 2.926 miles de euros a 30 de septiembre de 2024, adicionalmente a los comentados en el punto 3.1.

A 30 de septiembre de 2024, 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. A través del Sistema de Control y Gestión de Riesgos del Grupo identifica, agrupa, gestiona y controla los riesgos que potencialmente pueden afectar al Grupo en los siguientes ámbitos que constituyen el mapa de riesgos corporativo del Grupo del cual se informa adecuadamente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Adicionalmente a estos riesgos e impactos producidos, son de gran importancia los que se detallan en el apartado 7 del presente informe de gestión consolidado.

5 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 Lar España, la sostenibilidad corporativa dentro de su modelo de negocio es un elemento diferenciador en el contexto de su creación de valor, integrando a todas sus partes interesadas: desde accionistas, reguladores, arrendatarios o clientes, entre otros.

En enero de 2016 la Compañía procedió a la aprobación de su Política de Sostenibilidad, la cual recoge el compromiso de Lar España con el desarrollo sostenible del negocio y la creación de valor compartido a largo plazo. Además, establece que Lar España desarrollará su actividad siguiendo los principios de la OCDE y los aspectos recogidos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas, así como en la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).

Posteriormente, en 2017 Lar España llevó a cabo la redacción de su Plan Director de ESG, con el objetivo de disponer de una hoja de ruta clara y definida a nivel Compañía. Dicho Plan se encuentra alineado con la Agenda 2030 y sus 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas, con el Acuerdo de París (COP21). Tras la redacción de dicho Plan, 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.

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

Como evidencia de los avances realizados en los diferentes aspectos de la sostenibilidad, Lar España ha continuado mejorando las calificaciones obtenidas en esquemas de evaluación independientes como GRESB, en el cual ha participado por séptimo año consecutivo, así como en el índice internacional MSCI, en el que elevó su calificación de 'BBB' a 'A' en 2023. Además, el índice internacional FTSE4Good ha confirmado el mantenimiento de la Compañía como constituyente tras la evaluación de los resultados obtenidos 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.

De este modo, durante los primeros nueve meses de 2024 Lar España ha trabajado en, entre otros, los siguientes proyectos:

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, de los cuales el 98% (en términos de valor de los activos) están clasificados como "Excepcional", "Excelente" y "Muy Bueno".

En el mes de abril Lagoh obtuvo la certificación BREEAM "En uso" con calificación "Excepcional" tanto en la parte 1 (Edificio) como en la parte 2 (Gestión), de acuerdo con la versión más actualizada de BREEAM (V6). Así, Lagoh es actualmente el activo con calificación BREEAM más alta en España de acuerdo con la última versión del manual (V6). Además, en el mes de octubre el centro comercial ha sido galardonado en la primera edición de los premios nacionales BREEAM con el primer premio al mejor proyecto EN USO.

Desde el año 2023 el 100% de los activos bajo control operacional cumplen con los estándares del Sistema de Gestión Ambiental y el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud que determinan respectivamente las normas ISO 14001 y 45001, contando con las certificaciones pertinentes que así lo acreditan.

Compromiso para contribuir a la lucha contra el cambio climático

- Tras la actualización de su Plan de Reducción de Huella de Carbono llevada a cabo en el año 2023 la Compañía ha trabajado en su implementación y en la monitorización de los indicadores vinculados al cumplimiento de los objetivos establecidos.

Gestión de residuos

- 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 en 2019 su Plan de Gestión de Residuos con la finalidad de obtener una mayor trazabilidad sobre los residuos generados en los activos. En los dos últimos años, la Compañía ha logrado avanzar en la identificación y recopilación de dichos datos para poder establecer medidas de mejora.

La Compañía ahora está trabajando en lograr una mayor trazabilidad sobre los datos de transporte y tratamiento de forma alineada con la nueva Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

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. 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.

Además, desde 2023 Megapark cuenta con un Sistema de gestión orientado a la valorización de residuos que ha sido auditado y certificado de acuerdo con el Reglamento de Residuo Cero por parte de TÜV SÜD.

Consumo responsable de agua

Lar España llevó a cabo el análisis de sus consumos y de la gestión del agua en su fase operativa, de acuerdo con la norma ISO 14046. Para ello, se han considerado el número de visitantes de cada activo, los consumos anuales desagregados en función de los diferentes usos del agua, así como los principales impactos medioambientales derivados, identificando los riesgos y oportunidades en las actividades y procesos relacionados.

Durante los primeros nueve meses de 2024 se encuentra en fase de desarrollo un Plan de Acción en el que se analice la viabilidad de las posibles medidas a implementar en cada activo de acuerdo con los resultados obtenidos en el análisis de Huella de Agua.

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. Así, las opciones que ofrece la Compañía abarcan soluciones tales como puntos de recarga para vehículos, aparcamientos de motocicletas, bicicletas y scooters, desarrollo de nuevos accesos peatonales y campañas para el transporte público.

Cabe destacar que a los doce activos de Lar España se puede acceder a través de las principales líneas de transporte de los municipios en los que se encuentra.

Calidad del aire

Los espacios de Lar España han sido un año más ejemplo de salud y bienestar gracias al control, seguimiento y apuesta de innovación gracias al software especializado para su monitorización. A través de la información recogida mensualmente en informes específicos, Lar España tiene conocimiento de la óptima calidad del aire en sus principales indicadores de: confort térmico, CO₂, partículas en suspensión y compuestos orgánicos procedentes de los materiales de decoración, reformas, limpieza y mantenimiento, entre otros.

Accesibilidad

Lar España ha continuado con su objetivo de garantizar una experiencia de compra y ocio inclusiva que cumpla con los criterios de Accesibilidad Universal, en línea con lo requerido por el estándar de la Norma UNE 170001 como garantía de acceso y disfrute. De este modo, la Compañía ya cuenta con ocho activos certificados de acuerdo con este estándar: Parque Abadía, El Rosal, Vidanova, Lagoh, Megapark, Albacenter, As Termas y Portal de La Marina. Actualmente, se está trabajando en su extensión en los activos Gran Vía de Vigo y Ànec Blau.

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

Impacto social

Otras novedades son la creación del Comité de Impacto Social para lograr mayores sinergias entre equipos responsables de esta materia, así como el correspondiente Informe de Impacto para profundizar en el rol de Lar España dentro del contexto socioeconómico de sus comunidades.

Arrendatarios y usuarios

En lo correspondiente al día a día de sus centros y parques, Lar España ha seguido desarrollando iniciativas de engagement a través de acciones de Marketing específicas como campañas y encuestas de satisfacción y accesibilidad, entre otros, así como de acción social de la mano de diversas ONG, fundaciones y entidades.

Adicionalmente, en el mes de julio Lar España publicó el correspondiente informe semestral, disponible en su página web corporativa, en el que recoge los avances realizados en el primer semestre de 2024 en las distintas áreas dentro del contexto del desarrollo de su actividad. En dicho informe se puede encontrar todo lo relativo a cuestiones medioambientales, sociales y de gobernanza con información más ampliada que la recogida en el presente documento.

Para más información sobre este tipo de operaciones, ver el apartado 3 del “Informe de Resultados 1S 2024”.

6 Información sobre la evolución previsible del Grupo

De acuerdo con el negocio de la Compañía, la adquisición, explotación y reposicionamiento de activos, principalmente enfocado al sector retail (centros y parques comerciales), la capacidad de gestión activa es clave para garantizar la creación de valor para sus accionistas.

Además, Lar España es consciente del papel que desempeña con su actividad, comprometiéndose a contribuir de una manera ética, responsable y sostenible con sus operaciones y toma de decisiones, generando impacto positivo tanto para la sociedad como para el medioambiente y obteniendo, a su vez, un retorno financiero rentable para los inversores.

El Grupo tiene como objetivo liderar la industria inmobiliaria del retail gracias al tamaño de su portfolio, la calidad de los activos y la eficiencia del modelo de gestión. Para conseguirlo, mantiene su compromiso constante para maximizar el valor para accionistas, inquilinos y clientes finales.

Con las reservas propias de la coyuntura actual, confiamos en que el Grupo debe estar en disposición de continuar progresando positivamente en los ejercicios 2024 y siguientes.

7 Entorno y tendencias

7.1 Experiencia de gestión

El Grupo 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, contando con equipos profesionales con altos conocimientos en dicho sector.

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.

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

El Grupo 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 la innovación, consolidando una sólida cartera de clientes como fórmulas para aportar un valor diferencial a su portfolio.

Un ejemplo de la excelente gestión que llevan a cabo los equipos responsables fue la negociación realizada con los inquilinos de los activos durante la duración de la pandemia del COVID-19, alcanzando acuerdos individualizados sobre prácticamente la totalidad de la superficie bruta en alquiler de sus activos. El Grupo gestionó directamente y sin intermediarios cada situación, lo que le permitió alcanzar acuerdos rápidos y adaptados a la necesidad concreta de cada inquilino y actividad. Así, se pone de manifiesto la agilidad de la compañía para gestionar y afrontar situaciones de crisis, lo que es posible al disponer del 100% del control de los activos en la mayoría del portfolio.

Los acuerdos se alcanzaron mayoritariamente en condiciones que suponen un gran compromiso por ambas partes, fortaleciendo las relaciones con los comerciantes y reforzando la duración y estabilidad de los contratos, así como la de todos los centros y parques comerciales. De este modo, a cierre de los primeros nueve meses de 2024 el Grupo sigue contando con una base de inquilinos sólida, muy consolidada y de contrastada calidad, que ha impulsado los crecimientos de ventas y visitas registrados, un ejercicio más, en sus activos.

7.2 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 96,8%, casi equivalente a la plena ocupación técnica.

Durante los primeros nueve meses, la Compañía ha continuado situándose a la vanguardia del sector retail, a través del desarrollo de proyectos de innovación que garantizan una experiencia diferencial y sostenible en sus activos. Lar España cuenta con una propuesta de alto valor añadido que se ha visto reflejada en una rentabilidad recurrente para sus accionistas, algo que en este período de nueve meses ha sido especialmente relevante gracias a la espectacular revalorización experimentada en el precio de cotización de la acción.

El diálogo continuo con los grupos de interés sigue siendo una de las prioridades para el Grupo, con el objetivo de anticiparse y adaptarse a las preferencias y necesidades de cada cliente. Actualmente los centros comerciales se han convertido en espacios que ofrecen mucho más que una simple compra, siendo espacios donde confluyen el ocio, la cultura, la gastronomía y el entretenimiento.

De nuevo, el desarrollo de la actividad ha estado alineado con la sostenibilidad en todos sus niveles, habiendo cumplido con la agenda corporativa marcada a principio de año por el Grupo. De este modo se han integrado nuevos factores medioambientales, sociales y de buen gobierno a lo largo del año, logrando los objetivos marcados y siendo un referente en los diferentes aspectos de sostenibilidad.

La Compañía sigue contando con una base de inquilinos sólida, muy consolidada y de contrastada calidad, que ha impulsado los crecimientos de ventas y visitas registrados en nuestros activos..

El peso de los 10 primeros arrendatarios en términos de rentas se sitúa en el 33,07% y más del 65% de los contratos tienen un vencimiento posterior al año 2027.

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

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 479.487 metros cuadrados de superficie comercial.

7.3 Compromiso con los retailers

El Grupo 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.

Un ejemplo de ello es el 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.

7.4 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.

7.5 Prudencia financiera e inversión

El Grupo cuenta con un programa de CAPEX para garantizar el reposicionamiento de los activos y su liderazgo en las áreas de influencia en las que opera. Las decisiones sobre los proyectos se toman teniendo siempre el objetivo claro de la rentabilidad en la gestión y la creación de valor, y teniendo en cuenta la exposición del Grupo al riesgo inflacionario.

8 Actividades de I+D+i

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

Para más información sobre este punto se puede consultar el punto 1.1 del "Informe de Resultados 1S 2024" disponible en la página web corporativa. En dicho documento se incluye información sobre los proyectos de innovación que son llevados a cabo en los activos y su impacto en la mejora de la gestión.

9 Adquisición y enajenación de acciones propias

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, tras la resolución del contrato que previamente mantenía con JB Capital Markets.

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de
nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

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 septiembre de 2024, el precio de la acción se sitúa en 8,05 euros.

A 30 de septiembre de 2024, la Sociedad dominante mantiene un total de 58.130 acciones, que representan un 0,07% del total de acciones emitidas.

10 Otra información relevante

10.1 Información bursátil

El precio de la acción a principios de año era de 6,15 euros, y su valor nominal a 30 de septiembre de 2024 ha sido de 8,05 euros. Durante los primeros nueve meses de 2024, la cotización media por acción ha sido de 7,19 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 2024.

10.2 Política de dividendos

Con fecha 25 de abril de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 61.771 miles de euros, a razón de 0,7381 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2023 y 4.396 miles de euros, a razón de 0,0525 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 2023 ascendió a 61.752 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 20 miles de euros), y 4.393 miles de euros con cargo a prima de emisión (una vez deducidos 1 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 25 de abril de 2024. El importe del dividendo distribuido fue pagado en su totalidad el 24 de mayo de 2024.

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., con fecha de 19 de noviembre de 2024 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024. 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. Miguel Pereda Espeso

D^a. Isabel Aguilera Navarro

D^a. Leticia Iglesias Herraiz

D. Roger Maxwell Cooke

Madrid, a 19 de noviembre de 2024

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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 han sido aprobados, formulados y firmados por todos los consejeros de la Sociedad Dominante en su reunión de 19 de noviembre de 2024.
- (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)