

**Lar España Real Estate
SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre
de 2024 e Informe de Gestión,
junto con el Informe de
Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista único de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de la cartera de Inversiones en empresas del Grupo a largo plazo

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del Grupo, cuya actividad consiste en la propiedad y arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias, tal y como se detalla en la Nota 5 y Anexo I de la memoria adjunta. Dichas inversiones suponen el elemento principal de las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024.

Tal y como se indica en la citada Nota 5 de las cuentas anuales, la Dirección determina el importe recuperable de tales participaciones como su valor teórico contable más las plusvalías tácitas existentes a cada fecha de valoración. Asimismo, las plusvalías tácitas son determinadas a partir de las valoraciones de las inversiones inmobiliarias encargadas a expertos, quienes utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de dichas participaciones representa una cuestión clave de la auditoría, debido a la importancia de dichas participaciones en las cuentas anuales tomadas en su conjunto y dado que la determinación de su valor recuperable requiere el uso de juicios y estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado para determinar las plusvalías tácitas asociadas a los activos de patrimonio en renta es el de “Descuento de Flujos de Caja”, que requiere realizar estimaciones sobre:

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la evaluación de la conclusión alcanzada por la Dirección de la Sociedad sobre la recuperabilidad de las participaciones en las sociedades del Grupo.

En este sentido, derivada de la naturaleza inmobiliaria de las sociedades participadas, que implica que su valor recuperable está estrechamente vinculado a la valoración de los activos inmobiliarios de su propiedad, adicionalmente a los estados financieros de las sociedades participadas, hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por la Sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria de las sociedades participadas, evaluando la competencia, capacidad y objetividad, de los mismos, así como de la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad,
- realizado una revisión de la totalidad de las valoraciones, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios.

Valoración de la cartera de Inversiones en empresas del Grupo a largo plazo

Descripción

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- valor residual del activo al final del período de proyección,
- la tasa de salida "exit yield", y
- la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización.

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en los valores recuperables de las participaciones mantenidas por la Sociedad.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a los de la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo al que la Sociedad pertenece.

- nos hemos reunido con los expertos contratos por los Administradores de la Sociedad para contrastar los resultados de nuestro trabajo y obtener las explicaciones necesarias.

Adicionalmente, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en las Notas 4b.iv), 5, y en el Anexo I de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con esta cuestión, resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como de otros como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa una cuestión clave para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en los estados financieros como en los rendimientos del accionista, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad y de su Grupo de sociedades dependientes.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad, con el apoyo de sus asesores fiscales, sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas al régimen fiscal especial y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis tanto de la razonabilidad de la información obtenida como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las Notas 1, 13 y 14 de la memoria del ejercicio 2024 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación, salvo por lo indicado en el párrafo siguiente, son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Con fecha posterior al cierre del ejercicio 2024 ha tenido lugar la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de los mercados regulados españoles en los que la Sociedad cotizaba al 31 de diciembre de 2024 (Nota 1), por lo que los Administradores consideran que, a la fecha de formulación del informe de gestión, la Sociedad no está obligada a la elaboración y publicación del Informe Anual de Gobierno Corporativo y del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros aun cuando al 31 de diciembre existiera dicha obligación, motivo por el cual dichos informes no han sido incluidos en el informe de gestión adjunto.

Responsabilidad de los Administradores y de la Comisión de Auditoría y Control en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los Administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Comisión de Auditoría y Control es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Con fecha posterior al cierre del ejercicio 2024 ha tenido lugar la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de los mercados regulados españoles en los que la Sociedad cotizaba al 31 de diciembre de 2024 (Nota 1), por lo que los Administradores consideran que, a la fecha de preparación y emisión del informe financiero anual del ejercicio 2024, la Sociedad no está obligada a presentar el mismo de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante, Reglamento FEUE), motivo por el cual la Sociedad no ha preparado archivos digitales que cumplen con dichos requerimientos.

En consecuencia, no hemos podido realizar el examen de los citados archivos digitales de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España.

Informe adicional para la Comisión de Auditoría y Control

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad de fecha 6 de marzo de 2025.

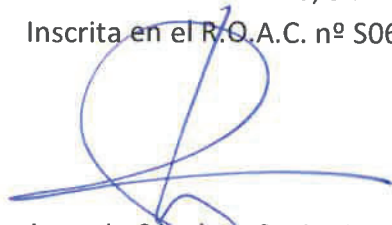
Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2024 nos nombró como auditores por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, es decir, para los ejercicios 2024, 2025 y 2026.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 1 año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.

DELOITTE AUDITORES, S.L.

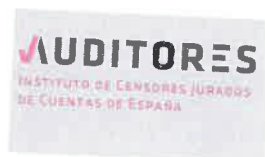
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21.251

6 de marzo de 2025



DELOITTE
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/00642

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la Comisión de Auditoría y Control de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Comisión de Auditoría y Control de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la Comisión de Auditoría y Control de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.



LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
31 de diciembre de 2024**

Preparadas de conformidad con el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, adaptaciones sectoriales y modificaciones aprobadas con posterioridad.

ÍNDICE

(1)	NATURALEZA Y ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD	10
(2)	BASES DE PRESENTACIÓN	15
(a)	Marco Normativo de información financiera	15
(b)	Imagen fiel	16
(c)	Principios contables no obligatorios aplicados	16
(d)	Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	16
(e)	Comparación de la información	17
(f)	Agrupación de partidas	17
(g)	Cambios en criterios contables	17
(h)	Corrección de errores	17
(i)	Moneda funcional y moneda de presentación	18
(3)	DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS	18
(4)	NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN	19
(a)	Inversiones inmobiliarias	19
(b)	Instrumentos financieros	19
(c)	Instrumentos de patrimonio propio en poder de la Sociedad	24
(d)	Distribuciones a accionistas	24
(e)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	25
(f)	Retribución a empleados a corto plazo	25
(g)	Pagos basados en acciones	25
(h)	Provisiones y contingencias	25
(i)	Reconocimiento de Ingresos Ordinarios	26
(j)	Impuesto sobre los beneficios	27
(k)	Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	29
(l)	Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental	29
(m)	Transacciones entre empresas del grupo	29
(n)	Estado de flujos de efectivo	29
(o)	Activos no corrientes mantenidos para la venta	30
(5)	INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	30
(a)	Inversiones en instrumentos de patrimonio	30
(6)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	35
(a)	Clasificación de los activos financieros por categorías	35
(7)	EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	36
(8)	PATRIMONIO NETO	37
(a)	Capital	37
(b)	Prima de emisión	38
(c)	Reservas	39

ÍNDICE

(d)	Acciones propias	40
(e)	Dividendos pagados y devolución de prima de emisión	41
(9)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	42
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	42
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	43
(10)	PASIVOS FINANCIEROS POR DEUDAS	44
(11)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	51
(12)	INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	51
(13)	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL	53
(a)	Saldos con las Administraciones Públicas	53
(b)	Conciliación del resultado contable y la base imponible	54
(c)	Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras	54
(d)	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	58
(14)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	63
(15)	INGRESOS Y GASTOS	71
(a)	Importe neto de la cifra de negocios	71
(b)	Gasto de personal	72
(c)	Otros gastos de explotación	73
(16)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	74
(a)	Transacciones y saldos de la Sociedad con partes vinculadas	74
(b)	Detalle de las transacciones y saldos con partes vinculadas	77
(c)	Información relativa a Administradores y personal de alta dirección de la Sociedad	81
(d)	Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por los Administradores	82
(e)	Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades	82
(17)	INFORMACIÓN SOBRE LOS EMPLEADOS	87
(18)	HONORARIOS DE AUDITORÍA	87
(19)	HECHOS POSTERIORES	88

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Balance a 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

Activo	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Inversiones inmobiliarias		91	93
Terrenos	4a,	40	40
Construcciones	4a,	51	53
Inversiones financieras a largo plazo		234	—
Inversiones financieras a largo plazo	6a	234	—
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		789.143	766.404
Instrumentos de patrimonio	5a,6a	789.143	766.404
Total activo no corriente		789.468	766.497
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		37.219	31.636
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6a	28	45
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	6a,16b	36.277	31.049
Otros créditos con las Administraciones Públicas	6a ,13a	128	—
Activos por impuesto corriente	6a ,13a	786	542
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6a 16b	284.493	337.019
Créditos a empresas		284.493	337.019
Inversiones financieras a corto plazo	6a	4	34
Otros activos financieros		4	34
Periodificaciones a corto plazo		—	67
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		235.264	234.353
Tesorería	7,14	235.264	234.353
Total activo corriente		556.980	603.109
Total activo		1.346.448	1.369.606

Las Notas 1 a 19 de la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2024.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Balance a 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Fondos propios			
Capital		167.386	167.386
Capital escriturado	8a	167.386	167.386
Prima de emisión	8b	410.910	415.303
Reservas	8c	(41.951)	(48.989)
Legal y estatutarias		29.106	22.242
Otras reservas		(71.057)	(71.231)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	8d	—	(371)
Otras aportaciones de socios		240	240
Beneficio del ejercicio	3	23.723	68.634
Total patrimonio neto		560.308	602.203
Deudas a largo plazo		579.723	647.492
Obligaciones y otros valores negociables	9,10	177.509	577.542
Deudas con entidades de crédito	9,10	402.214	69.950
Total pasivo no corriente		579.723	647.492
Deudas a corto plazo		88.037	3.298
Obligaciones y otros valores negociables	9,10	817	3.113
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	9,10	87.221	185
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	9,16	93.433	106.378
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		24.946	10.235
Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas	11,16	10.632	3.785
Acreedores varios	11	11.738	2.582
Personal	11	443	291
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11,13	2.134	3.577
Total pasivo corriente		206.417	119.911
Total patrimonio neto y pasivo		1.346.448	1.369.606

Las Notas 1 a 19 de la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2024.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2024

(Expresado en Miles de euros)

	Nota	2024	2023
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios		49.471	62.040
Ingresos procedentes de participaciones en instrumentos de patrimonio	4i, 15a, 16	35.293	48.105
Ingresos por refacturaciones a grupo de gastos financieros	15a,16	14.178	13.935
Otros ingresos de explotación		-	97
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	97
Gastos de personal		(1.049)	(802)
Sueldos, salarios y asimilados	15b	(976)	(735)
Cargas sociales	15b	(73)	(67)
Otros gastos de explotación		(13.394)	(3.713)
Servicios exteriores	15c	(13.391)	(3.711)
Tributos	15c	(3)	(2)
Amortización del inmovilizado		(1)	(1)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		793	(266)
Deterioros y pérdidas	5a	793	(266)
Resultado de explotación		35.820	57.355
Ingresos financieros		9.014	5.340
De valores negociables y otros instrumentos financieros		9.014	5.340
De empresas del grupo	16b	634	781
De terceros	7	8.380	4.559
Gastos financieros	10c	(21.111)	(14.517)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	9ai, 16b	(213)	(163)
Por deudas con terceros	10c	(20.898)	(14.354)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	10	-	20.458
Diferencias de cambio		-	(2)
Resultado financiero		(12.097)	11.279
Resultado antes de impuestos		23.723	68.634
Impuestos sobre beneficios	13b	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		23.723	68.634
Beneficio del ejercicio		23.723	68.634

Las Notas 1 a 19 de la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2024

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2024

(Expresado en Miles de euros)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	<u>23.723</u>	<u>68.634</u>
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	—	—
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	—	—
Total de ingresos y gastos reconocidos	<u>23.723</u>	<u>68.634</u>

Las Notas 1 a 19 de la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2024.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2024

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto
31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Otras aportaciones de socios	Beneficio del ejercicio	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2022	167.386	452.924	(50.454)	(250)	240	13.718	583.564
Ingresos y gastos reconocidos	—	—	—	—	—	68.634	68.634
Operaciones con socios o propietarios							
Distribución del resultado							
A Reservas	—	—	1.384	—	—	(1.384)	—
A Dividendos (Nota 8e)	—	—	—	—	—	(12.334)	(12.334)
Devolución prima de emisión (Nota 8e)	—	(37.621)	—	—	—	—	(37.621)
Acciones propias (Nota 8d)	—	—	81	(121)	—	—	(40)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	167.386	415.303	(48.989)	(371)	240	68.634	602.203
Ingresos y gastos reconocidos	—	—	—	—	—	23.723	23.723
Operaciones con socios o propietarios							
Distribución del resultado							
A Reservas	—	—	6.863	—	—	(6.863)	—
A Dividendos (Nota 8e)	—	—	—	—	—	(61.771)	(61.771)
Devolución prima de emisión (Nota 8e)	—	(4.393)	—	—	—	—	(4.393)
Acciones propias (Nota 8d)	—	—	175	371	—	—	546
Saldo a 31 de diciembre de 2024	167.386	410.910	(41.951)	—	240	23.723	560.308

Las Notas 1 a 19 de la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2024.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U.
Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2024
(Expresado en Miles de euros)

	Nota	2024	2023
Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		23.723	68.634
Ajustes del resultado		(23.987)	(59.119)
Amortización del inmovilizado (+)	5	2	1
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	5,6a	(794)	266
Ingreso por participaciones en instrumento de patrimonio (-)	16	(35.292)	(48.105)
Ingresos financieros (-)	7,16	(9.014)	(5.340)
Gastos financieros (+)	10	21.111	14.517
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	10	—	(20.458)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	7	2	—
Cambios en el capital corriente		8.518	1.617
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(5.583)	(3.751)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		14.238	5.371
Otros activos corrientes (+/-)		97	(3)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(234)	—
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		37.952	56.272
Pagos de intereses (-)		(14.116)	(12.691)
Cobros de intereses (+)		9.014	5.339
Cobros de dividendos (+)	16	43.054	63.624
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		46.206	67.404
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Cobros por desinversiones (+)		22.819	154.092
Empresas del grupo y asociadas	6a	22.819	154.092
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		22.819	154.092
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		545	(40)
Enajenación de instrumentos de patrimonio (+/-)	9	545	(40)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(2.495)	(110.243)
a) Emisión de:			
Deudas con empresas de Grupo y asociadas (+)	16	419.250	—
b) Devolución de:			
Obligaciones y otros valores negociables (-)	10	(406.525)	(98.542)
Deudas con empresas de Grupo y asociadas (-)		(12.945)	(11.701)
Deudas con entidades de crédito (+)		(2.275)	—
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(66.164)	(49.955)
Dividendos (-)	9	(66.164)	(49.955)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(68.114)	(160.238)
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		911	61.258
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		234.353	173.095
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio		235.264	234.353

Las Notas 1 a 19 de la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2024.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(1) NATURALEZA Y ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

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

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

Oferta pública de adquisición

A 31 de diciembre de 2024 Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. tenía sus acciones admitidas a cotización en las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo desde el 5 de marzo de 2014. En este sentido, 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 fue aprobada por la CNMV el 28 de noviembre de 2024. 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 gestora de los activos inmobiliarios del Grupo).

De acuerdo a los términos de la oferta, que tiene carácter de voluntaria, ésta se ha formulado sobre la totalidad de las acciones emitidas de la Sociedad, 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, habiendo sido aumentada de forma posterior por acuerdos con los principales accionistas a 8,30 euros la acción, a liquidar íntegramente en efectivo.

Con fecha 20 de diciembre se publicó el resultado de la OPA por parte de la CNMV con una aceptación del 91,29% de las acciones a las que se dirigió la Oferta de forma efectiva (exceptuando las acciones inmovilizadas de Grupo Lar y Miguel Pereda que representan el 10,15% del capital social de Lar España) y, por tanto, del 82,02% del total de acciones de Lar España. En este sentido, teniendo en cuenta las acciones inmovilizadas de Grupo Lar y Miguel Pereda, la Oferta resultó favorable con un porcentaje total de aceptación del 92,17%. Dicho resultado se publica en el boletín oficial del BME el 23 de diciembre de 2024.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

La liquidación de las acciones aceptadas en primera instancia se produce el 27 de diciembre de 2024, formalizándose así el cambio de control de Lar España, pasando a estar participada al 92,17% por parte de Helios RE, S.A. (el oferente). Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2024 Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. es la Sociedad Dominante del Subgrupo formado por las sociedades que se detallan en el Anexo I y, a su vez, se encuentra integrada dentro del Grupo cuya Sociedad Dominante es Hines European Real Estate Partners III SCSp con domicilio en Luxemburgo y que formula cuentas anuales consolidadas.

Por último, con fecha 20 de enero de 2025 se comunicó a la CNMV la intención de Helios RE, S.A. de ejecución del proceso de compra forzosa sobre la totalidad de las acciones de Lar España de las que no era titular a 31 de diciembre de 2024 (habilitado por el alto porcentaje de aceptación de la OPA) habiendo sido concluido el 13 de febrero de 2025, fecha en la que se ha producido la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo. De forma simultánea la Sociedad presentó la solicitud de admisión a negociación de sus acciones en el segmento BME Scaleup con el objetivo de cumplir con los requisitos de cotización contemplados en el régimen SOCIMI, habiéndose incorporado efectivamente a partir del 14 de febrero de 2025.

Objeto social

El objeto social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U., de acuerdo a sus estatutos, es:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

- 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% 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.U. tiene como actividad principal 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. La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U., como sociedad acogida al régimen fiscal SOCIMI se encuentra regulada 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 cual se determinan los requisitos de acogimiento, siendo algunos de ellos los siguientes:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, habiendo optado la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en los cuatro balances trimestrales del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará en la situación dispuesta en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

4. Las SOCIMI y entidades residentes en territorio español en las que participan, que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio de la siguiente forma:
 - a) El 100 por ciento de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá de ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

De la misma forma, tal y como se detalla en el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, en relación con el periodo de arrendamiento de los activos de 3 años, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no hayan transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen (Nota 14a.iv).

Tal y como se describe en la Nota 5, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes y asociadas. Como consecuencia de ello, la Sociedad es dominante de un grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente. La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo. La información relativa a las participaciones en empresas del Grupo y asociadas se presenta en el Anexo I.

Los Administradores de la Sociedad han formulado el 5 de marzo de 2025 las cuentas anuales consolidadas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes del ejercicio 2024, que muestran unos beneficios consolidados de 60.605 miles de euros, un patrimonio neto consolidado de 880.522 miles de euros y unos activos totales consolidados de 1.615.680 miles de euros. Las cifras consolidadas se han obtenido de las cuentas anuales consolidadas formuladas por la Sociedad en base a las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Marco Normativo de información financiera

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 se han formulado por los Administradores a partir de los registros contables de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U., habiendo sido preparadas de conformidad con:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores, así como sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

(b) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2024.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores el 5 de marzo de 2025, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2024.

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo con el concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC 2007.

(c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

(d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2024, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales en el próximo ejercicio, han sido:

- El valor recuperable de determinados instrumentos financieros (Notas 4a, 4b, 5 y 7).
- La evaluación de provisiones y contingencias (Notas 4h y 13b).
- La gestión del riesgo financiero (Nota 14).
- Evaluación de cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Notas 1 y 13c).

(e) Comparación de la información

La aplicación de los 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.

(f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

(g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los aplicados en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2023.

(h) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2023.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(i) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales se presentan en miles de euros, redondeadas al millar más cercano, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

(3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024 y la prima de emisión de la Sociedad a presentar al accionista único es como sigue:

	<u>Euros</u>
<u>Bases de reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	23.722.711,34
Prima de emisión	<u>334.249.559,79</u>
<u>Distribución</u>	
Reserva legal	2.372.271,13
Dividendos	<u>355.600.000,00</u>

El dividendo por acción a distribuir resultante de la propuesta de distribución del resultado y prima de emisión es de 4,25 € por acción.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(4) NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), adaptaciones sectoriales y modificaciones posteriores, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

(a) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Las inversiones inmobiliarias en propiedad de la Sociedad corresponden a una edificación destinada a la oficina y puesto permanente de seguridad, que da servicio de gestión a la totalidad del Parque Comercial Abadía situado en Toledo. Dicho parque comercial es propiedad de LE Retail Abadía, S.L.U., sociedad participada al 100 por ciento por Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U.

(b) Instrumentos financieros

(i) Clasificación de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(ii) Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iii) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Son fundamentalmente cuentas por cobrar con empresas del grupo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha de balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar originados a cambio de entregas de efectivo o por operaciones comerciales se incluyen en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” del balance adjunto.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido éste como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

(iv) Instrumentos de Patrimonio en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Las inversiones en empresas del Grupo se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se incurren.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Después de su valoración inicial, las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en el caso de que su valor recuperable sea inferior a su valor en libros, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre el valor recuperable de las participaciones en la fecha de la valoración y el valor contable de las mismas. Debido al carácter holding de la Sociedad, ésta presenta las correcciones valorativas de las inversiones en empresas del Grupo dentro del resultado de explotación.

En este sentido, dada la naturaleza inmobiliaria de las sociedades participadas su valor recuperable está estrechamente vinculado a la valoración de los activos inmobiliarios de su propiedad, por lo que para determinar el importe recuperable de dichas inversiones, la Sociedad determina su valor razonable, siendo la mejor estimación de éste el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración, al estar éstas soportadas por tasaciones de expertos independientes.

En este sentido, para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que poseen las empresas del Grupo y asociadas, la Dirección de la Sociedad encarga a tasadores independientes no vinculados al mismo al cierre de cada ejercicio, tasaciones de todos sus activos inmobiliarios a fecha 31 de diciembre. La valoración de estos activos se realiza de conformidad con las declaraciones de la RICS Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of Chartered Surveyors (“Libro Rojo”), con sede en Reino Unido.

En concreto, los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a fecha de tasación. La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de los bienes inmuebles con superficies alquiladas consiste en la preparación a 10 años de las proyecciones de ingresos y gastos de cada tipo de activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera de cada periodo de análisis, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 11 se calcula aplicando una tasa de retorno (“Exit yield”) de las proyecciones de los ingresos netos 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. Tanto la tasa de retorno como la tasa de descuento se definen de acuerdo a las inmobiliarias locales y las condiciones del mercado institucional y de la razonabilidad del valor de mercado así obtenido, que se prueba en términos de ganancia inicial.

Por su parte, en el caso de los edificios con superficies no alquiladas, éstos son valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(v) Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que pueden ser estimados con fiabilidad.

– Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. En caso de que el activo se encuentre garantizado, se netearán del cálculo los costes de adjudicación de ventas descontados al tipo de interés efectivo.

La Sociedad reconoce la pérdida por deterioro de valor y la incobrabilidad de préstamos y otras cuentas a cobrar y de instrumentos de deuda mediante el registro de una cuenta correctora de los activos financieros con cargo a resultados y reversible en ejercicios posteriores, hasta el límite del coste amortizado que hubieran tenido los activos si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

(vi) Pasivos financieros

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales que no tienen un vencimiento superior al año y carecen de un tipo de interés contractual se han valorado en todo momento por su valor nominal, dado que no es significativa la cifra alcanzada si se actualizan los flujos de efectivo.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(vii) Bajas de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto.

(viii) Bajas de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

La Sociedad considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Si la Sociedad entrega en pago de la deuda activos no monetarios, reconoce como resultado de explotación la diferencia entre el valor razonable de los mismos y su valor contable y la diferencia entre el valor de la deuda que se cancela y el valor razonable de los activos como un resultado financiero. Si la Sociedad entrega existencias, se reconoce la correspondiente transacción de venta de las mismas por su valor razonable y la variación de existencias por su valor contable.

(c) Instrumentos de patrimonio propio en poder de la Sociedad

La adquisición por la Sociedad de instrumentos de patrimonio se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración de los fondos propios del balance. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias, sino que se registra directamente como reservas.

La amortización posterior de los instrumentos da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio, incluyendo los costes de emisión relacionados con una combinación de negocios, se registran como una minoración de las reservas, una vez considerado cualquier efecto fiscal.

Los dividendos relativos a instrumentos de patrimonio se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Accionistas.

(d) Distribuciones a accionistas

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por el accionista único.

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Dicho régimen, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos (Nota 1).

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(e) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

(f) Retribución a empleados a corto plazo

Las retribuciones a empleados a corto plazo son remuneraciones a los empleados, diferentes de las indemnizaciones por cese, habiendo reconocido la Sociedad el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

(g) Pagos basados en acciones

La Sociedad reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

(h) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

(i) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

Conforme a la publicación en el mes de septiembre de 2009 de la consulta incluida en el boletín nº 79 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), por su carácter de holding, la Sociedad presenta los ingresos provenientes de dividendos recibidos de sociedades participadas, los ingresos financieros procedentes de financiación concedida a las mismas y los ingresos procedentes de la enajenación de instrumentos de patrimonio como importe neto de la cifra de negocios.

Ingresos procedentes de participación en instrumentos de patrimonio

Los dividendos discrecionales devengados con posterioridad al momento de la adquisición de las acciones o participaciones se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se declare el derecho del socio a recibirlo mediante la aprobación por los socios de la sociedad filial.

En este sentido, cuando los dividendos distribuidos procedan inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la fecha de adquisición hasta el momento en que se acuerde el reparto, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

Por su parte, cualquier reparto de reservas disponibles, lo cual comprende prima de emisión y otras aportaciones de socios, se calificará como una operación de “distribución de beneficios” y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el momento de su aprobación, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Ingresos por créditos en empresas del grupo y asociadas

Los ingresos por créditos en empresas del Grupo y asociadas se reconocen utilizando el método de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos, tal y como se ha citado en el apartado anterior. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Ingresos procedentes de la venta de participaciones

El reconocimiento de los ingresos por venta de instrumentos de patrimonio se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Refacturaciones de costes a empresas del Grupo

(i) Intereses relacionados con las obligaciones

La Sociedad considera como ingresos los costes financieros refacturados a las sociedades del Grupo. El criterio de reparto que realiza la Sociedad se fija en función del peso relativo que tiene el valor de mercado de cada activo inmobiliario pignorado subyacente de las sociedades participadas entre el total del valor de mercado (determinado en función de la última tasación disponible del periodo inmediatamente anterior al 31 de diciembre de cada ejercicio) de los mismos al inicio del periodo correspondiente.

(ii) Refacturaciones de costes de organizaciones de servicios y profesionales independientes

La Sociedad no considera como ingresos por prestaciones de servicios los costes repercutidos a sus sociedades filiales por los servicios recibidos de organizaciones de servicios y profesionales independientes externos. La facturación por estos conceptos se incluye minorando, en el epígrafe “Servicios Exteriores” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, los gastos soportados por la Sociedad por dichos conceptos. Dichos costes refacturados ascienden a 15.802 miles de euros en el ejercicio 2024 (11.840 miles de euros en el ejercicio 2023) (Notas 15c y 16a).

(j) Impuesto sobre los beneficios

(i) Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

(ii) Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

Tal y como establece el artículo 9 de 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, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente en la Nota 1.

Adicionalmente, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, ha modificado el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. De este modo, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(k) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

(l) Medioambiente

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

(m) Transacciones entre empresas del Grupo

Las transacciones entre empresas del Grupo, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, se realizan a valor de mercado y se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

(n) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.

Estos activos o grupos enajenables se valoran por su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

(5) INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

(a) Inversiones en instrumentos de patrimonio

El detalle de las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue (ver adicionalmente la información contenida en el Anexo I):

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Participaciones Empresas del Grupo (todas 100%)							
Miles de euros							
2024							
Sociedad	Saldo inicial	Traspasos	Aportaciones voluntarias	Restitución de aportaciones voluntarias	Bajas por devolución de reservas y liquidación de sociedades	Dotaciones/ reversiones de deterioros	Saldo final
LE Retail Hiper Albacenter, S.L.U.	15.989	—	355	—	—	—	16.344
LE Retail As Termas, S.L.U.	38.616	—	1.823	—	—	—	40.439
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	146.310	—	7.625	—	—	—	153.935
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	32.688	—	1.087	—	—	—	33.775
LE Retail El Rosal, S.L.U.	38.750	—	2.157	—	—	—	40.907
LE Retail Lagoh, S.L.U.	136.193	—	6.517	—	—	—	142.710
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	24.440	—	1.178	—	—	—	25.618
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	1.480	—	10	—	—	(119)	1.371
LE Retail Albacenter, S.L.U.	38.545	—	903	—	—	—	39.448
LE Retail Anec Blau, S.L.U.	96.468	—	2.189	—	—	—	98.657
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	66.794	—	3.090	—	—	—	69.884
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	13.013	—	206	—	—	448	13.667
LE Retail Txingudi, S.L.U.	35.866	—	608	—	—	464	36.938
LE Retail Abadía, S.L.U.	41.182	—	2.006	—	—	—	43.188
LE Retail Rivas, S.L.U.	38.612	—	1.434	—	(7.788)	—	32.258
Global Giste, S.L.U.	—	—	4	—	—	—	4
	764.946	—	31.192	—	(7.788)	793	789.143

Participaciones Empresas Asociadas			
Miles de euros			
2024			
Sociedad	Saldo inicial	Bajas por liquidación de sociedades	Saldo final
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.(*)	1.458	(1.458)	—
	1.458	(1.458)	—

(*) Con fecha 20 de diciembre de 2024 se ha procedido a la disolución y liquidación de la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. la cual no contaba con actividad al haber enajenado en pasados ejercicios los activos.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Participaciones Empresas del Grupo (todas 100%)							
Miles de euros							
2023							
Sociedad	Saldo inicial	Traspasos	Aportaciones voluntarias	Restitución de aportaciones voluntarias	Bajas por devolución de reservas y liquidación sociedades	Dotaciones/reversiones de deterioros	Saldo final
LE Logistic Alovera I y II, S.A.U. (*)	3.469	—	—	(3.409)	(60)	—	—
LE Retail Hiper Albacenter, S.L.U.	15.621	—	368	—	—	—	15.989
LE Retail Alisal, S.A.U. (*)	2.327	—	—	(2.267)	(60)	—	—
LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U. (*)	398	—	—	(398)	—	—	—
LE Retail As Termas, S.L.U.	36.826	—	1.790	—	—	—	38.616
LE Offices Joan Miró, S.L.U. (*)	762	—	—	(746)	(16)	—	—
LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U. (*)	632	—	—	(632)	—	—	—
LE Logistic Almussafes, S.L.U. (*)	2.806	—	—	(2.804)	(2)	—	—
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	139.801	—	6.509	—	—	—	146.310
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	—	31.767	921	—	—	—	32.688
LE Retail Galaria, S.L.U. (*)	406	—	—	(400)	(6)	—	—
LE Retail El Rosal, S.L.U.	36.836	—	1.914	—	—	—	38.750
LE Retail Lagoh, S.L.U.	130.516	—	5.677	—	—	—	136.193
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	—	23.402	1.038	—	—	—	24.440
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	—	1.369	8	—	—	103	1.480
Lar España Inversión Logística IV, S.L.U. (*)	701	—	—	(697)	(4)	—	—
LE Retail Villaverde, S.L.U. (*)	1.748	—	—	(1.750)	2	—	—
LE Offices Marcelo Spinola, S.L.U. (*)	5.516	—	—	(3.593)	(1.923)	—	—
LE Retail Albacenter, S.L.U.	37.648	—	897	—	—	—	38.545
LE Retail Anec Blau, S.L.U.	94.319	—	2.149	—	—	—	96.468
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	64.042	—	2.752	—	—	—	66.794
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	12.789	—	191	—	—	33	13.013
LE Retail Txingudi, S.L.U.	35.652	—	605	—	—	(391)	35.866
LE Retail Abadía, S.L.U.	—	39.475	1.707	—	—	—	41.182
LE Retail Rivas, S.L.U.	—	37.346	1.266	—	—	—	38.612
LE Retail Córdoba Sur, S.L.U. (*)	(669)	—	671	—	—	(2)	—
	622.146	133.359	28.463	(16.696)	(2.069)	(257)	764.946

(*) 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., y 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.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Participaciones Empresas Asociadas			
Miles de euros			
2023			
Sociedad	Saldo inicial	Dotaciones/reversiones de deterioros	Saldo final
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	1.450	8	1.458
	1.450	8	1.458

Movimientos Inversiones en Instrumentos de patrimonio 2024

- Con fecha 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha procedido a deteriorar parcialmente las participaciones que mantiene en las empresas del Grupo LE Retail Sagunto II, S.L.U. por importe de 119 miles de euros.
- Con fecha 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha procedido a revertir parcialmente el deterioro de las participaciones que mantiene en las empresas del grupo LE Retail Las Huertas, S.L.U. por importe de 448 miles de euros y a revertir la totalidad del deterioro de las participaciones que mantiene en la empresa del Grupo LE Retail Txingudi, S.L.U. por importe de 464 miles de euros.
- Con fecha 20 de diciembre de 2024, se ha procedido a la disolución y liquidación de la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. La liquidación de la sociedad ha supuesto un beneficio de 26 miles de euros reflejado en el epígrafe “Ingresos procedentes de participaciones en instrumentos de patrimonio” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024 de la Sociedad (Notas 15.a y 16b.i)

Movimientos Inversiones en Instrumentos de patrimonio 2023

- Con fecha 28 de julio de 2023 se ha procedido a la venta de los inmuebles propiedad de las sociedades LE Retail Vistahermosa, S.L.U. y LE Retail Rivas, S.L.U., cuyas participaciones se encontraban clasificadas como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" a 31 de diciembre de 2022, fueron reclasificadas al epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" a 31 de diciembre de 2023 por importe de 23.402 miles de euros y 37.346 miles de euros, respectivamente, ya que no se produjo la venta de las participaciones.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

- Con fecha 19 de octubre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la interrupción del proceso de venta de las participaciones de LE Retail Vidanova Parc, S.L.U., LE Retail Abadía, S.L.U. y LE Retail Sagunto II, S.L.U. que se encontraban registradas como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" a 31 de diciembre de 2022, reclasificando las mismas a "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" a 31 de diciembre de 2023, por importe de 31.767 miles de euros, 39.475 miles euros, y 1.369 miles de euros, respectivamente.
- Con fecha 12 de diciembre de 2023, la Sociedad, Socio Único de la práctica totalidad de sus participadas, aprobó la restitución de aportaciones voluntarias realizadas por esta última a los fondos propios de sus participadas por importe total de 16.696 miles de euros a través de la compensación de los créditos que las sociedades participadas mantenían con la Sociedad.
- Con fecha 12 de diciembre de 2023, la Sociedad aprobó la aportación de 671 miles de euros a los fondos propios de su participada, LE Retail Córdoba Sur, S.L.U., mediante la compensación de la deuda que esta última mantenía con la Sociedad.
- Con fecha 12 de diciembre de 2023, la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición de su participada, LE Offices Marcelo Spinola 42, S.L.U., por importe de 2.927 miles de euros de los cuales, 1.004 miles de euros han sido registrados en el epígrafe "Ingresos procedentes de participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 (Nota 16b), y el importe restante, 1.923 miles de euros, se registró minorando el valor de las inversiones en empresas del Grupo.
- 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.

La liquidación de las sociedades participadas supuso un beneficio neto de 62 miles de euros, registrando un beneficio por importe de 81 miles de euros en el epígrafe "Ingresos procedentes de participaciones en instrumentos de patrimonio" (Notas 15a y 16b.i) y una pérdida de 19 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuentas de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 de la Sociedad.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

- Con fecha 31 de diciembre de 2023, la Sociedad procedió a deteriorar parcialmente las participaciones que mantiene en la empresa del Grupo LE Retail Txingudi, S.L.U. por importe de 391 miles de euros.
- Con fecha 31 de diciembre de 2023, la Sociedad procedió a revertir parcialmente el deterioro de las participaciones que mantiene en las empresas del Grupo LE Retail Sagunto II, S.L.U. y LE Retail Las Huertas, S.L.U. por importe de 103 miles de euros y 33 miles de euros, respectivamente.
- Con fecha 31 de diciembre de 2023, la Sociedad procedió a revertir parcialmente el deterioro en la participación que mantiene en la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. por importe de 8 miles de euros en base a la mejor estimación de los Administradores del valor recuperable de la misma.

(6) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 y de 2023 por categorías es la siguiente:

	Miles de euros			
	2024		2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Inversiones financieras a largo plazo	234	—	—	—
Inversiones financieras a largo plazo en empresas del Grupo (Nota 5)	789.143	—	766.404	—
Otros activos financieros	—	4	—	34
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas (Nota 16b)	—	284.493	—	337.019
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Clientes por ventas y prestación de servicios	—	28	—	45
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 16b)	—	36.277	—	31.049
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 13)	—	128	—	—
Activos por impuesto corriente (Nota 13)	—	786	—	542
Total activos financieros	<u>789.377</u>	<u>321.716</u>	<u>766.404</u>	<u>368.689</u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

El valor contable de los activos financieros no difiere significativamente de su valor razonable, excepto en las inversiones financieras a largo plazo en empresas del Grupo en las que existen plusvalías tácitas no registradas en el coste por importe de 386.794 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (344.313 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) procedentes de los activos inmobiliarios propiedad de dichas sociedades.

(7) EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Miles de euros	
	2024	2023
Bancos	235.264	234.353
Total	235.264	234.353

A 31 de diciembre de 2023 se incluía en este saldo 115.000 miles de euros correspondientes a depósitos de disponibilidad inmediata y vencimiento inferior a 3 meses, contratados y gestionados por BNP y Credite Agricole, los cuales han sido cancelados a 31 de diciembre de 2024. Por su parte, a 31 de diciembre de 2024 se incluye un saldo de 201.528 miles de euros, con disponibilidad inmediata, correspondientes a dos cuentas remuneradas contratadas y gestionadas Barclays y Credit Agricole. En el ejercicio 2024 se ha registrado un ingreso financiero por importe de 8.380 miles de euros (4.559 miles de euros a 31 de diciembre 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 3,74%. (4,15% a 31 de diciembre de 2023)

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2024 y 2023 el importe de saldos de efectivo y equivalente mantenidos por la Sociedad son de libre disposición.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(8) PATRIMONIO NETO

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

(a) Capital

A 31 de diciembre de 2024 el capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. asciende a 167.386 miles de euros (167.386 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) y está representado por 83.692.969 acciones nominativas (83.692.969 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2023), 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.U. a 31 de diciembre de 2024 y 2023 estaban admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

El valor de cotización a 31 de diciembre del 2024 es de 8,25 euros por acción y 7,44 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2024 (6,15 euros por acción y 5,39 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2023).

En este sentido, de acuerdo con lo indicado en la Nota 1, durante el ejercicio 2024 se ha producido la ejecución de una Oferta Pública de Adquisición por parte de Helios RE, S.A. resultando en la participación de esta última en la Sociedad en un 92,17% a 31 de diciembre de 2024.

El detalle de los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	%	
	2024	2023
Helios RE, S.A.	92,2%	-
Castellana Properties SOCIMI, S.A.	-	25,5%
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	-	10,0%
Adamsville, S.L.	-	5,2%
Brandes Investment Partners, L.P.	-	5,0%
Santa Lucía S.A. Cía de Seguros	-	—
Blackrock Inc.	-	3,7%
Utah State Retirement Systems	-	3,1%
Otros accionistas con participación inferior al 3%	7,8%	47,5%
Total	100,0 %	100,0 %

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

De la misma forma, con fecha 20 de enero de 2025 se comunicó a la CNMV la intención de Helios RE, S.A. de ejecución del proceso de compra forzosa sobre la totalidad de las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. de las que no era titular a 31 de diciembre de 2024 (habilitado por el alto porcentaje de aceptación de la OPA) habiendo sido concluido el 13 de febrero de 2025, fecha en la que se ha producido la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo. De forma simultánea la Sociedad presento la solicitud de admisión a negociación de sus acciones en el segmento BME Scaleup con el objetivo de cumplir con los requisitos de cotización contemplados en el régimen SOCIMI, habiéndose incorporado efectivamente a partir del 14 de febrero de 2025 (Nota 19).

Por lo tanto, a partir de dicha fecha la Sociedad cuenta con la condición de Unipersonalidad, estando debidamente inscrita en el registro mercantil (Nota 19).

(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).

Con fecha 31 de marzo de 2023 se aprobó el reparto de dividendos del ejercicio 2022 con cargo a prima de emisión por importe de 37.654 miles de euros, considerando la totalidad de las acciones emitidas (Nota 8e).

A 31 de diciembre de 2024 la prima de emisión de la Sociedad 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.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(c) Reservas

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

	Miles de euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Reserva legal	29.105	22.242
Reserva por capital amortizado	23.384	23.384
Otras reservas	(94.440)	(94.615)
Total	(41.951)	(48.989)

El movimiento de las reservas durante los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Saldo inicial	(48.989)	(50.454)
Resultado del ejercicio	6.863	1.384
Reducciones de capital	—	—
Resultado por autocartera	175	81
Otras variaciones	—	—
Saldo final	(41.951)	(48.989)

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

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 % 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, el 20 de diciembre de 2019, 10 de junio de 2019 y 28 de diciembre de 2018, por un importe total de 23.384 miles de euros. La dotación y disponibilidad de esta reserva se realizará con los mismos requisitos exigidos para la reducción de capital, en aplicación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("Ley de Sociedades de Capital").

(d) Acciones propias

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no mantiene acciones propias (371 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

El movimiento habido durante los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

	Número de acciones	Miles de euros
31 de diciembre de 2023	62.545	371
Altas	361.474	2.475
Bajas	(424.019)	(2.846)
31 de diciembre de 2024	-	-

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Ejercicio 2023

	Número de acciones	Miles de euros
31 de diciembre de 2022	56.714	250
Altas	596.124	3.225
Bajas	(590.293)	(3.104)
31 de diciembre de 2023	62.545	371

El precio medio de venta de las acciones propias en 2024 ha sido de 6,79 euros por acción (5,07 euros en el ejercicio 2023). Asimismo, el beneficio del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 ha ascendido a 175 miles de euros (81 miles de euros el 31 de diciembre de 2023) que ha sido registrado dentro del epígrafe “Reservas” del balance.

Con fecha 5 de febrero de 2014, el Accionista Único de la Sociedad autorizó al Consejo de Administración la adquisición de acciones de la Sociedad, hasta un máximo del 10% del capital social. En este sentido, la Sociedad 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 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, descrita en la Nota 1, por parte de la Sociedad no se ha realizado ninguna operación adicional relativa a las acciones propias de la Compañía. De la misma forma, teniendo en cuenta la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores Españolas, dicho contrato de liquidez ha sido dado de baja en el ejercicio 2025 (Nota 19).

(e) Dividendos pagados y devolución de prima de emisión

Con fecha 23 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo de 66.167 miles de euros, a razón de 0,79 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2023 por importe de 61.771 miles de euros y con cargo a la prima de emisión por importe de 4.393 miles de euros (Nota 8b). 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, 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.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Con fecha 31 de marzo de 2023, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo de 50.000 miles de euros, a razón de 0,60 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2022 por importe de 12.346 miles de euros y con cargo a la prima de emisión por importe de 37.654 miles de euros (Nota 8b). El citado dividendo fue pagado el 28 de abril de 2023. El importe repartido ha ascendido a 49.955 miles de euros (12.334 miles de euros con cargo a resultado del ejercicio 2022 y 37.621 miles de euros con cargo a prima de emisión), una vez deducido el importe correspondiente a la autocartera, que no sale del patrimonio neto de la Sociedad, considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación de la Junta General de Accionistas.

(9) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2024 y de 2023 es como sigue:

	Miles de euros			
	2024		2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Débitos y partidas a pagar				
Pasivos financieros por emisión de bonos	177.509	817	577.542	3.113
Deudas con entidades de crédito	402.214	87.220	69.950	185
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 16)	—	93.433	—	106.378
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 11)	—	24.947	—	10.235
Total pasivos financieros	579.723	206.417	647.492	119.911

A 31 de diciembre de 2024 el valor razonable de los bonos equivale con su cotización. Los bonos emitidos en julio de 2021, con nominal de 94,4 millones de euros, cotizan al 99,69% sobre el valor nominal (con nominal de 293 millones de euros cotizaban al 90,11% a 31 de diciembre de 2023), y los bonos emitidos en noviembre de 2021, por importe nominal de 84,1 millones de euros, cotizan al 99,46% sobre el valor nominal (con nominal de 288 millones de euros cotizaban al 81,63% a 31 de diciembre de 2023). En cuanto al valor razonable de los restantes pasivos financieros no difiere significativamente a 31 de diciembre de 2024 y 2023 de su valor neto contable.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

i) Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene cuentas corrientes con algunas sociedades dependientes cuyo importe asciende a 93.433 miles de euros (106.378 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Dichas cuentas corrientes devengan un interés fijo del 0,21%, que son capitalizados anualmente. Los contratos formalizados son prorrogados tácitamente por periodos anuales salvo notificación expresa de lo contrario (Nota 16).

Los intereses financieros devengados en el ejercicio 2024 han ascendido a 213 miles de euros (163 miles de euros en el ejercicio 2023), estando los mismos registrados en el epígrafe “Gastos financieros por deudas con empresas del Grupo y asociadas” (Nota 16).

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

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

	Miles de euros					
	2024					Total
	2025	2026	2027	2028	2029 y resto	
Deudas por emisión de bonos (a)	817	94.400	—	84.100	—	179.317
Deudas con entidades de crédito (a)	87.256	410.505	—	—	—	497.761
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (b)	93.433	—	—	—	—	93.433
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	24.947	—	—	—	—	24.947
Total	206.453	504.905	—	84.100	—	795.458

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

	Miles de euros					
	2023					Total
	2024	2025	2026	2027	2028 y resto	
Deudas por emisión de bonos (a)	3.113	—	293.000	—	288.000	584.113
Deudas con entidades de crédito (a)	185	—	24.500	45.500	—	70.185
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (b)	106.378	—	—	—	—	106.378
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.235	—	—	—	—	10.235
Total	119.911	—	317.500	45.500	288.000	770.911

- (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 991 miles de euros y 8.326 miles de euros, respectivamente en el ejercicio 2024 (3.458 miles de euros y 50 miles de euros en el ejercicio 2023).
- (b) Importe correspondiente a las cuentas corrientes constituidas con las filiales, que, si bien tienen vencimiento anual, se prorrogan de forma anual tácitamente.

(10) PASIVOS FINANCIEROS POR DEUDAS

Las deudas que mantiene la Sociedad se corresponden con bonos corporativos y préstamos con entidades de crédito. Los términos y condiciones de los préstamos y deudas son como siguen:

a) Características principales de deudas por bonos corporativos

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad 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, cuyas principales características son las siguientes:

Emisión 22 de julio de 2021 por importe de 400 millones de euros

- Emisor: Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U
- Importe de la emisión: 400.000 miles de euros.
- Valor nominal de cada bono: 100 miles de euros.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

- Vencimiento: 22/07/2026. En determinados supuestos cabe la amortización anticipada de este instrumento. 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.
- Tipo de interés: 1,75%.
- Naturaleza de la emisión: Bonos verdes simples.
- Garantías: no garantizado.

Emisión 3 de noviembre de 2021 por importe de 300 millones de euros

- Emisor: Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U
- Importe de la emisión: 300.000 miles de euros.
- Valor nominal de cada bono: 100 miles de euros.
- Vencimiento: 3/11/2028. En determinados supuestos cabe la amortización anticipada de este instrumento. 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.
- Tipo de interés: 1,84%.
- Naturaleza de la emisión: Bonos verdes simples.
- Garantías: no garantizado.

Recompra de bonos corporativos

Con fecha 19 de enero de 2023 la Sociedad 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Adicionalmente, durante el ejercicio 2023 la Sociedad llevó a cabo recompras en el mercado libre de bonos, correspondientes a la emisión realizada con fecha 22 de julio de 2021, por un total nominal de 9 millones de euros, con un descuento medio del 16% equivalente a un precio final de 7,5 millones de euros.

La Sociedad 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 enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2023.

En este sentido, tras las citadas recompras, a 31 de diciembre de 2023 el nominal de los bonos emitidos con fecha 22 de julio de 2021 ascendió a 293 millones de euros y el de los emitidos con fecha 3 de noviembre de 2021 ascendió a 288 millones de euros.

Oferta pública de adquisición-vencimiento anticipado

Como hemos descrito anteriormente los citados bonos cuentan con cláusulas de vencimiento anticipado en supuestos de aprobación de por parte de la CNMV de una OPA, lo cual, de acuerdo con lo descrito en la Nota 1, se ha producido el 28 de noviembre de 2024. Tras la manifestación de dicho supuesto de vencimiento anticipado los bonistas contaban con un plazo de notificación de 14 días a la Sociedad en el cuál podían solicitar el reembolso del 101% del nominal pendiente de los bonos, así como los intereses devengados hasta la fecha. En dicho plazo se solicitó la amortización de un nominal total de 198,6 millones de euros para los bonos emitidos con fecha 22 de julio de 2021 y 203,9 millones de euros para los bonos emitidos con fecha 3 de noviembre de 2021, ascendiendo la penalización del 1% a 4.025 miles de euros, los cuales han sido registrados por la Sociedad en el epígrafe “Gastos financieros por deudas con terceros” de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2024.

Adicionalmente, también se contemplaba el vencimiento anticipado en el supuesto de cambio de control (circunstancia que se ha producido el 27 de diciembre de 2024) y una consecuente bajada de rating, circunstancia que no se ha producido.

Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2024 no existía ninguna circunstancia de vencimiento anticipado de los bonos emitidos, motivo por el cual, el importe remanente, se clasifica de acuerdo con los calendarios de amortización establecidos en sendos pliegos.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

De este modo, tras las citadas recompras y vencimientos anticipados, a 31 de diciembre de 2024 el nominal de los bonos emitidos con fecha 22 de julio de 2021 asciende a 94,4 millones de euros y el de los emitidos con fecha 3 de noviembre de 2021 asciende a 84,1 millones de euros.

Los gastos de emisión de ambas emisiones ascendieron a un total 7.377 miles de euros que se encontraban registrados minorando la deuda, de los cuales durante el ejercicio 2024 se han imputado un total de 2.467 miles de euros (teniendo en cuenta los gastos financieros por el efecto del coste amortizado correspondientes a la parte proporcional del principal amortizado durante el ejercicio 2024) (2.108 miles de euros en el ejercicio 2023) al epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del período. Por su parte, los intereses devengados durante el ejercicio 2024 por los cupones correspondientes han ascendido a un total de 10.435 miles de euros (10.598 miles de euros en el ejercicio 2023), estando pendientes de pago a 31 de diciembre del 2024 un importe total de 817 miles de euros (3.985 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Covenants asociados a los bonos corporativos

Las dos emisiones de bonos con saldo vivo a 31 de diciembre de 2024 y 2023 cuentan con cláusulas de cumplimiento de determinados ratios financieros, calculados sobre los estados financieros consolidados del Grupo cada ejercicio.

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

En este sentido, con fecha 21 de febrero de 2025 la Sociedad ha procedido a la amortización anticipada de la totalidad de los importes pendientes de pago de los bonos (Nota 19).

b) Características principales de préstamos y deudas con entidades de crédito

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas con entidades de crédito son los siguientes:

Ejercicio 2024

Entidad	Tipo efectivo (%)	Vencimiento	Miles de euros			
			Límite 31.12.2024	Límite 31.12.2023	Valor contable 31.12.2024 *	Valor contable 31.12.2023 *
Banco Europeo de Inversiones	1,67%	04-may-2027	70.000	70.000	70.150	70.135
Banco Santander y Morgan Stanley Principal Funding	EURIBOR + 3,75%	11-julio-2026	651.000	-	402.285	-
Banco Sabadell	EURIBOR 3M + 0,45%	19-jun-2025	30.000	-	17.000	-
Bankinter	EURIBOR 3M + 1,60%	19-jun-2024	-	30.000	-	-
			751.000	100.000	489.435	70.135

**Importe teniendo en cuenta los intereses devengados pendientes de pago.*

Los gastos financieros devengados por los préstamos han ascendido a 1.193 miles de euros (1.234 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 28 miles de euros (14 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2024 ascienden a 256 miles de euros (185 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Oferta pública de adquisición

De la misma forma que los bonos senior la deuda con entidades de crédito mantenida con el Banco Europeo de Inversiones cuenta con supuestos de vencimiento anticipado en caso de cambio de control. Por lo tanto, debido a la operación descrita en la Nota 1, a 31 de diciembre de 2024 dicha deuda era exigible clasificándose por lo tanto en el corto plazo. En este sentido, con fecha 21 de febrero de 2025 la Sociedad ha procedido a la amortización de la deuda mantenida con el Banco Europeo de Inversiones.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Adicionalmente, 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 la Sociedad alcanzó un acuerdo con J.P. Morgan SE durante la segunda mitad del 2024 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 acordaron acudir a la OPA, la Sociedad consideró oportuno no formalizar finalmente la financiación acordada con J.P. Morgan SE, habiéndose liquidado la comisión comprometida con dicha entidad financiera por importe de 2.275 miles de euros el 12 de noviembre de 2024, la cual se ha registrado en el epígrafe “Gastos financieros por deudas con terceros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

En este sentido, la sociedad oferente en la OPA descrita en la Nota 1 (Helios RE, S.A.) contaba con una financiación formalizada con los bancos Morgan Stanley Principal Funding INC y Santander en la cual uno de sus tramos por un importe total de 651.000 miles de euros se declaraba disponible por parte de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. en caso de éxito de la operación. Esta financiación se acordó para hacer frente a los potenciales compromisos de pago en el caso de éxito de la OPA, siendo los principales los supuestos de vencimiento anticipado descritos anteriormente de los bonos y la deuda financiera mantenida por la Sociedad.

Por lo tanto, tras el resultado positivo de la OPA, la Sociedad ha procedido a la disposición de un importe 410.554 miles de euros de dicho préstamo a 31 de diciembre de 2024, siendo su coste amortizado inicial de 8.304 miles de euros, principalmente correspondientes a comisiones de disposición y disponibilidad. De la misma forma, a fecha de formulación se han dispuesto 249.495 miles de euros adicionales (Nota 19).

El vencimiento de dicho tramo de financiación es el 11 de julio de 2026, prorrogables tras el cumplimiento de determinadas circunstancias. El tipo de interés se devenga de forma semestral encontrándose referenciado al EURIBOR más un margen del 3,5% el cual se ve incrementado de forma progresiva a lo largo del contrato. Adicionalmente cuenta con determinados covenants financieros sobre el margen operativo respecto al endeudamiento total a partir de junio 2025.

Líneas de crédito

Por otra parte, durante el mes de junio de 2024 la Sociedad 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%. Se ha dispuesto de 17 millones de euros a 13 de diciembre de 2024.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Covenants asociados al préstamo suscrito con el BEI

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

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

El movimiento de efectivo durante los ejercicios 2024 y 2023 de las deudas financieras del Grupo es el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2024

	Saldo Inicial	Deuda nueva	Amort. Principal	Pago de intereses	Devengo de intereses	Variación valor razonable	Saldo final
			Flujo de caja	Flujo de caja	Flujo de caja		
Pasivos financieros por emisión de bonos	580.655	-	(406.525)	(12.732)	16.928	-	178.326
Pasivos financieros con entidades de crédito	70.135	419.250	-	(1.171)	1.221	-	489.435
	650.790	419.250	(406.525)	(13.903)	18.149	-	667.761

Ejercicio 2023

	Saldo Inicial	Deuda nueva	Amort. Principal	Pago de intereses	Devengo de intereses	Resultado por enajenación	Variación valor razonable	Saldo final
			Flujo de caja	Flujo de caja	Flujo de caja			
Pasivos financieros por emisión de bonos	698.419	-	(98.542)	(11.470)	12.706	(20.458)	-	580.655
Pasivos financieros con entidades de crédito	70.121	-	-	(1.220)	1.234	-	-	70.135
	768.540	-	(98.542)	(12.690)	13.940	(20.458)	-	650.790

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(11) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2024 y de 2023 es como sigue:

	Miles de euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Proveedores empresas vinculadas (Nota 16)	10.632	3.785
Acreedores varios	11.738	2.582
Personal	443	291
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 13)	2.134	3.577
Total	24.947	10.235

El epígrafe “Proveedores empresas vinculadas” incluye un importe de 10.605 miles de euros constituido con Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias relacionados con la remuneración fija y el importe de cancelación por la resolución del contrato de gestión al producirse la aceptación de la OPA (3.741 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 por el importe fijo y el importe variable derivado del contrato de gestión) (Nota 16).

Por separado, el epígrafe de “Acreedores varios” incluye un importe de 9.805 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 en relación con servicios de asesoramiento derivados de la OPA.

(12) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	19	50
Ratio de operaciones pagadas	32	49
Ratio de operaciones pendientes de pago	7	54
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	19.807	10.116
Total pagos pendientes	21.118	1.850

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores en estas cuentas anuales, se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas”, “Proveedores empresas del grupo y asociadas” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable, y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	2024	2023
Volumen monetario (miles de euros)	17.531	8.652
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	88,51 %	85,53 %
Número de facturas	377	335
Porcentaje sobre el total de facturas	76,01 %	65,18 %

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2024, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

(13) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

(a) Saldos con las Administraciones Públicas

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

Saldos Deudores

	Miles de euros	
	2024	2023
Hacienda Pública, deudora por IVA	128	-
Activos por impuesto corriente	786	542
	<u>914</u>	<u>542</u>

Saldos Acreedores

	Miles de euros	
	2024	2023
Hacienda Pública acreedora por IVA	1.986	3.493
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	141	77
Organismos de la Seguridad Social acreedores	7	7
	<u>2.134</u>	<u>3.577</u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la base imponible fiscal se compone de los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Beneficio antes de impuestos	23.723	68.634
Diferencias permanentes	14	(2.023)
Diferencias temporales	1.284	(1.933)
Base imponible (Pérdidas)	25.021	64.678
Cuota fiscal (0%)	—	—
Gasto / Ingreso por Impuesto de Sociedades	—	—

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI desde el ejercicio 2014. Conforme a lo establecido en el mismo, como norma general el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para los beneficios distribuidos y el 15% para los beneficios no distribuidos, motivo por el que no se ha registrado gasto alguno por Impuesto sobre Sociedades.

Activos y pasivos por impuesto diferido

La Sociedad no ha registrado activos por impuesto diferido por las diferencias temporarias al estimarse que la tasa aplicable es del 0%.

(c) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2023, la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios fiscales.

Los Administradores de la Sociedad 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 las cuentas anuales consolidadas.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Actuaciones inspectoras por IVA

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

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

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

Con fecha 7 de febrero de 2022, y tras la finalización de las actuaciones de comprobación e investigación, fueron firmadas cinco actas en conformidad derivándose una cuota a pagar de cero euros por todos los impuestos y períodos. No obstante, se firma una sexta acta, ésta en disconformidad, relativa a la comprobación del IVA correspondiente a los períodos abarcados en los ejercicios 2015 y 2016. En virtud del contenido de esta última acta, se propuso la liquidación de un importe total de 41.683 miles de euros, 34.313 miles de euros correspondiente a la cuota del impuesto 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 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., 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

- Fincas y participaciones indivisas situadas en el Centro Comercial Albacenter, sito en Albacete, aportado a la sociedad, LE Retail Albacenter, S.L., 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., 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., 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, apoyándose en los asesores fiscales, estimaron que la referida propuesta de regularización no era conforme a derecho. Por ello, se procedió en tiempo y forma a la formulación de alegaciones al acta firmada en disconformidad.

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

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

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 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

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 aportó mediante aval bancario, ante la Audiencia Nacional la pertinente garantía por un importe que asciende a 14.010 miles de euros.

Finalmente, con fecha 19 de julio de 2024, fue formulada demanda ante la Audiencia Nacional. El 11 de febrero de 2025 se notificó diligencia de ordenación del letrado de la Administración de Justicia en la que se tiene por contestada la demanda, se fija la cuantía del procedimiento y, habiéndose solicitado el recibimiento a prueba, habiéndose confirmado su aportación el 19 de febrero de 2025 (Nota 19).

Actuaciones inspectoras por IVA e IS

Los Administradores de la Sociedad 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 las presentes cuentas anuales.

Con fecha 25 de julio de 2024, fue iniciado, mediante comunicación llevada a cabo por la Inspección de los Tributos, procedimiento inspector de alcance parcial, en relación con los impuestos y ejercicios siguientes:

Concepto	Periodos
Impuesto sobre Sociedades	2019 a 2022
Impuesto sobre el Valor Añadido	Enero 2020 a Diciembre 2023

Las actuaciones inspectoras por el referido procedimiento están limitadas a la comprobación del porcentaje del volumen de operaciones realizado en territorio común y territorios forales, quedando, por tanto, excluida de dichas actuaciones la comprobación de los restantes elementos de la obligación tributaria, así como las magnitudes procedentes de ejercicios anteriores que tengan incidencia en la liquidación, si procede, que resulte de la actuación parcial.

Con fecha 25 de septiembre, fue rubricada Diligencia 1, a tenor de la cual, entre otros aspectos, fue solicitada por la Inspección cierta información con trascendencia tributaria. La aportación de la referida información fue llevada a cabo en tiempo y forma y con fecha 19 de febrero de 2025, la Compañía recibió correo electrónico enviado por la Inspección, en virtud del cual se solicitó indicación del año al que pertenecían las operaciones originales de las que derivaron las diferentes facturas rectificativas emitidas en los períodos comprendidos en los años 2019 a 2023.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Dado que, como puede observarse, el referido procedimiento inspector se encuentra en una fase muy incipiente, no nos es posible, a la fecha presente, estimar la hipotética contingencia fiscal que pudiese ser identificada por la Inspección

(d) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021

Ejercicio 2024	
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	Beneficios del 2024 propuestos a reservas: 2.372 miles de euros a reserva legal. Beneficios del 2023 a reservas: 6.863 miles de euros a reserva legal. Beneficios del 2022 a reservas: 1.372 miles de euros a reserva legal. Beneficios del 2021 a reservas: 1.859 miles de euros a reserva legal. Beneficios del 2020 a reservas: 2.021 miles de euros a reserva legal. Beneficios del 2019 a reservas: 6.111 miles de euros a reserva legal. Beneficios del 2018 a reservas: 7.608 miles de euros a reserva legal y 121 miles de euros a reserva voluntaria. Beneficios del 2017 a reservas: 1.921 miles de euros a reserva legal y 4 miles de euros a reserva voluntaria. Beneficios del 2016 a reservas: 380 miles de euros a reserva legal y 4 miles de euros a reserva voluntaria. Beneficio del 2015 a reservas: 501 miles de euros a reserva legal y 6 miles de euros a reservas voluntarias. Beneficios del 2014 a reservas: 166 miles de euros a reserva legal y 167 miles de euros a reservas voluntarias.
a.Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	Beneficios del 2019: 2.176 miles de euros. Beneficios del 2018: 5.165 miles de euros.
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

d. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2024: 23.723 miles de euros. Beneficios del 2023: 68.634 miles de euros. Beneficios del 2022: 13.718 miles de euros. Beneficios del 2021: 18.594 miles de euros. Beneficios del 2020: 20.211 miles de euros. Beneficios del 2019: 58.935 miles de euros. Beneficios del 2018: 70.917 miles de euros. Beneficios del 2017: 19.211 miles de euros. Beneficios del 2016: 3.800 miles de euros. Beneficio del 2015: 5.006 miles de euros. Beneficios del 2014: 1.664 miles de euros.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	Propuesta de distribución de dividendos del 2024: 355.600 miles de euros. Distribución de dividendos del 2023: 66.167 miles de euros. Distribución de dividendos del 2022: 50.000 miles de euros. Distribución de dividendos del 2021: 30.000 miles de euros. Distribución de dividendos del 2020: 18.190 miles de euros. Distribución de dividendos del 2019: 55.000 miles de euros. Distribución de dividendos del 2018: 68.353 miles de euros. Distribución de dividendos del 2017: 17.286 miles de euros. Distribución de dividendos del 2016: 3.416 miles de euros. Distribución de dividendos del 2015: 4.499 miles de euros. Distribución de dividendos del 2014: 1.331 miles de euros.
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del general	Distribución de dividendos propuestos de 2018: 5.165 miles de euros.
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	-
d. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Propuesta de distribución de dividendos del 2024: 355.600 miles de euros. Distribución de dividendos del 2023: 66.167 miles de euros. Distribución de dividendos del 2022: 50.000 miles de euros. Distribución de dividendos del 2021: 30.000 miles de euros. Distribución de dividendos del 2020: 18.190 miles de euros. Distribución de dividendos del 2019: 55.000 miles de euros. Distribución de dividendos del 2018: 68.353 miles de euros. Distribución de dividendos del 2017: 17.286 miles de euros. Distribución de dividendos del 2016: 3.416 miles de euros. Distribución de dividendos del 2015: 4.499 miles de euros. Distribución de dividendos del 2014: 1.331 miles de euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	-
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

d. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Propuesta de distribución de dividendos del 2024 con cargo a prima de emisión: 334.249 miles de euros. Distribución de dividendos del 2023 con cargo a prima de emisión: 4.393 miles de euros. Distribución de dividendos del 2022 con cargo a prima de emisión: 37.654 miles de euros. Distribución de dividendos del 2021 con cargo a prima de emisión: 13.266 miles de euros. Distribución de dividendos del 2020 con cargo a prima de emisión del 2020: 9.310 miles de euros. Distribución de dividendos del 2018 con cargo a prima de emisión: 6.647 miles de euros. Distribución de dividendos del 2017 con cargo a prima de emisión: 27.714 miles de euros. Distribución de dividendos del 2016 con cargo a prima de emisión: 26.565 miles de euros. Distribución de dividendos del 2015 con cargo a prima de emisión: 7.521 miles de euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 2024: Pendiente de aprobación. Dividendos del 2023: 25/04/2024 Dividendos del 2022: 31/03/2023 Dividendos del 2021: 27/04/2022 Dividendos del 2020: 22/04/2021 Dividendos del 2019: 17/03/2020 Dividendos del 2018: 25/04/2019 Dividendos del 2017: 19/04/2018 Dividendos del 2016: 29/05/2017 Dividendos del 2015: 21/04/2016 Dividendos del 2014: 27/04/2015
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Ejercicio 2016: Centro Comercial Txingudi: 24 de marzo de 2014 Centro Comercial Las Huertas: 24 de marzo de 2014 Centro Comercial Albacenter: 30 de julio de 2014 Centro Comercial Anec Blau: 31 de julio de 2014 Ejercicio 2015: Centro Comercial Txingudi: 24 de marzo de 2014 Centro Comercial Las Huertas: 24 de marzo de 2014 Centro Comercial Albacenter: 30 de julio de 2014 Centro Comercial Anec Blau: 31 de julio de 2014 Ejercicio 2014: Centro Comercial Txingudi: 24 de marzo de 2014 Centro Comercial Las Huertas: 24 de marzo de 2014 Centro Comercial Albacenter: 30 de julio de 2014 Centro Comercial Anec Blau: 31 de julio de 2014 Edificio de Oficinas Marcelo Spínola: 31 de julio de 2014

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.: 4 de noviembre de 2014 LE Retail As Termas, S.L.U.:18 de diciembre de 2014 LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.: 9 de junio de 2015 LE Retail El Rosal, S.L.U.: 7 de julio de 2015 LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.: 26 de marzo de 2015 LE Retail Megapark, S.L.U.: 29 de mayo de 2015 LE Reatil Lagoh, S.L.U.: 4 de agosto de 2015 LE Retail Vistahermosa, S.L.U.: 4 de agosto de 2015 (*) LE Retail Sagunto II, S.L.U.: 4 de agosto de 2015 LE Retail Anec Blau, S.L.U.: 29 de abril de 2016 LE Retail Albacenter, S.L.U.: 29 de abril de 2016 LE Retail Txingudi, S.L.U.: 29 de abril de 2016 LE Retail Las Huertas, S.L.U.: 29 de abril de 2016 LE Retail Portal de la Marina, S.L.U.: 30 de marzo de 2016 el 41,22% y el 10 de octubre de 2014 el 58,78% LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.: 15 de septiembre de 2016 LE Retail Abadía, S.L.U.: 27 de marzo de 2017 de 2016 LE Retail Rivas, S.L.U.: 6 de febrero de 2018 (*)
---	---

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	- Inversiones inmobiliarias: Centro Comercial Txingudi Centro Comercial Las Huertas Centro Comercial Albacenter Centro Comercial Anec Blau Hipermercado Albacenter Centro Comercial As Termas Hipermercado Portal de la Marina Centro Comercial El Rosal Centro Comercial Portal de la Marina Gasolinera As Termas Parque Comercial Vidanova Parc Centro Comercial Megapark Centro Comercial Gran Vía de Vigo Parque Comercial y Galería Abadía Zona de ocio Megapark Centro Comercial Lagoh - Participaciones en capital: LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.: 4 de noviembre de 2014 LE Retail As Termas, S.L.U.: 18 de diciembre de 2014 LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.: 9 de junio de 2015 LE Retail El Rosal, S.L.U.: 7 de julio de 2015 LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.: 26 de marzo de 2015 LE Retail Lagoh, S.L.U.: 4 de agosto de 2015 LE Retail Vistahermosa, S.L.U.: 4 de agosto de 2015 (*) LE Retail Sagunto II, S.L.: 4 de agosto de 2015 LE Retail Anec Blau, S.L.U.: 29 de abril de 2016 LE Retail Albacenter, S.L.U.: 29 de abril de 2016 LE Retail Txingudi, S.L.U.: 29 de abril de 2016 LE Retail Las Huertas, S.L.U.: 29 de abril de 2016 LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.: 15 de septiembre de 2016 LE Retail Abadía, S.L.U.: 27 de marzo de 2017 LE Retail Rivas, S.L.U.: 6 de febrero de 2018 (*)
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(14) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

(a) Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros como son: el riesgo de mercado, el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez, el riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo y el riesgo asociado al régimen fiscal especial de las SOCIMI. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección de la Sociedad 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 de la Sociedad. 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 éstas pueden provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad 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 a la Sociedad y a sus sociedades participadas (tipos de interés, precio de las acciones, ocupación de las inversiones inmobiliarias, aumento de la morosidad, incremento en las bonificaciones concedidas, contracción del mercado de crédito, 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.

Efectivo y equivalentes de efectivo

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene efectivo por 235.264 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos (234.353 miles de euros al 31 de diciembre del 2023).

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

A 31 de diciembre de 2023 se incluía en este saldo 115.000 miles de euros correspondientes a depósitos de disponibilidad inmediata y vencimiento inferior a 3 meses, contratados y gestionados por BNP y Credite Agricole, los cuales han sido cancelados a 30 de septiembre de 2024. Por su parte, a 31 de diciembre de 2024 se incluye un saldo de 201.528 miles de euros, con disponibilidad inmediata, correspondientes a dos cuentas remuneradas contratadas y gestionadas Barclays y Credit Agricole. En el ejercicio 2024 se ha registrado un ingreso financiero por importe de 8.380 miles de euros (4.559 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras de elevado nivel crediticio. La totalidad del saldo mantenido es de libre disposición.

(ii) Riesgo de liquidez

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

La Sociedad 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 de la Sociedad.

A continuación, se detalla la exposición de la Sociedad al riesgo de liquidez a 31 de diciembre de 2024 y 2023. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Miles de euros					
2024					
Exigible	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros por emisión de bonos (Nota 9, 10)	—	—	817	177.509	178.326
Deudas con entidades de crédito (Notas 9,10)	70.150	—	17.000	402.285	489.435
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (a) (Nota 16)	—	—	93.433	—	93.433
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	24.947	—	—	—	24.947
Total	70.150	—	111.250	579.723	786.141

Miles de euros					
2023					
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros por emisión de bonos (Nota 9,10)	—	—	3.113	577.542	580.655
Deudas con entidades de crédito (Nota 9,10)	—	—	185	69.950	70.135
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (a) (Nota 16)	—	—	106.378	—	106.378
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.235	—	—	—	10.235
Total	10.235	—	109.676	647.492	767.403

(a) Importe correspondiente a las cuentas corrientes constituidas con las filiales, que, si bien tienen vencimiento anual, se prorrogan de forma anual tácitamente.

En este sentido destacar que la Sociedad contaba a 31 de diciembre de 2024 con importes pendientes de disponer de deudas con entidades de crédito por un importe total de 261.750 miles de euros. Durante el ejercicio 2025 se ha dispuesto de parte de dichos importes para la amortización de los bonos mantenidos por la Sociedad y la deuda financiera mantenida con el Banco Europeo de Inversión (Nota 19).

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Adicionalmente, la Sociedad firmó una línea de avales por importe de 42.127 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 13c). 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.

(iii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

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

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad mantenía activos financieros a corto plazo a interés fijo (depósitos) para rentabilizar el excedente de efectivo no invertido en inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre del 2024 ya no tiene activos financieros (depósitos) pero si que cuenta con cuentas remuneradas en los bancos Barclays y Credit Agricole

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

(iv) Riesgo fiscal

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

Entre las obligaciones que la Sociedad 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, 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 de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que a 31 de diciembre de 2024 y 2023 se cumplen todos los requisitos, situación que ha sido considerada en la formulación de las presentes cuentas anuales.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido del ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Notas 1 y 4j).

En el caso que la Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o el accionista único de la Sociedad no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI (Nota 1).

Los Administradores de la Sociedad realizan una supervisión constante del cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI, y estiman que en la actualidad no existe riesgo fiscal asociado al incumplimiento del régimen SOCIMI.

(v) Gestión de capital

La Sociedad se financia, fundamentalmente, con fondos propios y deuda financiera.

Los objetivos de la Sociedad en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda seguir dando rendimientos a los accionistas y beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, la Sociedad puede ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas (siempre dentro de los límites establecidos por el régimen SOCIMI), puede devolver capital, emitir acciones o puede vender activos para reducir el endeudamiento.

Consistentemente con otros grupos en el sector, la Sociedad controla la estructura de capital en base al ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre la suma de dicho endeudamiento neto y el patrimonio neto. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, (bonos, deudas hipotecarias y derivados), menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes.

	Miles de euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Total endeudamiento financiero (Notas 9,10)	667.761	650.790
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes (Nota 7)	(235.264)	(234.353)
Endeudamiento neto	432.496	416.437
Fondos propios	560.308	602.203
Total	992.804	1.018.640
Ratio de apalancamiento	43,57 %	40,88 %

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(vii) Aspectos medioambientales y sociales

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.

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 habiendo obtenido una calificación de 90 puntos sobre 100, así como en el índice internacional MSCI, en el que ha mantenido su calificación 'A'.

De este modo, en 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".

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Además, 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. En el año 2024 la compañía también ha procedido a la implantación de protocolos de gestión de acuerdo con la norma ISO 50001 en todos sus activos con control operacional.

Compromiso para contribuir a la lucha contra el cambio climático

- En 2023 la compañía llevó a cabo la actualización de su Plan de Reducción de Huella de Carbono con la finalidad de establecer una hoja de ruta que integre los últimos avances realizados en los activos, así como los datos registrados desde la realización del primer Plan de Descarbonización de la Compañía en el año 2021. De este modo, Lar España estableció un objetivo claro de neutralidad de emisiones y una senda de descarbonización alineada con lo establecido en la iniciativa internacional *Science Based Targets Initiative* (SBTi). Dentro de dicho plan se han diseñado medidas adaptadas a cada uno de los activos que serán implementadas durante los próximos ejercicios de acuerdo con los planes de inversión planteados y al avance de las distintas tecnologías en este campo.
- Tras los registros correspondientes a los años 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022, por sexto año consecutivo completamos la inscripción de nuestra huella de carbono en el Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITERD) que nos permitirá renovar el sello “Calculo y Reduzco” que hemos logrado gracias al descenso registrado de nuestras emisiones tras los esfuerzos realizados durante los últimos años. Adicionalmente, desde el primer año de registro de la Huella de Carbono, la compañía ha llevado a cabo la verificación por un externo independiente, de acuerdo con la “Declaración de Conformidad de Huella de Carbono”, de la información presentada en el Ministerio relativa a los datos de emisiones de cada uno de los ejercicios y al Plan de reducción requerido.

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 que está vigente desde el primer día de enero de 2021. Su finalidad es alcanzar la circularidad de los residuos asociados a las actividades que se desarrollan bajo su alcance de control, mediante el progreso en la trazabilidad de los residuos generados en sus activos. En los últimos años, la compañía ha logrado avanzar en la identificación y recopilación de dichos datos para poder establecer medidas de mejora.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

El próximo paso será 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.

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.

Consumo responsable de agua

Lar España ha realizado el análisis de sus consumos y de la gestión del agua en su fase operativa, de acuerdo con la norma ISO 14064. Esta metodología se caracteriza por contextualizar el uso del agua en el territorio, identificado los activos situados en áreas de riesgo general de agua, estrés hídrico y riesgo de sequía y cuantificando sus consumos.

Del análisis de la Huella de Agua de Lar España, se desprende que la actividad que se desarrolla en sus centros y parques comerciales tiene un impacto muy limitado, siendo menor que el correspondiente al uso residencial y que está totalmente controlado sin que existan vertidos libres en ningún caso.

Se encuentran en estudio diversas acciones para reducir el consumo de agua de las redes urbanas, basadas en la obtención de agua regenerada dentro de los activos de Lar España a partir de aguas grises y recogida de pluviales para su uso en redes de riego, limpieza y baldeo y otros usos que no impliquen a la higiene corporal o el consumo directo o la preparación de alimentos y bebidas.

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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

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 diez activos certificados de acuerdo con este estándar: Parque Abadía, El Rosal, Vidanova, Lagoh, Megapark, Albacenter, As Termas y Portal de La Marina, Gran Vía de Vigo y Anec Blau.

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.

(15) INGRESOS Y GASTOS

(a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023 por categorías de actividades y mercados geográficos, es la siguiente:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

	Miles de euros	
	2024	2023
Ingresos procedentes de participaciones en instrumentos de patrimonio:		
Ingresos por dividendos (Nota 16b)	35.267	45.615
Ingresos por reparto de reservas disponibles (Nota 5)	—	2.409
Ingresos por liquidación de sociedades (Nota 5)	26	81
Ingresos por refacturaciones a Grupo de gastos financieros (Nota 16a)	14.178	13.935
	<u>49.471</u>	<u>62.040</u>

	Miles de euros	
	2024	2023
España	49.471	62.040
	<u>49.471</u>	<u>62.040</u>

(b) Gasto de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados de los ejercicios 2024 y 2023, es como sigue:

	Miles de euros	
	2024	2023
Sueldos, salarios y asimilados	976	735
Otras cargas sociales e impuestos	73	67
	<u>1.049</u>	<u>802</u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(c) Otros gastos de explotación

El detalle de "Otros gastos de explotación" de los ejercicios 2024 y 2023 es como sigue:

	Miles de euros	
	2024	2023
Servicios de profesionales independientes	11.958	3.093
Primas de seguros	250	236
Gastos bancarios	132	7
Publicidad y propaganda	340	209
Suministros	3	2
Otros gastos	708	164
Tributos	3	2
	<u>13.394</u>	<u>3.713</u>

Con fecha 31 de diciembre de 2024 Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. ha facturado a las sociedades filiales controladas al 100% un importe total de 15.802 miles de euros por los servicios de apoyo a la gestión a estas sociedades (11.840 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), que ha prestado durante el ejercicio. Este importe se presenta minorando el importe de los gastos incluidos dentro del epígrafe "servicios de profesionales independientes" (Nota 16a).

El epígrafe "Servicios de profesionales independientes" se corresponde entre otros con el gasto correspondiente al devengo del "Base Fee" vinculado al contrato mantenido con el gestor, Grupo Lar, por un importe de 5.228 miles de euros (5.669 miles de euros durante el ejercicio 2023). Adicionalmente, debido a un cambio de control en el accionariado de la Sociedad, se ha dado por finalizado el contrato de gestión de inversiones entre Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. y la Sociedad por lo que la Sociedad gestora le ha facturado a la Sociedad en concepto de comisión variable de 2024 y compensación por terminación del contrato una cantidad de 8.300 miles de euros.

En 2023 el honorario variable en concepto de "Performance Fee" fue de 3.268 miles de euros.

De la misma forma, el incremento del epígrafe "servicios de profesionales independientes" se corresponde principalmente a los importes devengados por asesores financieros de la Sociedad durante el proceso de la OPA descrito en la Nota 1.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(16) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) Transacciones y saldos de la Sociedad con partes vinculadas

Contrato de gestión con Grupo Lar

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

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

En relación con el "base fee" devengado por el gestor, éste ha ascendido a 5.228 miles de euros en 2024 (5.669 miles de euros en 2023), registrado en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias. A 31 de diciembre de 2024 se encuentra pendiente de pago por importe de 562 miles de euros (a 31 de diciembre de 2023 se encontraba pendiente de pago un importe de 472 miles de euros).

De la misma forma, el performance fee a abonar a la Sociedad Gestora será el importe mínimo de: (i) la suma de aplicar un 8% a todo lo que supere el 8,5% de incremento del EPRA NTA del Grupo (neto de ampliaciones y reducciones de capital y del reparto de dividendos) más un 2% de todo lo que supere el 8,5% de incremento anual de la capitalización bursátil (neto de ampliaciones y reducciones de capital y del reparto de dividendos); (ii) el 10% del *high water mark outperformance*, y se encontrará sujeto a un límite total equivalente a 1,5 veces el importe del importe fijo anual. Conforme a la cláusula 7.2.2 del contrato de gestión, la Sociedad cuenta con la elección de realizar el pago del performance fee en efectivo o mediante acciones propias.

Debido a un cambio de control en el accionariado de la Sociedad, se ha dado por finalizado el contrato de gestión de inversiones entre Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. y la Sociedad por lo que la Sociedad gestora le ha facturado a la Sociedad en concepto de comisión variable de 2024 y compensación por terminación del contrato una cantidad de 10.043 miles de euros (IVA incluido) 8.300 miles de euros (IVA excluido). A 31 de diciembre de 2024 este importe se encuentra pendiente de pago.

En este sentido, tras el éxito de la OPA, de acuerdo con lo descrito en la Nota 1, y la cancelación del contrato de gestión anteriormente descrito se ha procedido a la formalización de los siguientes contratos:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

- Contrato de Servicios Estratégicos y de Asesoramiento con HREIS Innova, S.L.U (sociedad perteneciente a Grupo Hines, sponsor y gestor del fondo de inversión alternativa Hines European Real Estate Partners III SCSp – Sociedad dominante del Grupo al que pertenece Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U.). Dicho contrato entró en vigor el 27 de diciembre de 2024 y durará hasta el 31 de marzo de 2030, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogar dicho plazo conforme a lo previsto en él. Los honorarios correspondientes se calculan como la suma de un “Base Fee”, calculado en base al GAV de la Sociedad, y un “Leasing Fee” calculado en base a cada contrato de arrendamiento nuevo, renovado o prorrogado. Dichos honorarios se pagarán en efectivo. Teniendo esto en cuenta la contraprestación estimada durante la duración total del contrato es de 3,5 millones de euros.
- Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones con Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U. (Sociedad vinculada de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.L.) que entró en vigor el 1 de enero de 2025 y durará hasta el 31 de marzo de 2030, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogar dicho plazo conforme a lo previsto en él. Los honorarios correspondientes se calculan como la suma de un “Base Fee”, calculado en base al GAV de la Sociedad, y un “Performance Fee” calculado en base a la TIR de los flujos de caja de la Sociedad. Dichos honorarios se pagarán en efectivo. Teniendo esto en cuenta la contraprestación estimada durante la duración total del contrato es de 32,5 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2024 no se han devengado honorarios en virtud de estos contratos.

Refacturaciones entre sociedades del Grupo

En el ejercicio 2024, de la misma forma que en pasados ejercicios, la Sociedad ha formalizado con empresas de su grupo contratos de gestión y prestación de servicios para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024, repercutiéndose los gastos de esta naturaleza incurridos por la Sociedad por cuenta de las empresas del grupo.

En este sentido, durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha facturado 15.802 miles de euros, netos de IVA, por los servicios de apoyo a la gestión (11.840 miles de euros en el ejercicio 2023). El criterio de reparto que realiza la Sociedad se fija en función del peso relativo que tiene el valor de mercado de cada activo inmobiliario subyacente de las sociedades participadas entre el total del valor de mercado (determinado en función de la última tasación disponible del periodo inmediatamente anterior al 31 de diciembre de cada ejercicio) de los mismos al inicio del periodo correspondiente.

De la misma forma, la Sociedad, suscribió acuerdos con las empresas del Grupo propietarias de los centros comerciales para la repercusión del coste financiero de los bonos verdes emitidos en 2021 (Nota 10). El importe repercutido a 31 de diciembre de 2024 por este concepto asciende a 12.903 miles de euros (12.707 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), registrado en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios”.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Adicionalmente, se ha refacturado el coste financiero correspondiente al préstamo contratado con el BEI, el préstamo con el Banco Santander y la línea de crédito con Bankinter (Nota 10) por importe de 1.275 miles de euros (1.228 miles de euros en el ejercicio 2023).

Ingresos por créditos y participaciones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El importe de los ingresos obtenidos por la Sociedad en relación a los dividendos recibidos de las sociedades filiales, has ascendido a 43.054 miles de euros en el ejercicio 2024 (45.615 miles de euros en el ejercicio 2023). De este importe 24.318 miles de euros se corresponden con dividendos a cuenta repartidos sobre el resultado del ejercicio 2024 de las empresas participadas y 18.736 miles de euros a los dividendos complementarios repartidos sobre el resultado del ejercicio 2023 tras la aprobación de la distribución de resultado de las empresas participadas.

Asimismo, con fecha 12 de diciembre de 2023 la Sociedad, en su condición de Socio o Accionista Único de sus participadas, aprobó el reparto de dividendos con cargo a reservas de libre disposición por importe de 2.409 miles de euros (Notas 5a y 16b).

Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

La Sociedad cuenta con cuentas corrientes formalizadas con algunas sociedades dependientes cuyo importe a 31 de diciembre de 2024 asciende a 93.433 miles de euros (106.378 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Dichas cuentas corrientes devengan un interés fijo del 0,21% pagadero anualmente, con una fecha de vencimiento anual, prorrogada tácitamente por periodos anuales salvo notificación expresa de lo contrario.

Los intereses financieros devengados en el ejercicio 2024 han ascendido a un gasto de 213 miles de euros (163 miles de euros en el ejercicio 2023), estando los mismos registrados en el epígrafe “Gastos financieros por deudas con empresas del Grupo y asociadas”.

Créditos con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

La Sociedad cuenta con cuentas corrientes formalizadas con algunas sociedades dependientes, algunas de las cuales arrojan un saldo deudor, cuyo importe a 31 de diciembre de 2024 asciende a 284.493 miles de euros (337.019 a 31 de diciembre de 2023), con motivo de la amortización anticipada de los préstamos hipotecarios asociados a los centros comerciales que las participadas de la Sociedad mantenían con entidades financieras antes de las emisiones de bonos realizadas por la Sociedad en 2023 (Nota 10).

Los intereses financieros devengados en el ejercicio 2024 han ascendido a un ingreso de 634 miles de euros (781 miles de euros en el ejercicio 2023).

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(b) Detalle de las transacciones y saldos con partes vinculadas

Las transacciones y saldos con partes vinculadas durante el ejercicio 2024 y 2023 son las siguientes:

	2024						
	Miles de euros						
	Saldos					Transacciones	
	Créditos y saldos deudores		Acreedores	Cuenta corriente		Ingreso (*)	Gasto
	Largo plazo	Corto plazo	Corto plazo	Saldo deudor	Saldo acreedor		
Saldos con empresas de grupo y vinculadas							
LE Retail Txingudi, S.L.U.	—	766	—	—	9.707	299	20
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	—	258	—	—	3.219	101	7
LE Retail Anec Blau, S.L.U.	—	2.675	—	—	11.288	1.045	23
LE Retail Albacenter, S.L.U.	—	1.174	14	—	9.536	459	19
LE Retail As Termas, S.L.U.	—	2.406	—	22.612	—	989	—
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	—	9.874	—	80.261	—	4.044	—
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	—	1.379	—	10.174	—	562	—
LE Retail Lagoh, S.L.U.	—	8.435	—	56.480	—	3.425	—
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	—	—	—	—	25.526	—	62
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	—	3.808	—	59.364	—	1.617	—
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	—	403	—	—	2.218	158	4
LE Retail El Rosal, S.L.U.	—	2.446	—	29.368	—	1.019	—
LE Retail Abadía, S.L.U.	—	2.635	—	26.096	—	1.088	—
LE Retail Rivas, S.L.U.	—	—	13	—	31.939	—	78
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	—	18	—	138	—	6	—
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (**)	—	—	—	—	—	26	—
Ingresos por dividendos (i)	—	—	—	—	—	43.054	—
Gentalia	—	—	—	—	—	—	10
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	—	—	10.605	—	—	—	—
	—	36.277	10.632	284.493	93.433	57.892	223

(*) Los ingresos por refacturaciones que se presentan minorando el gasto de servicios exteriores, de acuerdo con la nota 4i, asciende a 14.178 miles de euros a 31 de diciembre de 2024.

(**) Liquidación Juan Bravo el 20 de diciembre de 2024.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(i) El detalle de los dividendos registrados en el ejercicio 2024 es el siguiente (en miles de euros):

Sociedad	Dividendo a cuenta sobre el resultado a 31.12.2024	Dividendo complementario sobre el resultado a 31.12.2023	Total
LE Retail As Termas, S.L.U.	1.664	16	1.680
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	6.303	285	6.588
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	491	7.969	8.460
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	2.115	210	2.325
LE Retail Abadía, S.L.U.	2.304	124	2.428
LE Retail Anec Blau, S.L.U.	1.288	198	1.486
LE Retail Txingudi, S.L.U.	460	335	795
LE Retail Albacenter, S.L.U.	998	16	1.014
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	—	50	50
LE Retail Rivas, S.L.U.	57	1.193	1.250
LE Retail El Rosal, S.L.U.	2.153	20	2.173
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	364	20	384
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	1.420	127	1.547
LE Retail Lagoh, S.L.U.	4.703	385	5.088
Total	24.318	10.948	35.267

Los dividendos a cuenta sobre el resultado a 31 de diciembre de 2024 han sido aprobados el 18 de diciembre de 2024, habiendo sido pagados en un plazo inferior a un mes desde su aprobación. De la misma forma, los dividendos complementarios sobre el resultado del ejercicio 2023 han sido liquidados en un plazo inferior a un mes desde su aprobación.

Así mismo el dividendo complementario sobre el resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 aprobado por el Socio Único de Le Retail Rivas S.L.U. por importe de 8.980 miles de euros, incluye un importe de 7.788 miles de euros que ha sido registrado como menor inversión financiera en empresas del Grupo (Nota 5a).

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

	2023						
	Miles de euros						
	Saldos					Transacciones	
	Créditos y saldos deudores		Acreedores	Cuenta corriente		Ingreso (*)	Gasto
	Largo	Corto plazo	Corto plazo	Saldo deudor	Saldo acreedor		
Saldos con empresas de grupo y vinculadas							
LE Retail Txingudi, S.L.U.	—	605	—	—	9.687	281	17
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	—	205	—	—	3.212	95	6
LE Retail Anec Blau, S.L.U.	—	2.179	—	—	8.865	1.012	11
LE Retail Albacenter, S.L.U.	—	899	13	—	8.017	417	17
LE Offices Marcelo Spinola, S.L.U.	—	—	—	—	—	—	11
LE Logistic Alovera I y II, S.A.U.	—	—	—	—	—	—	6
LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U.	—	—	—	—	—	—	1
LE Retail As Termas, S.L.U.	—	1.815	—	25.652	—	899	—
LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U.	—	—	—	—	—	—	1
LE Logistic Almussafes, S.L.U.	—	—	—	—	—	—	5
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	—	7.590	—	98.376	—	3.742	—
LE Offices Joan Miró 21, S.L.U.	—	—	—	—	—	—	1
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	—	1.082	—	11.821	—	530	—
LE Retail Galaria, S.L.U.	—	—	—	—	—	—	—
LE Retail Lagoh, S.L.U.	—	6.488	—	74.252	—	3.170	—
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	—	1.175	10	—	33.543	347	34
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	—	3.075	—	63.636	—	1.567	—
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	—	353	—	—	1.213	164	1
LE Retail Alisal, S.A.U.	—	—	—	—	—	—	4
LE Retail El Rosal, S.L.U.	—	2.147	—	32.856	—	1.071	—
LE Retail Villaverde, S.L.U.	—	—	—	—	—	—	3
LE Retail Abadía, S.L.U.	—	1.997	—	30.288	—	994	—
Lar España Inversión Logística IV, S.L.U.	—	—	—	—	—	—	3
LE Retail Rivas, S.L.U.	—	1.430	13	—	41.840	420	41
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	—	9	—	137	—	5	—
LE Retail Cordoba Sur, S.L.U.	—	—	—	—	—	1	—
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	—	—	—	—	—	—	—
Ingresos por dividendos (i)	—	—	—	—	—	48.105	—
Gentalia	—	—	8	—	—	—	46

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

	2023					
	Miles de euros					
	SalDOS					Transacciones
	Créditos y saldos deudores		Acreedores	Cuenta corriente		Ingreso (*) Gasto
	Lar go	Corto plazo	Corto plazo	Saldo deudor	Saldo acreedor	
Saldos con empresas de grupo y vinculadas						
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	—	—	3.741	—	—	—
	—	31.049	3.785	337.019	106.378	62.821 209

(*) Los ingresos por refacturaciones que se presentan minorando el gasto de servicios exteriores, de acuerdo con la nota 4i, asciende a 11.840 miles de euros a 31 de diciembre de 2023.

El detalle de los dividendos registrados en el ejercicio 2023 es el siguiente (en miles de euros):

Sociedad	Dividendo a cuenta sobre el resultado a 31.12.2023	Dividendo complementario sobre el resultado a 31.12.2022	Dividendo con cargo a reservas de libre disposición (Notas 5a y 16a)	Total
LE Logistic Alovera I y II, S.A.U.	—	14	157	171
LE Retail As Termas, S.L.U.	1.913	94	—	2.007
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	6.921	763	—	7.684
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	7.799	96	—	7.895
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	1.831	341	—	2.172
LE Retai Abadía, S.L.U.	2.859	19	—	2.878
LE Retail Anec Blau, S.L.U.	1.034	125	—	1.159
LE Retail Txingudi, S.L.U.	242	305	—	547
LE Retail Albacenter, S.L.U.	1.319	168	—	1.487
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	—	31	—	31
LE Retail Rivas,S.L.U.	8.983	94	—	9.077
Le Retail Sagunto II, S.L.U.	—	22	—	22
LE Retail El Rosal,S.L.U.	1.756	300	—	2.056
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	139	—	—	139
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	1.829	—	—	1.829
LE Retail Alisal, S.A.U.	—	1	—	1
LE Offices Marcelo Spinola 42, S.L.U.	—	—	1.004	1.004
Lar España Inversión Logística IV, S.L.U.	—	—	1.248	1.248
LE Retail Lagoh, S.L.U.	6.011	606	—	6.617
Total	42.636	2.979	2.409	48.024

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Los dividendos a cuenta sobre el resultado a 31 de diciembre de 2023 fueron aprobados el 29 de diciembre de 2023, habiendo sido pagados en un plazo inferior a un mes desde su aprobación. De la misma forma, los dividendos complementarios sobre el resultado del ejercicio 2022 fueron liquidados en un plazo inferior a un mes desde su aprobación.

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2024 y 2023 por los miembros del Consejo de Administración y por la Alta Dirección de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

	Miles de euros					
	2024			2023		
	Sueldos	Dietas	Primas de seguro	Sueldos	Dietas	Primas de seguro
Consejo de Administración	-	582	261*	-	622	183*
Alta Dirección	976	-	-	735	-	-

*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 73 miles de euros de dietas del Secretario no consejero del Consejo de Administración (77 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Como consecuencia del cambio accionarial producido a raíz de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de la Sociedad formulada por Helios RE, S.A., el 27 de diciembre de 2024 tuvo lugar un cambio en la composición del Consejo de Administración de la Sociedad. Se produjo la dimisión del anterior Consejo de Administración y se nombró uno nuevo formado por dos hombres y tres mujeres.

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

Dentro de 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

El ILP aprobado por el Consejo de Administración durante 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 trimestre de 2025. El importe de Sueldos del cuadro anterior incluye 106 miles de euros correspondientes al importe devengado del ILP de 2024 (80 miles de euros en el ejercicio 2023) que se abonará, en su caso, en 2025.

Al cierre del ejercicio 2024 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. Dicho compromiso contingente, a cierre del ejercicio 2024, no supera en ningún caso dos anualidades de remuneración.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones, seguros de vida, *stock options* o indemnizaciones por cese, distintas de las anteriormente descritas, respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad.

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

(d) Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por los Administradores

Aparte de las transacciones con partes vinculadas desglosadas anteriormente, durante los ejercicios 2024 y 2023, los Administradores y los miembros del Consejo de Administración no han realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

(e) Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC (Texto Refundido de la Ley de Sociedad de Capital).

Sin perjuicio de lo anterior, se informa que los siguientes consejeros ostentan los siguientes cargos en otras empresas:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Dña. Lucia Martínez-Noriega Campuzano:

Sociedad	Cargo/Función	N.º de participaciones	% de participación
Clintondale Spain S.L.	Consejera	-	-
Clearside Invest, S.L.U.	Consejera	-	-
HECF Villaverde, S.L. (Idale Invest S.L)	Consejera	-	-
HECF Barcelona, S.L. (Wextertown Spain S.L)	Consejera	-	-
ELOF Valencia One, S.L.U.	Consejera	-	-
HECF Spanish HoldCo, S.L. (Rossville Invest, S.L)	Consejera	-	-
Monroeclif Spain S.L.	Consejera	-	-
Weathley Invest, S.L.	Consejera	-	-
HEREP III Spanish HoldCo, S.L. (HEVF 3, Bowmanside, S.L.)	Consejera	-	-
HEVF 2 Atalayuela, S.L. (Eaglefall Spain S.L)	Consejera	-	-
HEVF 2 Atalayuela Sierra, S.L. (Dinsmore Invest S.L)	Consejera	-	-
HEVF 2 Valdebebas S.L	Consejera	-	-

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

HEVF 2 Spanish HoldCo S.L.U	Consejera	-	-
BVK Highstreet Retail Preciados S.L.U	Consejera	-	-
BVK Highstreet Retail Paseo de Gracia S.L.U.	Consejera	-	-
BVK Highstreet Retail Spain S.L.	Consejera	-	-
HGIT Logistica, S.L. (Exeland Invest S.L)	Consejera	-	-
HGIT Spanish HoldCo, S.L. (Barksdale Spain S.L)	Consejera	-	-
HEPP G4 Spain PropCo, S.L.	Consejera	-	-
HEPP Logistics San Fernando, S.L.U.	Consejera	-	-
HEPP G4 Spain HoldCo, S.L.	Consejera	-	-
HPH Pallars Development S.L.U	Consejera	-	-
Hines Europe Living Management Spain S.L.	Representante del socio único.	-	-

Dña. Vanessa Gelado Crespo:

Sociedad	Cargo/Función	N.º de participaciones	% de participación
Clintondale Spain S.L.	Consejera	-	-

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Clearside Invest, S.L.U.	Consejera	-	-
HECF Villaverde, S.L. (Idale Invest S.L)	Consejera	-	-
HECF Barcelona, S.L. (Wextertown Spain S.L)	Consejera	-	-
ELOF Valencia One, S.L.U.	Consejera	-	-
HECF Spanish HoldCo, S.L. (Rossville Invest, S.L)	Consejera	-	-
Monroeclif Spain S.L.	Consejera	-	-
Weathley Invest, S.L.	Consejera	-	-
HEREP III Spanish HoldCo, S.L. (HEVF 3, Bowmanside, S.L.)	Consejera	-	-
HEVF 2 Atalayuela, S.L. (Eaglefall Spain S.L)	Consejera	-	-
HEVF 2 Atalayuela Sierra, S.L. (Dinsmore Invest S.L)	Consejera	-	-
HEVF 2 Valdebebas S.L	Consejera	-	-
HEVF 2 Spanish HoldCo S.L.U	Consejera	-	-
BVK Highstreet Retail Preciados S.L.U.	Consejera	-	-
BVK Highstreet Retail Paseo de Gracia S.L.U.	Consejera	-	-

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

BVK Highstreet Retail Spain S.L.	Consejera	-	-
HGIT Logistica, S.L. (Exeland Invest S.L)	Consejera	-	-
HGIT Spanish HoldCo, S.L. (Barksdale Spain S.L)	Consejera	-	-
HEPP G4 Spain PropCo, S.L.	Consejera	-	-
HEPP Logistics San Fernando, S.L.U.	Consejera	-	-
HEPP G4 Spain HoldCo, S.L.	Consejera	-	-
HPH Pallars Development S.L.U.	Consejera	-	-

D. Jose Manuel Llovet

Sociedad	Cargo/Función	N.º de participaciones	% de participación
Global Caronte, S.L.U.	Administrador Solidario	-	-
Grupo Lar Retail Investments S.L.U.	Vocal	-	-
Inmuebles Logísticos Iberia, S.L.	Presidente del Consejo	-	-
Lime logistics development, S.L.	Vocal	-	-

Sin perjuicio de lo anterior, se informa que los consejeros se han abstenido de participar en aquellas situaciones en las que pudiera haber conflicto de interés.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

(17) INFORMACIÓN SOBRE LOS EMPLEADOS

El número medio de empleados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 y de 2023 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	2024	2023
Categoría profesional		
Alta Dirección	4	4
Total	4	4

Asimismo, la distribución por sexos de la Sociedad al término de los ejercicios 2024 y 2023 es como sigue:

	2024		2023	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Categoría profesional				
Alta Dirección	1	3	1	3
Total	1	3	1	3

El gasto por sueldos, salarios y asimilados correspondiente a estos empleados a 31 de diciembre de 2024 asciende a 976 miles de euros (735 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

En los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad no ha tenido empleados con discapacidad mayor o igual 33%.

(18) HONORARIOS DE AUDITORÍA

Durante los ejercicios 2024 y 2023, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte Auditores, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

	Miles de euros	
	2024	2023
Servicios de auditoría y relacionados		
Servicios de auditoría	279	255
Otros servicios de verificación	28	27
Servicios Profesionales		
Otros servicios	—	—
Total	307	282

(19) HECHOS POSTERIORES

El 20 de enero de 2025 Helios RE, S.A. informa de que ha decidido exigir la venta forzosa (squeeze-out) de la totalidad de las acciones de Lar España de las que no es titular al mismo precio ofrecido en la Oferta (esto es, 8,30 euros por acción), fijando el día 13 de febrero de 2025 como fecha de la operación de venta forzosa.

Con fecha 13 de febrero de 2025, una vez realizado el squeeze out, la sociedad ha excluido las acciones de cotización de las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo, siendo admitidas sus acciones a cotización de manera simultánea en el segmento BME Scaleup, con el objetivo de cumplir con los requisitos de cotización contemplados en el régimen SOCIMI, habiéndose incorporado efectivamente a partir del 14 de febrero de 2025.

Asimismo, con fecha 13 de febrero de 2025, la Sociedad ha elevado a público ante notario la declaración de unipersonalidad adquirida tras el squeeze out; unipersonalidad que se encuentra en proceso de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid

Teniendo en cuenta la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores Españolas, el contrato de liquidez con GVC Gaesco ha sido dado de baja en el ejercicio 2025.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024
(Importes en Miles de euros)

Tras el resultado positivo de la OPA de Helios RE, S.A. se firmó la financiación conjunta propuesta por Helios RE, SA con los bancos Morgan Stanley Principal Funding INC y Santander por un importe de 651 millones de euros. Con fecha 20 de febrero de 2025 se ha dispuesto de la cantidad pendiente de la financiación conjunta por importe de 240,5 millones de euros. Esta disposición se ha empleado en repagar el día 21 de febrero de 2025 el préstamo que la sociedad mantenía con el BEI, por importe de 70 millones de euros, junto con los intereses devengados hasta la fecha, así como el importe pendiente de las emisiones de bonos que no se habían recomprado durante el 2024, con un nominal de 84,1 millones para la emisión de 300 millones de euros y un nominal de 94,4 millones de euros para la emisión de 400 millones de euros (Nota 16).

Con fecha 4 de marzo de 2025 adicionalmente se han dispuesto 139 millones de euros de la financiación firmada con los bancos Morgan Stanley y Santander.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U.

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2024

a) Sociedades Dependientes

Nombre	Actividad	Tipología	% de participación		Miles de Euros						
			Directa	Total	Capital Social	Resultado de explotación	Resultado	Dividendos	Resto de Patrimonio	Total patrimonio neto	Valor neto en libros de la participación
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	60	441	445	(364)	15.937	16.078	16.344
LE Retail As Termas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	1.981	1.931	(1.664)	40.437	40.708	40.439
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.*	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	7.662	7.477	(6.303)	160.280	161.458	153.935
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	1.676	1.653	(1.420)	32.259	32.497	33.775
LE Retail El Rosal, S.L.U.*	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	2.614	2.550	(2.153)	30.564	30.964	40.907
LE Retail Lagoh, S.L.U.*	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	6.036	5.908	(4.703)	134.347	135.555	142.711
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	(39)	(39)	—	985	949	1.371
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	(63)	(618)	(491)	25.614	25.744	25.618

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U.

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2024

Nombre	Actividad	Tipología	% de participación		Miles de Euros						
			Directa	Total	Capital Social	Resultado de explotación	Resultado	Dividendos	Resto de Patrimonio	Total patrimonio neto	Valor neto en libros de la participación
LE Retail Anec Blau, S.L.U.*	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	1.884	1.908	(1.288)	96.834	97.456	98.657
LE Retail Albacenter, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	1.348	1.367	(998)	39.446	39.819	39.448
LE Retail Txingudi, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	741	992	(460)	36.480	37.014	36.938
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	231	238	—	13.426	13.667	13.666
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.*	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	502	2.630	2.503	(2.115)	38.693	39.583	69.884
LE Retail Abadía, S.L.U.*	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	7.204	2.814	2.756	(2.304)	24.209	31.864	43.187
LE Retail Rivas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	(8)	70	(57)	32.186	32.202	32.259
Global Giste, S.L.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	(3)	(3)	—	—	1	4
					7.809	29.945	30.373	(24.320)	721.698	735.559	789.143

*Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U.

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2024

b) Negocio conjunto

Nombre	Dirección	Actividad	Auditor	Tipología	% de participación		Capital Social	Resultado de explotación	Resultado	Dividendos	Resto de Patrimonio	Total patrimonio neto	Valor neto en libros de la participación
					Directa	Total							
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	María de Molina, 39 Madrid	Desarrollo y promoción inmobiliaria	Deloitte	Asociada	—	—	—	—	—	—	—	—	—

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2023

a) Sociedades Dependientes

Nombre	Actividad	Tipología	% de participación		Miles de Euros						
			Directa	Total	Capital Social	Resultado de explotación	Resultado	Dividendos	Resto de Patrimonio	Total patrimonio neto	Valor neto en libros de la participación
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	60	158	159	(139)	15.582	15.662	15.989
LE Retail As Termas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	1.987	1.931	(1.913)	38.613	38.635	38.616
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.*	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	7.423	7.207	(6.921)	152.655	152.945	146.310
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	1.984	1.957	(1.829)	31.172	31.304	32.688
LE Retail El Rosal, S.L.U.*	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	1.850	1.776	(1.756)	28.407	28.430	38.750
LE Retail Lagoh, S.L.U.*	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	6.555	6.395	(6.011)	127.828	128.215	136.193
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	19	(124)	—	1.099	978	1.480
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	15.788	15.767	(7.799)	24.437	32.408	24.440

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2023

Nombre	Actividad	Tipología	% de participación		Miles de Euros						
			Directa	Total	Capital Social	Resultado de explotación	Resultado	Dividendos	Resto de Patrimonio	Total patrimonio neto	Valor neto en libros de la participación
LE Retail Anec Blau, S.L.U.*	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	1.222	1.232	(1.034)	94.644	94.845	96.468
LE Retail Albacenter, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	1.318	1.335	(1.319)	38.543	38.562	38.545
LE Retail Txingudi, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	561	578	(242)	35.872	36.211	35.866
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	236	50	—	13.221	13.274	13.013
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.*	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	502	2.179	2.041	(1.831)	35.604	36.316	66.794
LE Retail Abadía, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	7.204	3.162	3.096	(2.859)	22.089	29.530	41.182
LE Retail Rivas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	19.412	17.962	(8.983)	30.752	39.734	38.612
					7.805	63.854	61.362	(42.636)	690.518	717.049	764.946

*Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2023

b) Negocio conjunto

Nombre	Dirección	Actividad	Auditor	Tipología	% de participación		Capital Social	Resultado de explotación	Resultado	Dividendos	Resto de Patrimonio	Total patrimonio neto	Valor neto en libros de la participación
					Directa	Total							
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	María de Molina, 39 Madrid	Desarrollo y promoción inmobiliaria	Deloitte	Asociada	50	50	1.483	(30)	(28)	—	1.461	2.916	1.458

1 1 Situación de la Sociedad

1.1 Estructura organizativa y funcionamiento

La sociedad es una compañía creada en 2014 con una estructura de gestión externalizada. Ha designado a Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. como gestor exclusivo, compañía que cuenta con 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 de la Sociedad 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 de la Sociedad, salvo en aquellas materias reservadas a la competencia de la Junta General de Accionistas.

La Sociedad ha desarrollado durante los ejercicios 2024 y 2023 su actividad en el negocio de alquiler de locales y medianas comerciales.

En este sentido, la estrategia de la compañía 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 de la Sociedad 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 cierre del ejercicio 2024, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 49.471 miles de euros, correspondientes a los ingresos provenientes de dividendos recibidos de sociedades participadas, los ingresos financieros procedentes de financiación concedida a las mismas y los ingresos procedentes de la enajenación de instrumentos de patrimonio de acuerdo con su carácter de holding.

El resultado de las operaciones antes de amortizaciones, provisiones e intereses (EBITDA) que se calcula como el resultado de las operaciones, menos gastos por amortización es de 35.028 miles de euros.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U
Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el
31 de diciembre de 2024

El resultado financiero neto negativo ha sido de 12.097 miles de euros.

El Beneficio del ejercicio de la Sociedad asciende a 23.723 miles de euros.

2.2 Otros Indicadores financieros

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad presenta los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes) → 350.563 miles de euros (483.198 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) → 2,70 (5,03 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) → 1,44 (1,63 a 31 de diciembre de 2023).

Estos ratios alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que la Sociedad dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

El ROE (“Return on Equity”), que mide la rentabilidad obtenida por la Sociedad sobre sus fondos propios, asciende al 4,23% (11,40% a 31 de diciembre de 2023); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2024 de la compañía.

El ROA (“Return on Assets”), que mide la eficiencia de los activos totales de la Sociedad con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos de una empresa para generar renta, es de 1,76% (5,01% a 31 de diciembre de 2023); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el activo total a 31 de diciembre de 2024 de la compañía.

2.3 Cuestiones relativas al personal

Personal

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene 4 empleados (3 hombres y 1 mujer). Dichos empleados están categorizados como Alta Dirección. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad no ha tenido empleados con discapacidad mayor o igual 33%.

3 Liquidez y recursos de capital

3.1 Liquidez y recursos de capital

A 31 de diciembre de 2024, la deuda financiera de la compañía asciende a 667.61 miles de euros. El nivel de endeudamiento está relacionado principalmente con las dos emisiones de bonos emitidos en julio y en noviembre de 2021, respectivamente. De la misma forma se incluyen los préstamos corporativos con el Banco Europeo de Inversiones.

Con relación a dichas emisiones en 2023 la Sociedad llevó a cabo recompras parciales con el objetivo de reducir su apalancamiento, registrar un impacto positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo y además rentabilizar la caja de la que disponía en ese momento.

Posteriormente, a lo largo del 2023 se continuó realizando recompras parciales del primer bono emitido con vencimiento en el año 2026, las cuales han alcanzado un importe total de 8,6 millones de euros.

De este modo, dichas recompras de bonos realizadas durante el primer semestre de 2023 por la Sociedad registraron un beneficio por importe de 20,5 millones de euros en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024

Oferta pública de adquisición – vencimiento anticipado

De acuerdo con las cláusulas de vencimiento anticipado sobre los bonos descritos en la OPA los bonistas contaban con un plazo de notificación de 14 días a la Sociedad para solicitar el reembolso del 101% del nominal pendiente a dicha fecha, así como los intereses devengados hasta la fecha. En dicho plazo se solicitó por parte de los bonistas la amortización de un nominal total de 198,6 millones de euros para los bonos emitidos con fecha 22 de julio de 2021 y 203,9 millones de euros para los bonos emitidos con fecha 3 de noviembre de 2021. Por lo tanto, la penalización de dichos vencimientos anticipados, correspondiente al 1% del importe nominal, ha ascendido a 4.025 miles de euros, los cuales han sido registrados en el epígrafe “Gastos financieros por deudas con terceros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Tras las citadas recompras y vencimientos anticipados, a 31 de diciembre de 2024 el nominal de los bonos emitidos con fecha 22 de julio de 2021 asciende a 94,4 millones de euros y el de los emitidos con fecha 3 de noviembre de 2021 asciende a 84,1 millones de euros.

De la misma forma que los bonos senior la deuda con entidades de crédito mantenida con el Banco Europeo de Inversiones cuenta con supuestos de vencimiento anticipado en caso de cambio de control. Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2024 se presenta dicha deuda financiera a corto plazo por 88.037 miles de euros.

En este sentido, la sociedad oferente en la OPA, Helios RE, S.A. contaba con una financiación formalizada con los bancos Morgan Stanley Principal Funding INC y Santander en la cual uno de sus tramos por un importe total de 651.000 miles de euros se declaraba disponible por parte de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. en caso de éxito de la operación. Esta financiación se acordó para hacer frente a los potenciales compromisos de pago en el caso de éxito de la OPA, siendo los principales los supuestos de vencimiento anticipado descritos anteriormente de los bonos y la deuda financiera mantenida por la Sociedad.

Por lo tanto, tras el resultado positivo de la OPA, la Sociedad ha procedido a la disposición de un importe 410.554 miles de euros de dicho préstamo a 31 de diciembre de 2024, siendo su coste amortizado inicial de 8.304 miles de euros, principalmente correspondientes a comisiones de disposición y disponibilidad. De la misma forma, a fecha de formulación se han dispuesto 249.495 miles de euros adicionales.

Por último, en junio de 2024 la Sociedad 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 y se han dispuesto 17.000 miles de euros.

3.2 Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

La Sociedad no tiene obligaciones contractuales que supongan una salida futura de recursos líquidos a 31 de diciembre de 2024, más allá de los comentados en el punto 3.1.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no presenta operaciones fuera de balance que hayan tenido, o previsiblemente vayan a tener, un efecto en la situación financiera de la Sociedad, 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

La Sociedad está expuesta a una diversidad de factores de riesgos, derivados de la propia naturaleza de su actividad. El Consejo de Administración de la Sociedad es el responsable de aprobar la política de control y gestión de riesgos, asume la responsabilidad sobre la identificación de los principales riesgos de la Sociedad 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 mismo 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 8 del presente informe de gestión.

5 Medio ambiente

La Sociedad 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 de la Sociedad, 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.

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 habiendo obtenido una calificación de 90 puntos sobre 100, así como en el índice internacional MSCI, en el que ha mantenido su calificación ‘A’.

De este modo, en 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”.

Además, 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. En el año 2024 la compañía también ha procedido a la implantación de protocolos de gestión de acuerdo con la norma ISO 50001 en todos sus activos con control operacional.

Compromiso para contribuir a la lucha contra el cambio climático

En 2023 la compañía llevó a cabo la actualización de su Plan de Reducción de Huella de Carbono con la finalidad de establecer una hoja de ruta que integre los últimos avances realizados en los activos, así como los datos registrados desde la realización del primer Plan de Descarbonización de la Compañía en el año 2021. De este modo, Lar España estableció un objetivo claro de neutralidad de emisiones y una senda de descarbonización alineada con lo establecido en la iniciativa internacional Science Based Targets Initiative (SBTi). Dentro de dicho plan se han diseñado medidas adaptadas a cada uno de los activos que serán implementadas durante los próximos ejercicios de acuerdo con los planes de inversión planteados y al avance de las distintas tecnologías en este campo.

Tras los registros correspondientes a los años 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022, por sexto año consecutivo completamos la inscripción de nuestra huella de carbono en el Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITERD) que nos permitirá renovar el sello “Calculo y Reduzco” que hemos logrado gracias al descenso registrado de nuestras emisiones tras los esfuerzos realizados durante los últimos años. Adicionalmente, desde el primer año de registro de la Huella de Carbono, la compañía ha llevado a cabo la verificación por un externo independiente, de acuerdo con la “Declaración de Conformidad de Huella de Carbono”, de la información presentada en el Ministerio relativa a los datos de emisiones de cada uno de los ejercicios y al Plan de reducción requerido.

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 que está vigente desde el primer día de enero de 2021. Su finalidad es alcanzar la circularidad de los residuos asociados a las actividades que se desarrollan bajo su alcance de control, mediante el progreso en la trazabilidad de los residuos generados en sus activos. En los últimos años, la compañía ha logrado avanzar en la identificación y recopilación de dichos datos para poder establecer medidas de mejora.

El próximo paso será 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.

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.

Consumo responsable de agua

Lar España ha realizado el análisis de sus consumos y de la gestión del agua en su fase operativa, de acuerdo con la norma ISO 14064. Esta metodología se caracteriza por contextualizar el uso del agua en el territorio, identificado los activos situados en áreas de riesgo general de agua, estrés hídrico y riesgo de sequía y cuantificando sus consumos.

Del análisis de la Huella de Agua de Lar España, se desprende que la actividad que se desarrolla en sus centros y parques comerciales tiene un impacto muy limitado, siendo menor que el correspondiente al uso residencial y que está totalmente controlado sin que existan vertidos libres en ningún caso.

Se encuentran en estudio diversas acciones para reducir el consumo de agua de las redes urbanas, basadas en la obtención de agua regenerada dentro de los activos de Lar España a partir de aguas grises y recogida de pluviales para su uso en redes de riego, limpieza y baldeo y otros usos que no impliquen a la higiene corporal o el consumo directo o la preparación de alimentos y bebidas.

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 diez activos certificados de acuerdo con este estándar: Parque Abadía, El Rosal, Vidanova, Lagoh, Megapark, Albacenter, As Termas y Portal de La Marina, Gran Vía de Vigo y Anec Blau.

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.

6 Información sobre la evolución previsible de la Sociedad

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.

La Compañía 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 la compañía debe estar en disposición de continuar progresando positivamente en los ejercicios 2025 y siguientes.

7 Entorno y tendencias

7.1 Inestabilidad geopolítica

En los últimos ejercicios, diferentes conflictos bélicos han surgido en determinadas partes del mundo aumentando la presión geopolítica global. En el mes de febrero de 2022 comenzó la invasión de Rusia a Ucrania, dando lugar a una guerra entre ambos países y en el mes de octubre de 2023 comenzó el conflicto entre Israel y Palestina en la Franja de Gaza, Las consecuencias de ambos conflictos a día de hoy son todavía inciertas.

Los Administradores de la Sociedad, tras evaluar la posible repercusión que esta situación pudiera causar, han considerado que ésta, a priori, no tendría impacto en sus estados financieros, ya que la totalidad de sus operaciones son nacionales y no cuentan con ninguna dependencia de materias primas que puedan verse afectadas por cortes de suministros.

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

La mencionada situación y sus potenciales impactos indirectos en el Grupo está siendo monitorizada por la Dirección y los Administradores. En lo que se refiere a las rentas de arrendamiento de los centros comerciales propiedad de las sociedades filiales, las mismas están referenciadas al IPC, habiendo sido revisadas durante el ejercicio 2024. Por otra parte, se efectúa seguimiento de la actividad de los centros y parques comerciales, al objeto de identificar posibles descensos en afluencias y/o niveles de consumo que pudieran afectar a las tasas de esfuerzo de los inquilinos.

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

Dada la incertidumbre y volatilidad geopolítica existente, los Administradores y la Dirección de la Sociedad continúan realizando una supervisión constante de la evolución del conflicto y sus consecuencias, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

7.2 Experiencia de gestión

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

La Sociedad ha priorizado desde su inicio la rentabilidad en la gestión y la mejora constante de los activos, con una apuesta clara por el avance tecnológico y 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 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.

7.3 Modelo de negocio y situación operativa

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

Sus centros cuentan con una ocupación del 96,8%, casi equivalente a la plena ocupación técnica.

Durante el año 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 nuestros 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 año 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, un ejercicio más, en nuestros activos. Tras el contacto mantenido con los inquilinos, se han afianzado las relaciones comerciales, reforzando la duración y estabilidad de los contratos en todos los centros y parques comerciales.

El peso de los 10 primeros arrendatarios en términos de rentas se sitúa en el 33,2% y más del 60% del total de los contratos con operadores tiene un vencimiento más allá de 2027.

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.

7.4 Compromiso con los retailers

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

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.

7.5 Posición financiera consolidada

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

7.6 Prudencia financiera e inversión

La compañía 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 de la Sociedad al riesgo inflacionario.

8 Actividades de I+D+i

A consecuencia de las propias características de la Sociedad, así como sus actividades y su estructura, habitualmente en la Sociedad 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).

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.

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.

Desde el día 11 de julio de 2024 y tras el conocimiento de la OPA, por parte de la Sociedad no se ha realizado ninguna operación adicional relativa a las acciones propias de la compañía. De la misma forma, teniendo en cuenta la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores Españolas, dicho contrato de liquidez ha sido resuelto en el ejercicio 2025.

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 al cierre del ejercicio ha sido de 8,25 euros. Durante 2024, la cotización media por acción ha sido de 7,44 euros.

Con fecha 20 de enero de 2025 se comunicó a la CNMV la intención de Helios RE, S.A. de ejecución del proceso de compra forzosa sobre la totalidad de las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. de las que no era titular a 31 de diciembre de 2024 (habilitado por el alto porcentaje de aceptación de la OPA) habiendo sido concluido el 13 de febrero de 2025, fecha en la que se ha producido la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo. De forma simultánea la Sociedad presento la solicitud de admisión a negociación de sus acciones en el segmento BME Scaleup con el objetivo de cumplir con los requisitos de cotización contemplados en el régimen SOCIMI, habiéndose incorporado efectivamente a partir del 14 de febrero de 2025.

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.

10.3 Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 19 días, cumpliendo por lo tanto con el plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2024 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio.

11 Hechos posteriores

El 20 de enero de 2025 Helios RE, S.A. informa de que ha decidido exigir la venta forzosa (squeeze-out) de la totalidad de las acciones de Lar España de las que no es titular al mismo precio ofrecido en la Oferta (esto es, 8,30 euros por acción), fijando el día 13 de febrero de 2025 como fecha de la operación de venta forzosa.

Con fecha 13 de febrero de 2025, una vez realizado el squeeze out, la sociedad ha excluido las acciones de cotización de las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo, siendo admitidas sus acciones a cotización de manera simultánea en el segmento BME Scaleup, con el objetivo de cumplir con los requisitos de cotización contemplados en el régimen SOCIMI, habiéndose incorporado efectivamente a partir del 14 de febrero de 2025.

Asimismo, con fecha 13 de febrero de 2025, la Sociedad ha elevado a público ante notario la declaración de unipersonalidad adquirida tras el squeeze out; unipersonalidad que se encuentra en proceso de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid

Teniendo en cuenta la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores Españolas, el contrato de liquidez con GVC Gaesco ha sido dado de baja en el ejercicio 2025.

Tras el resultado positivo de la OPA de Helios RE, S.A. se firmó la financiación conjunta propuesta por Helios RE, SA con los bancos Morgan Stanley Principal Funding INC y Santander por un importe de 651 millones de euros. Con fecha 20 de febrero de 2025 se ha dispuesto de la cantidad pendiente de la financiación conjunta por importe de 240,5 millones de euros. Esta disposición se ha empleado en repagar el día 21 de febrero de 2025 el préstamo que la sociedad mantenía con el BEI, por importe de 70 millones de euros, así como los intereses devengados hasta la fecha, así como el importe pendiente de las emisiones de bonos que no se habían recomprado durante el 2024, con un nominal de 84,1 millones para la emisión de 300 millones de euros y un nominal de 94,4 millones de euros para la emisión de 400 millones de euros.

Con fecha 4 de marzo de 2025 adicionalmente se han dispuesto 139 millones de euros de la financiación firmada con los bancos Morgan Stanley y Santander.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE, SOCIMI, S.A.U. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LAS
CUENTAS ANUALES 2024**

Los miembros del Consejo de Administración de LAR ESPAÑA REAL ESTATE, SOCIMI, S.A.U. declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales individuales de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U., así como las consolidadas con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 05 de marzo de 2025 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U, así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión de las cuentas anuales individuales y consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan. Las cuentas anuales individuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a la presente diligencia de formulación, que es firmada por todos los miembros del Consejo de Administración de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U.

Firmantes:

Dña. Regina Garay Salazar (Presidenta)

D.Enrique Illán de Haro

D. José Manuel Llovet Barquero

Dña Lucía Martínez-Noriega Campuzano

Dña Vanessa Gelado Crespo

Madrid, a 05 de marzo de 2025

**Lar España Real Estate
SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal) y
Sociedades Dependientes**

Cuentas anuales consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2024 e Informe de
Gestión Consolidado, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista único de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2024, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (centros comerciales principalmente) situados en España. Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. A 31 de diciembre de 2024, la cartera de activos inmobiliarios estaba valorada en 1.339 millones de euros.

El Grupo periódicamente utiliza terceros ajenos al Grupo como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera el Grupo y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa una cuestión clave de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de “Descuento de Flujos de Caja”, que requiere realizar estimaciones sobre:

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección del Grupo,
- realizado una revisión de la totalidad de las valoraciones, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- valor residual del activo al final del período de proyección,
- la tasa de salida "exit yield", y
- la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización.

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

- Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo, y
- nos hemos reunido con los expertos contratados por el Grupo para contrastar los resultados de nuestro trabajo y obtener las explicaciones necesarias.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 5.a y 7 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 adjuntas.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad Dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como de otros como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa una cuestión clave para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en los estados financieros consolidados como en los rendimientos del accionista, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad Dominante y su Grupo.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, al obtención y revisión de la documentación preparada por la Dirección del Grupo, con el apoyo de sus asesores fiscales, sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas al régimen fiscal especial y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis tanto de la razonabilidad de la información obtenida como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las Notas 1, 20 y 21 de la memoria consolidada del ejercicio 2024 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación, salvo por lo indicado en el párrafo siguiente, son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Con fecha posterior al cierre del ejercicio 2024 ha tenido lugar la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Dominante de los mercados regulados españoles en los que la Sociedad Dominante cotizaba al 31 de diciembre de 2024 (Nota 1), por lo que los Administradores consideran que, a la fecha de formulación del informe de gestión, la Sociedad Dominante no está obligada a la elaboración y publicación del Informe Anual de Gobierno Corporativo y del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros aun cuando al 31 de diciembre existiera dicha obligación, motivo por el cual dichos informes no han sido incluidos en el informe de gestión consolidado adjunto.

Responsabilidad de los Administradores y de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados Administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad Dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Con fecha posterior al cierre del ejercicio 2024 ha tenido lugar la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Dominante de los mercados regulados españoles en los que la Sociedad Dominante cotizaba al 31 de diciembre de 2024 (Nota 1), por lo que los Administradores consideran que, a la fecha de preparación y emisión del informe financiero anual del ejercicio 2024, la Sociedad Dominante no está obligada a presentar el mismo de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante, Reglamento FEUE), motivo por el cual la Sociedad Dominante no ha preparado archivos digitales que cumplen con dichos requerimientos.

En consecuencia, no hemos podido realizar el examen de los citados archivos digitales de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España.

Informe adicional para la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad Dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad Dominante de fecha 6 de marzo de 2025.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2024 nos nombró como auditores del Grupo por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, es decir, para los ejercicios 2024, 2025 y 2026.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 1 año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.

DELOITTE AUDITORES, S.L.

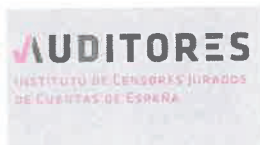
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21.251

6 de marzo de 2025



DELOITTE
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/00643

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores de la Sociedad Dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad Dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad Dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad Dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.



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

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024

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

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

ÍNDICE

(1)	NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO	10
(2)	BASES DE PRESENTACIÓN	14
(a)	Marco normativo de información financiera	14
(b)	Moneda funcional y de presentación	15
(c)	Comparación de la información	15
(d)	Estimaciones contables relevantes e hipótesis y juicios relevantes en la aplicación de las políticas contables	15
(e)	Normas e interpretaciones adoptadas a partir del 1 de enero de 2020	16
(3)	DISTRIBUCIÓN DE RESULTADO	18
(4)	PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN	19
(a)	Entidades dependientes	19
(b)	Negocios Conjuntos	20
(c)	Combinaciones de negocios	20
(d)	Homogeneización de partidas	20
(e)	Perímetro de consolidación	21
(f)	Cambios en la composición del Grupo	25
(5)	PRINCIPIOS CONTABLES	26
(a)	Inversiones inmobiliarias e inmovilizado intangible	26
(b)	Arrendamientos	26
(c)	Instrumentos financieros	27
(d)	Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable	29
(e)	Acciones propias de la Sociedad Dominante	30
(f)	Distribuciones a accionistas	30
(g)	Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	31
(h)	Retribuciones a los empleados	31
(i)	Pagos basados en acciones	31
(j)	Provisiones	31
(k)	Reconocimiento de ingresos ordinarios	32
(l)	Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias	32
(m)	Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias	33
(n)	Impuesto sobre los beneficios	34
(o)	Información financiera por segmentos	35
(p)	Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	35
(q)	Medioambiente	35
(r)	Estado de flujos de efectivo	36
(s)	Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	36
(6)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	36
(a)	Segmentos operativos	36
(b)	Segmentos geográficos	37
(7)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	37

(8)	ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS – ARRENDADOR	43
(9)	ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y PASIVOS VINCULADOS A ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA	46
(10)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	48
(a)	Clasificación de los activos financieros por categorías	48
(b)	Clasificación de los activos financieros por vencimientos	49
(11)	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	50
(a)	Deterioro del valor	51
(12)	EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	51
(13)	PATRIMONIO NETO	52
(a)	Capital	52
(b)	Prima de emisión	53
(c)	Otras reservas	53
(d)	Acciones propias	55
(e)	Dividendos pagados y devolución de prima de emisión	556
(14)	BENEFICIO POR ACCIÓN	57
(i)	Básico	57
(ii)	Diluido	58
(15)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	58
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	58
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	59
(16)	PASIVOS FINANCIEROS POR DEUDAS	60
(a)	Características principales de deudas por bonos	60
(b)	Características principales de préstamos y deudas con entidades de crédito	63
(c)	Movimientos de efectivo en los pasivos financieros por deudas	65
(17)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	66
(18)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	67
(19)	INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	67
(20)	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL	70
(a)	SalDOS con Administraciones Públicas	70
(b)	Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal	70
(c)	Conciliación entre el resultado contable y el resultado por impuesto sobre sociedades	71
(d)	Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras	72
(e)	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	76
(21)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	77
(22)	INGRESOS ORDINARIOS	86
(23)	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	87
(24)	RESULTADO FINANCIERO	88
(25)	GASTOS POR RETRIBUCIONES A LOS EMPLEADOS	88
(26)	RESULTADO DEL EJERCICIO	89
(27)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	90
(a)	Transacciones y saldos con partes vinculadas	90

(b)	Información relativa a Administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	91
(c)	Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por los Administradores	93
(d)	Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades	93
(28)	INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS	93
(29)	HONORARIOS DE AUDITORÍA	94
(30)	HECHOS POSTERIORES	94

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Situación Financiera Consolidado
31 de diciembre de 2024

(Expresado en miles de euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Inmovilizado intangible		1	1
Inversiones inmobiliarias	7	1.339.018	1.312.956
Inversiones financieras LP		234	-
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación		-	1.458
Activos financieros no Corrientes	10	14.578	13.949
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo	10,11	2.606	3.541
Total activos no Corrientes		1.356.437	1.331.905
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10,11	10.530	9.931
Otros activos financieros Corrientes	10	3	3
Otros activos Corrientes		1.846	2.080
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	12	246.864	244.218
Total activos Corrientes		259.243	256.232
Total active		1.615.680	1.588.137

Las notas 1 a 30 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos, forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2024.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Situación Financiera Consolidado
31 de diciembre de 2024

(Expresado en miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Capital	13	167.386	167.386
Prima de emisión	13	410.910	415.303
Otras reservas y otras aportaciones	13	241.621	266.441
Ganancias acumuladas	13,14	60.605	36.789
Acciones propias	13	-	(371)
Total patrimonio neto		880.522	885.548
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	15,16a	177.509	577.542
Pasivos financieros con entidades de crédito	15,16b	402.214	69.950
Pasivos por impuesto diferido	20	12.990	12.990
Otros pasivos no Corrientes	15,17	21.235	19.784
Total pasivos no Corrientes		613.948	680.266
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	15,16a	817	3.113
Pasivos financieros con entidades de crédito	15,16b	87.221	185
Otros pasivos financieros	15	62	107
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15,18,20	33.110	18.918
Total pasivos Corrientes		121.210	22.323
Total patrimonio neto y pasivo		1.615.680	1.588.137

Las notas 1 a 30 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos, forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2024.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2024

(Expresado en miles de euros)

<u>Estado de Resultado Global Consolidado</u>	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos ordinarios	6,8,22	91.764	91.355
Otros ingresos		3.412	3.556
Gastos por retribuciones a los empleados	25	(1.049)	(802)
Otros gastos de explotación	23	(40.930)	(28.320)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	19.282	(40.350)
Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias	9	-	(405)
Resultado de las operaciones		72.479	25.034
Ingresos financieros	24	8.998	4.562
Gastos financieros	24	(20.898)	(14.394)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	16a,24	-	20.458
Participación en Beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	4f	26	8
Beneficio del ejercicio de actividades continuadas		60.605	35.668
Impuestos sobre beneficios	20	-	1.121
Beneficio del ejercicio		60.605	36.789
Resultado básico por acción (en euros)	14	0,72	0,44
Resultado diluido por acción (en euros)	14	0,72	0,44
<u>Estado de Resultado Global Consolidado</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Beneficio del ejercicio (I)	26	60.605	36.789
Otro Resultado Global Imputado directamente en Patrimonio Neto (II)		-	-
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)		-	-
Resultado Global Total (I)+(II)+(III)		60.605	36.789

Las notas 1 a 30 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos, forman parte integrante del estado de resultado global consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2024

(Expresado en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Otras aportaciones	Ganancias acumuladas	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 período	-	-	-	-	36.789	-	36.789
Operaciones con socios o propietarios:							
Distribución del resultado:							
A Reservas	-	-	60.587	-	(60.587)	-	-
A Dividendos (Nota 13e)	-	-	-	-	(12.334)	-	(12.334)
Devolución de prima de emisión (Notas 13b y 13e)	-	(37.621)	-	-	-	-	(37.621)
Acciones propias (Nota 13d)	-	-	81	-	-	(121)	(40)
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 período	-	-	-	-	60.605	-	60.605
Operaciones con socios o propietarios:							
Distribución del resultado:							
A Reservas	-	-	(24.982)	-	24.982	-	-
A Dividendos (Nota 13e)	-	-	-	-	(61.771)	-	(61.771)
Devolución de prima de emisión (Notas 13b y 13e)	-	(4.393)	-	-	-	-	(4.393)
Acciones propias (Nota 13d)	-	-	175	-	-	371	546
Otros movimientos	-	-	(13)	-	-	-	(13)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	167.386	410.910	241.381	240	60.605	-	880.522

Las notas 1 a 30 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2024

(Expresado en miles de euros)

	Notas	2024	2023
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		63.123	68.809
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>		60.605	35.668
<i>Ajustes del resultado</i>		(7.582)	29.603
Beneficios / Pérdidas por ajustes de valor razonable de inversiones inmobiliarias	7	(19.282)	40.350
Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales	11a	(174)	292
Ingresos financieros	24	(8.998)	(4.562)
Gastos financieros	24	20.898	14.394
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	16a,24	-	(20.458)
Participación en beneficios del ejercicio de las asociadas		(26)	(8)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	9	-	(405)
<i>Cambios en el capital corriente</i>		16.466	12.689
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		510	4.858
Otros activos Corrientes		234	4.961
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes		588	161
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		15.179	2.618
Otros pasivos Corrientes		(45)	91
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		(6.366)	(9.151)
Pagos de intereses	16	(13.903)	(12.691)
Pagos por impuesto de sociedades		(1.461)	-
Cobro de intereses		8.998	3.540
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(5.296)	120.484
<i>Pagos por inversiones</i>		(6.780)	(7.854)
Inversiones inmobiliarias	7	(6.780)	(7.854)
<i>Cobros por desinversiones y dividendos</i>		1.484	128.338
Enajenación de inversiones inmobiliarias	9	-	128.338
Liquidación de participaciones en puesta en equivalencia	4f	1.484	-
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(55.181)	(148.537)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>		533	(40)
Adquisición / enajenación de instrumentos de patrimonio	13d	533	(40)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>		10.450	(98.542)
Emisión de			
Deudas con entidades de crédito	16	419.250	(98.542)
Devolución y amortización de			
Obligaciones y otros valores negociables	16	(406.525)	(98.542)
Deudas con entidades de crédito	16	(2.275)	-
<i>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</i>			
Pagos por dividendos	13e	(66.164)	(49.955)
D) Traspaso de efectivo y equivalentes en activos no corrientes mantenidos para la venta	9	-	6.321
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		2.646	47.077
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo		244.218	197.141
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo		246.864	244.218

Las notas 1 a 30 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

(1) NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. (en adelante la Sociedad Dominante o Lar España) fue constituida como Sociedad Anónima en España el día 17 de enero de 2014, por un periodo 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).

Oferta pública de adquisición

A 31 de diciembre de 2024 Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. tenía sus acciones admitidas a cotización en las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo desde el 5 de marzo de 2014. En este sentido, 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.U., la cual fue aprobada por la CNMV el 28 de noviembre de 2024. 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 gestora de los activos inmobiliarios del Grupo)

De acuerdo con los términos de la oferta, que tiene carácter de voluntaria, ésta se ha formulado 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, habiendo sido aumentada de forma posterior por acuerdos con los principales accionistas a 8,30 euros la acción, a liquidar íntegramente en efectivo.

Con fecha 20 de diciembre se publicó el resultado de la OPA por parte de la CNMV con una aceptación del 91,29% de las acciones a las que se dirigió la Oferta de forma efectiva (exceptuando las acciones inmovilizadas de Grupo Lar y Miguel Pereda que representan el 10,15% del capital social de Lar España) y, por tanto, del 82,02% del total de acciones de Lar España. En este sentido, teniendo en cuenta las acciones inmovilizadas de Grupo Lar y Miguel Pereda, la Oferta resultó favorable con un porcentaje total de aceptación del 92,17%. Dicho resultado se publica en el boletín oficial del BME el 23 de diciembre de 2024.

La liquidación de las acciones que aceptaron la Oferta se produce el 27 de diciembre de 2024, formalizándose así el cambio de control de Lar España, pasando a estar participada al 92,17% por parte de Helios RE, S.A. (el oferente). Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2024 Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. es la sociedad dominante del Subgrupo formado por las sociedades que se detallan en el Anexo I y, a su vez, se encuentra integrada dentro del Grupo cuya Sociedad Dominante última es Hines European Real Estate Partners III SCSp con domicilio en Luxemburgo y que formula cuentas anuales consolidadas.

Por último, con fecha 20 de enero de 2025 se comunicó a la CNMV la intención de Helios RE, S.A. de ejecución del proceso de compra forzosa sobre la totalidad de las acciones de Lar España de las que no era titular a 31 de diciembre de 2024 (habilitado por el alto porcentaje de aceptación de la OPA) habiendo sido concluido el 13 de febrero de 2025, fecha en la que se ha producido la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo. De forma simultánea la Sociedad presentó la solicitud de admisión a negociación de sus acciones en el segmento BME Scaleup con el objetivo de cumplir con los requisitos de cotización contemplados en el régimen SOCIMI, habiéndose incorporado efectivamente a partir del 14 de febrero de 2025.

Objeto social

El objeto social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U., de acuerdo a sus estatutos, es:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- 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 del Grupo 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.U. y sus sociedades dependientes y asociadas (en adelante el Grupo), cuyo detalle se presenta en la Nota 4e, 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 y producto residencial).

La Sociedad Dominante y las sociedades participadas por la misma (a excepción de Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., la cual ha sido liquidada durante el ejercicio 2024 y Global Giste S.L.U, sociedad sin actividad) 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 cual se determinan los requisitos de acogimiento, siendo algunos de ellos los siguientes:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, habiendo optado la Sociedad Dominante, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

4. Las SOCIMI y entidades residentes en territorio español en las que participan, que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio de la siguiente forma:
 - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de 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.
 - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de 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, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
 - c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

De la misma forma, tal y como se detalla en el Artículo 3 de 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, la entidad/entidades del Grupo perderán el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad/entidades del Grupo puedan aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, referente al plazo mínimo de mantenimiento de los activos en arrendamiento, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no hayan transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen (Nota 21a.v).

(2) BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Marco normativo de información financiera

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 se han formulado a partir de los registros contables de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. y de sus sociedades dependientes habiendo sido preparadas de conformidad con:

- 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 la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes a 31 de diciembre de 2024 y del rendimiento financiero consolidado, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio 2024, estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas aplicando las normas vigentes a 31 de diciembre de 2024.

(b) Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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, la información contenida en estos estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2023.

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, excepto por lo descrito en la Nota 2e.

(d) Estimaciones contables relevantes e hipótesis y juicios relevantes en la aplicación de las políticas contables

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

La preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo de conformidad con NIIF-UE requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo.

En este sentido, se resume a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de los estados financieros consolidados.

(i) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

- Cálculo de valores razonables de las inversiones inmobiliarias aplicando modelos de valoración (Notas 5a, 7).
- Evaluación del cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Notas 1, 20 y 21a.v).
- Corrección valorativa por insolvencias de clientes (Notas 5c y 21).
- La evaluación de provisiones y contingencias (Notas 5c, 5j y 20d).
- La gestión del riesgo financiero (Nota 21).

(ii) Cambios de estimación

A pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante se han realizado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2024, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los estados financieros consolidados de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos periodos se registraría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva.

(e) Normas e interpretaciones adoptadas a partir del 1 de enero de 2024

Durante el ejercicio 2024 entraron en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2024:

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 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.

Normas e interpretaciones que no son efectivas a partir del 1 de enero de 2024

A fecha de aprobación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB, pero no habían entrado aun en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las Cuentas Anuales Consolidadas, o bien porque no han sido aun adoptadas por la Unión Europea.

Aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2025

- 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

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

- NIIF 18 “Presentación y desgloses de estados financieros”: El objetivo de esta nueva norma es establecer 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”: El objetivo de esta nueva norma es detallar los desgloses que una subsidiaria puede aplicar opcionalmente en la emisión de sus estados financieros.
- Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 “Clasificación y valoración de instrumentos financieros”: Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales.
- Modificación a la NIIF 9 y NIIF 7 “Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza”.
- Mejoras anuales (vol. 11): El objetivo de estas mejoras es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para aclarar o corregir aspectos menores.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2025 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

(3) DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024 y prima de emisión de la Sociedad Dominante a presentar al accionista único es como sigue:

	Euros
<u>Bases de reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	23.722.711,34
Prima de emisión	334.249.559,79
<u>Distribución:</u>	
Reserva legal	2.372.271,13
Dividendos	355.600.000,00

El dividendo por acción a distribuir resultante de la propuesta de distribución del resultado y prima de emisión es de 4,25 € por acción.

(4) PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene la mayoría de voto en sus órganos de representación y decisión o, sin tenerla, se ejerce la gestión efectiva de las mismas, y por el método de participación para aquellas sociedades multigrupo gestionadas conjuntamente con terceros.

Los estados financieros de las sociedades del Grupo utilizados en el proceso de consolidación son los correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024.

(a) Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes, incluyendo entidades estructuradas, aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes, ejerce el control.

La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

Las transacciones y saldos mantenidos con empresas del Grupo y los beneficios o pérdidas no realizados han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Las políticas contables de las entidades dependientes se han adaptado a las políticas contables del Grupo, para transacciones y otros eventos que, siendo similares, se hayan producido en circunstancias parecidas.

Las cuentas anuales o estados financieros de las entidades dependientes utilizados en el proceso de consolidación están referidos a la misma fecha de presentación y mismo periodo que los de la Sociedad Dominante.

En el Anexo I de esta Memoria de las cuentas anuales consolidadas se detallan las sociedades dependientes, así como la información relacionada con las mismas.

(b) Negocios Conjuntos

Se entiende por “negocios conjuntos” los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades (“partícipes”) participan en entidades (multigrupo) o realizan operaciones o mantienen activos de forma tal, que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecte, requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes.

En las cuentas anuales consolidadas, los negocios conjuntos se valoran por el método de participación que consiste en la incorporación en la línea del estado de situación financiera consolidado “Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación” del valor de los activos netos y fondo de comercio si lo hubiere, correspondiente a la participación poseída en la sociedad asociada. El resultado neto obtenido en cada ejercicio correspondiente al porcentaje de participación en estas sociedades se refleja en el estado de resultado global consolidado como “Participación en Beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación”.

En el Anexo I de esta Memoria de las cuentas anuales consolidadas se detallan los negocios conjuntos, así como la información relacionada con las mismas.

(c) Combinaciones de negocios

En las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición. La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido. La contraprestación transferida se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por el Grupo a cambio del control de la entidad adquirida. Los costes de adquisición, tales como los honorarios profesionales, no forman parte del coste de la combinación de negocios y se imputan al Estado de Resultado Global Consolidado.

Por otro lado, la contraprestación contingente, en su caso, se valora a valor razonable a la fecha de adquisición. La modificación posterior del valor razonable de la contraprestación contingente se imputa a la cuenta de resultados consolidada salvo que dicha modificación tenga lugar dentro del límite de tiempo de un año que se establece como periodo de contabilidad provisional, en cuyo caso modificará el fondo de comercio.

El fondo de comercio se calcula como la diferencia entre la suma de la contraprestación transferida, más los intereses minoritarios, más el valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida, menos los activos netos identificables de la adquirida.

En el caso de que el coste de adquisición de los activos netos identificables fuese inferior a su valor razonable, este menor valor se reconoce en el Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio.

(d) Homogeneización de partidas

Con el objeto de presentar de forma homogénea las distintas partidas que componen estas cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en la consolidación, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante, existiendo, con carácter general, normas de valoración uniformes.

Durante el ejercicio 2024 y el ejercicio 2023 la fecha de cierre contable de las cuentas anuales de todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación fue la misma, siendo ésta coincidente con la fecha de cierre de la Sociedad Dominante.

(e) Perímetro de consolidación

En el Anexo I de las presentes cuentas anuales consolidadas 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 a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

En este sentido, durante los ejercicios 2024 y 2023 la composición del perímetro de consolidación ha sido la siguiente:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

Ejercicio 2024

Nombre	Incorporación	Actividad	% Participación	Método de consolidación
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (*) (i)	Adquisición	Desarrollo y promoción inmobiliaria	50%	Participación
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail As Termas, S.L.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail El Rosal, S.L.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Lagoh, S.L.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	Constitución	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	100%	Global
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Anec Blau, S.L.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Albacenter, S.L.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Txingudi, S.L.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Abadía, S.L.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Rivas, S.L.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
Global Giste, S.L.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global

(*) Con fecha 20 de diciembre de 2024 se ha procedido a la disolución y liquidación de la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. la cual no contaba con actividad al haber enajenado en pasados ejercicios los activos

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

Ejercicio 2023

Nombre	Incorporación	Actividad	% Participación	Método de consolidación
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (i)	Adquisición	Desarrollo y promoción inmobiliaria	50%	Participación
LE Logistic Alovera I y II, S.A.U. (*)	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U. (*)	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Logistic Almussafes, S.L.U. (*)	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Offices Joan Miró 21, S.L.U. (*)	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Galaria, S.L.U. (*)	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Villaverde, S.L.U. (*)	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Alisal, S.A.U. (*)	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail As Termas, S.L.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U. (*)	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail El Rosal, S.L.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Lagoh, S.L.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	Constitución	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	100%	Global
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
Lar España Inversión Logística IV, S.L.U. (*)	Constitución	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	100%	Global
LE Retail Anec Blau, S.L.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Albacenter, S.L.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Txingudi, S.L.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

LE Retail Las Huertas, S.L.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Offices Marcelo Spinola 42, S.L.U. (*)	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Abadía, S.L.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Rivas, S.L.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Córdoba Sur, S.L.U. (*)	Adquisición	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	100%	Global

(*) 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., y las cuales no contaban con actividad al haber enajenado en pasados ejercicios los activos inmobiliarios de los que eran propietarias.

(i) La sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. se integra en los estados financieros consolidados por el método de la participación, de acuerdo con la NIIF 11, dado que, tal como está establecido en los estatutos y acuerdos entre accionistas, está siendo controlada conjuntamente por Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. y LVS II LUX XIII, S.a.r.l.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

(f) Cambios en la composición del Grupo

En la Nota 4.e y Anexo I de las presentes cuentas anuales consolidadas se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo consolidadas por integración global o por el método de la participación.

Salidas del perímetro de consolidación en el ejercicio 2024

Con fecha 20 de diciembre de 2024 se ha procedido a la disolución y liquidación de la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. ya que la misma no contaba con actividad.

Dicha liquidación ha supuesto un impacto positivo de 26 miles de euros en el Resultado Global Consolidado a 31 de diciembre de 2024.

Por su parte, en el ejercicio 2023, 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., ya que éstas no contaban con actividad al haber enajenado en pasados ejercicios los activos inmobiliarios de los que eran propietarias.

Entradas del perímetro de consolidación en el ejercicio 2024

Durante el ejercicio 2024 se ha producido la compra de la sociedad Global Giste S.L.U., el 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)

(5) PRINCIPIOS CONTABLES

(a) Inversiones inmobiliarias e inmovilizado intangible

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Los activos clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros. Los Administradores de la Sociedad Dominante, a la fecha de formulación, no consideran como altamente probable la enajenación de estos activos en el próximo año, por lo que han decidido mantener estos activos como inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera consolidada.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que surgen.

Durante el periodo de ejecución de obras, se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable.

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias el Grupo encarga a tasadores independientes, tasaciones de todos sus activos, al menos, a 30 de junio y 31 de diciembre de cada ejercicio. Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a fecha de tasación. Para los edificios con superficies no alquiladas, estos son valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

(b) Arrendamientos

(i) Clasificación de arrendamientos

El Grupo clasifica como arrendamientos financieros, los contratos que al inicio transfieren de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos al arrendatario. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos. El Grupo no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

(ii) Arrendamientos operativos

Contabilidad del arrendador

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, de acuerdo con lo indicado en la Nota 5k.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

(c) Instrumentos financieros

(i) Clasificación de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo y se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio desarrolladas en la NIC 32 “Instrumentos financieros: Presentación”. El Grupo reclasifica los activos financieros cuando modifica el modelo de negocio para su gestión. El Grupo no reclasifica los pasivos financieros.

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo cuenta principalmente con los siguientes activos y pasivos financieros: fianzas, cuentas a cobrar, tesorería, deuda financiera y cuentas a pagar. La totalidad de los activos y pasivos financieros se encuentran valorados a coste amortizado.

Activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado

El Grupo clasifica como activos y pasivos financieros a coste amortizado los préstamos y cuentas a cobrar, así como los pasivos financieros (incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar).

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se corresponden principalmente con fianzas depositadas en entes públicos, recibidas, a su vez, de los arrendatarios, o con tesorería depositada en cuentas bancarias remuneradas. Se presentan como activos corrientes, excepto aquellos con vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera consolidado, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar originados a cambio de entregas de efectivo o por operaciones comerciales se incluyen en “Activos financieros con empresas asociadas” y “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el estado de situación financiera consolidado y las fianzas y depósitos realizados se han incluido en “Activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” en función de su vencimiento.

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción directamente atribuibles a los mismos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

(ii) Deterioro de valor e incobrabilidad de activos financieros

El Grupo reconoce en resultados una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas de los activos financieros valorados a coste amortizado.

Para la evaluación de la corrección valorativa de las cuentas por cobrar por arrendamientos, el Grupo aplica el enfoque simplificado contemplado en la NIIF 9 de acuerdo con los términos detallados al final del presente apartado. Para el resto de activos financieros el Grupo valora en cada fecha de cierre la corrección valorativa en un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas en los siguientes doce meses, aun cuando no se haya producido un incremento significativo del riesgo de impago de los mismos.

Las pérdidas de crédito esperadas representan la diferencia entre los flujos contractuales y los esperados, tanto en importe, como en plazo.

Si el activo financiero se encuentra garantizado, el cálculo del deterioro de valor se determina por el valor actual de los flujos que podrían resultar de la adjudicación, netos de los costes de adjudicación y venta, descontados al tipo de interés efectivo original. En la medida en que el activo financiero no estuviera garantizado, el Grupo aplica los mismos criterios a partir del momento en el que la adjudicación se considere probable.

El Grupo considera que el efectivo y los equivalentes de efectivo tienen un riesgo de crédito bajo de acuerdo con las calificaciones crediticias de las entidades financieras en las que se encuentra depositado tanto el efectivo como los depósitos.

Para los deudores comerciales, el Grupo determina las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de los activos financieros teniendo en cuenta información colectiva, ya que la totalidad de los mismos se componen de cuentas por cobrar por arrendamientos, e individualizada. Las pérdidas de crédito esperadas se estiman de la totalidad de las cuentas por cobrar una vez las mismas alcanzan un vencimiento superior a 90 días, en base a información proyectada e histórica que está razonablemente disponible.

A partir de 90 días con saldos vencidos e impagados, se considera que el riesgo de impagos de los deudores comerciales ha aumentado de forma significativa, por lo que se procede a la estimación del deterioro de los saldos mantenidos, descontando las fianzas, depósitos y avales recibidos en virtud del contrato de arrendamiento.

(iii) Bajas, modificaciones y cancelaciones de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

(iv) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien esté legalmente dispensado de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en resultados formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

(v) Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando el Grupo tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(d) Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.

El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

Los instrumentos financieros y otros activos y pasivos valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros “inputs” (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen “inputs” para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (“inputs” no observables).

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo no cuenta con activos y pasivos financieros valorados a valor razonable.

Adicionalmente, en la Nota 7 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, conforme a las técnicas de valoración que se describen en dicha nota.

(e) Acciones propias de la Sociedad Dominante

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el estado de situación financiera consolidado, con independencia del motivo que justificó su adquisición.

La amortización posterior de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio se registran como una minoración del patrimonio neto.

(f) Distribuciones a accionistas

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Accionistas.

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en los términos detallados en la Nota 1, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

(g) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que fuesen fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

(h) Retribuciones a los empleados

Las retribuciones a empleados a corto plazo son remuneraciones a los empleados, diferentes de las indemnizaciones por cese, habiendo reconocido el Grupo el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

(i) Pagos basados en acciones

El Grupo reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

(j) Provisiones

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

(i) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

(ii) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

(k) Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos por arrendamiento se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

En cuanto a los acuerdos de bonificaciones de rentas alcanzados con arrendatarios que incluyan otras modificaciones al contrato de arrendamiento (tales como la ampliación de la duración del mismo), se considera de aplicación los requisitos de modificación de contratos de la NIIF 16. Por lo tanto, dichas bonificaciones son linealizadas a lo largo del plazo remanente de los contratos de arrendamiento, reduciendo los ingresos brutos registrados en el epígrafe de “Ingresos Ordinarios” del Estado de Resultado Global Consolidado adjunto.

En relación con las modificaciones de contratos de arrendamiento en los que el arrendador condona al arrendatario rentas, siendo este el único cambio al contrato de arrendamiento y no existiendo ninguna otra negociación entre arrendador y arrendatario, de acuerdo con la Interpretación emitida por el CINIIF, en la fecha de condonación se aplicará los requisitos de baja de la NIIF 9 a los pagos por arrendamiento condonados reconocidos como cuenta a cobrar, y los requisitos de modificación de la NIIF 16 para los pagos por arrendamiento condonados no reconocidos como cuenta por cobrar.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

(l) Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de centros y parques comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa (locales comerciales, edificios de oficinas, naves logísticas, centros logísticos y/o producto residencial). Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos comunes (comunidad, servicios relacionados con la gestión de la propiedad, tributos, etc.). Dicho importe, se presenta, de acuerdo a su naturaleza y a lo establecido en el párrafo B36 de la NIIF 15, compensando el gasto por dichos conceptos en el epígrafe “Otros gastos de explotación” en el estado de resultado global consolidado adjunto, dado que la Sociedad está actuando como un agente en nombre de sus inquilinos, al no controlar los servicios suministrados a los arrendatarios.

El Grupo evalúa periódicamente si algún contrato de prestación de servicios tiene carácter oneroso y reconoce, en su caso, las provisiones necesarias.

(m) Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias

Los resultados derivados de la enajenación de inversiones inmobiliarias se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes contemplados en la operación, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos resultados se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos los costes de venta, frente al valor en libros del activo entregado.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo inmobiliario vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho activo, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

(n) Impuesto sobre los beneficios

(i) Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Las sociedades del Grupo acogidas al régimen general del Impuesto sobre Sociedades son Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (integrada por el método de la participación y liquidada a cierre de 2024) y Global Giste, S.L (Nota 4f).

(ii) Régimen SOCIMI

La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes (a excepción de Global Giste S.L.U. e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., liquidada en 2024 (Nota 4f), están acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Dicho régimen, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos (Nota 1).

Tal y como establece el artículo 9 de 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, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la distribución del dividendo. En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Adicionalmente, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, ha modificado el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. De este modo, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

(o) Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

(p) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

(q) 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 medioambiente.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

(r) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

(s) Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

El Grupo clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable, así como los pasivos directamente vinculados, como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.

Estos activos o grupos enajenables se valoran por el menor valor entre su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, con la excepción de las inversiones inmobiliarias que son contabilizadas de acuerdo con el modelo de valor razonable de la NIC 40.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida del Estado de Resultado Global Consolidado que corresponda según su naturaleza.

(6) 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 31 de diciembre de 2024 y 2023 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.

A continuación, en el siguiente cuadro se detalla el resumen de los ingresos ordinarios para cada uno de los activos que posee el Grupo por área geográfica:

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Ingresos ordinarios	%	Ingresos ordinarios	%
Andalucía	18.819	20,51	17.521	19,18
País Vasco	17.458	19,03	17.010	18,62
Galicia	15.222	16,59	14.375	15,73
Comunidad Valenciana	13.613	14,82	14.993	16,41
Castilla-La Mancha	10.897	11,87	10.326	11,30
Castilla y León	8.455	9,21	8.005	8,76
Cataluña	7.300	7,96	6.615	7,24
Comunidad de Madrid	-	-	2.510	2,76
	<u>91.764</u>	<u>100,00</u>	<u>91.355</u>	<u>100,00</u>

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

(7) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2024 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.

El Grupo ha reconocido a valor razonable las siguientes inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023:

	Miles de euros	
	Inversiones inmobiliarias	
	31.12.2024	31.12.2023
Centros y Parques comerciales	<u>1.339.018</u>	<u>1.312.956</u>
	<u>1.339.018</u>	<u>1.312.956</u>

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Estado de Situación Financiera Consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2024 y 2023 han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Saldo al inicio del ejercicio	1.312.956	1.199.898
Altas del periodo	6.780	7.854
Trasposos activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 5s y 9)	-	145.350
Variación del valor razonable	19.282	(40.146)
Saldo al final del ejercicio	1.339.018	1.312.956
Valor razonable	1.339.018	1.312.956

Altas y variaciones del perímetro

Ejercicio 2024

Tipo de activo	Nombre	Miles de euros
		Altas
Centro Comercial	Gran Vía de Vigo (a)	2.440
Centro Comercial	Lagoh (a)	993
-	Mejoras en otros activos y fit outs (b)	3.347
		6.780

- (a) Importes correspondientes, principalmente, a las reformas, fit out y mejoras realizadas en los activos inmobiliarios de Gran Vía de Vigo y Lagoh.
- (b) Importe correspondiente a mejoras y fit outs realizados durante el periodo en el resto de activos de la cartera del Grupo.

Ejercicio 2023

Tipo de activo	Nombre	Miles de euros
		Altas
Centro Comercial	As Termas (a)	1.948
Centro Comercial	Gran Vía de Vigo (a)	1.607
Parque Comercial	El Rosal (a)	880
-	Mejoras en otros activos y fit outs (b)	3.419
		7.854

- (a) Importes correspondientes, principalmente, a las reformas realizadas en los activos inmobiliarios de As Termas, Gran Vía de Vigo y El Rosal.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

- (b) Importe correspondiente a mejoras y fit outs realizados durante el periodo en el resto de activos de la cartera del Grupo.

Los compromisos de inversión asociados a las inversiones inmobiliarias ascienden a 1.052 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (1.377 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

Miles de euros				
2024				
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes				
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Centros y medianas comerciales				
– Terrenos	312.086	-	-	312.086
– Construcciones	1.026.932	-	-	1.026.932
Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente	1.339.018	-	-	1.339.018
Miles de euros				
2023				
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes				
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Centros y medianas comerciales				
– Terrenos	312.157	-	-	312.157
– Construcciones	1.000.799	-	-	1.000.799
Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente	1.312.956	-	-	1.312.956

Durante el ejercicio no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

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

	Metros cuadrados			
	2024		2023	
	Superficie bruta alquilable	Ocupación	Superficie bruta alquilable	Ocupación
Centros y medianas comerciales	479.487	96,79%	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.

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 (“tasa de salida” 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 y del calendario de actualizaciones de la renta y vencimientos de 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.

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 31 de diciembre 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 ejercicios 2024 y de 2023 son como sigue:

	Miles de euros	
	2024	2023
Por servicios de valoración	97	63
	97	63

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:

	2024		2023	
	Tasa de salida	Tasa de descuento	Tasa de salida	Tasa de descuento
Centros comerciales y medianas	6,25 – 9,00	8,82–14,57	6,00 – 8,50	8,59–14,32

En relación con las rentas, los importes por metro cuadrado utilizados en las valoraciones del ejercicio 2024 han oscilado entre 8,61 euros y 23,95 euros al mes (8,2 euros y 22,8 euros al mes en el ejercicio 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.

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 las tasas de salida, en el Activo Consolidado y en el Resultado Global Consolidado, con respecto a las inversiones inmobiliarias, es el siguiente:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

Variación de la tasa de descuento

Miles de euros						
31.12.2024						
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de descuento	(21.448)	(41.739)	(81.957)	(21.448)	(41.739)	(81.957)
Disminución de la tasa de descuento	22.365	43.223	89.255	22.365	43.223	89.255

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						
31.12.2024						
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	2,5%	5%	10%	2,5%	5%	10%
Aumento de las rentas	17.101	33.838	66.438	17.101	33.838	66.438
Disminución de las rentas	(22.709)	(43.917)	(84.558)	(22.709)	(43.917)	(84.558)

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)

Variación de la tasa de salida

Miles de euros						
31.12.2024						
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de salida	(23.873)	(45.761)	(85.848)	(23.873)	(45.761)	(85.848)
Disminución de la tasa de salida	25.373	52.848	115.227	25.373	52.848	115.227

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 salida	(24.190)	(47.403)	(88.926)	(24.190)	(47.403)	(88.926)
Disminución de la tasa de salida	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 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	2024	2023	
	Miles de euros	Miles de euros	
	Inversiones inmobiliarias	Inversiones inmobiliarias	ANCMV
Centros y medianas comerciales	19.282	(40.146)	(204)
	19.282	(40.146)	(204)

(8) ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - ARRENDADOR

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo mantiene los centros comerciales y las medianas comerciales arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo.

Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos no cancelables, sin tener en cuenta posibles bonificaciones que se puedan conceder, son los siguientes:

	Miles de euros	
	31.12.2024	31.12.2023
	Cobros mínimos	Cobros mínimos
Año 1	88.929	87.376
Año 2	70.477	62.817
Año 3	52.268	46.398
Año 4	38.268	33.573
Año 5	26.441	25.335
Más de cinco años	101.455	109.367
	377.839	364.866

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes, en su mayoría, acuerdan una renta fija y, en su caso, una renta variable en función del desarrollo de la actividad de los inquilinos. En concreto, los contratos que incluyen cobros variables responden a una de las siguientes tipologías:

- Contratos con un cobro fijo por m² (renta mínima garantizada) y un cobro variable (renta variable) determinado como un porcentaje a aplicar a las ventas realizadas por los arrendatarios en el local comercial correspondiente o sobre los tickets de determinados locales (por ejemplo, en el caso de los cines). En estos contratos, si el importe resultante de aplicar el porcentaje fijado en contrato sobre las ventas totales anuales (o mensuales en determinados casos) del arrendatario es superior a la renta mínima garantizada, se procede a facturar dicha diferencia al arrendatario.
- Contratos cuya renta se establece únicamente como un importe variable, el cual se determina aplicando un porcentaje acordado en contrato sobre la cifra de ventas realizadas por el arrendatario en el local comercial correspondiente.

A continuación, detallamos el desglose de los ingresos por arrendamiento obtenidos por el Grupo en los ejercicios 2024 y 2023 diferenciando los procedentes de renta fija de los procedentes de renta variable:

	Miles de euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Ingresos renta variable	8.447	7.868
Ingresos renta fija	83.317	83.487
Total ingresos ordinarios	91.764	91.355

Los diez arrendatarios que han generado más rentas durante el ejercicio 2024 y 2023, así como las principales características de cada uno de ellos, son los siguientes:

Ejercicio 2024

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

Posición	Rótulo	Proyecto	% total de rentas	% total de rentas acumula	Vencimiento*	Sector
1	Grupo Inditex	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Lagoh /Gran Vía de Vigo/Portal de la Marina	10,63 %	10,63 %	2025-2039	RM Modas
2	Carrefour	El Rosal/Gran Vía de Vigo/Hiper Portal de la Marina	4,53 %	15,16 %	2028-2060	Distribución/Hi permercado
3	Mediamarkt	Megapark/Parque Abadía/As Termas/Lagoh	2,67 %	17,83 %	2029-2044	Tecnología
4	Yelmo	Lagoh/Megapark/Anec Blau/Vidanova Parc/As Termas	2,49 %	20,32 %	2031-2045	Ocio
5	Decathlon	Megapark/Parque Abadía/Vidanova Parc	2,48 %	22,80 %	2036-2043	Distribución
6	Grupo Cortefiel/ Tendam	Albacenter/Anec Blau/ As Termas/ Abadía / Rosal /Txingudi / Megapark / Vidanova Parc / Portal de la Marina/ Lagoh	2,39 %	25,19 %	2025-2033	RM Modas
7	Mercadona	Anec Blau/Hiper Albacenter/Megapark/Lagoh	2,26 %	27,45 %	2040-2049	Distribución/Hi permercado
8	C&A	Parque Abadía/Gran Vía de Vigo/Megapark/Vidanova Parc/As Termas/Portal de la Marina	2,09 %	29,54 %	2026-2038	RM Modas
9	Conforama	Megapark/Vidanova Parc	1,62 %	31,16 %	2028-2038	Hogar
10	El Corte Inglés	Lagoh/Parque Abadía/Gran Vía de Vigo/Megapark/As Termas	1,61 %	32,77 %	2025-2039	RM Modas

* La información anterior hace referencia a los contratos que han estado en vigor durante el ejercicio 2024, sin tener en cuenta el efecto de la linealización de las rentas. Asimismo, los vencimientos contractuales, hacen referencia a la fecha final del contrato, si bien pudieran existir en el contrato opciones de terminación anteriores.

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

Ejercicio 2023

Posición	Rótulo	Proyecto	% total de rentas	% total de rentas acumulado	Vencimiento*	Sector
1	Grupo Inditex	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Lagoh /Gran Vía de Vigo/Portal de la Marina	9,83 %	9,83 %	2025-2038	RM Modas
2	Carrefour	El Rosal/Gran Vía de Vigo/Hiper Portal de la Marina	4,17 %	14,00 %	2042-2060	Distribución/Hipermercado
3	Mediamarkt	Megapark/Parque Abadía/As Termas/Lagoh/Vistahermosa	3,43 %	17,43 %	2029-2044	Tecnología
4	Leroy Merlin	Vidanova Parc/As Termas/Vistahermosa	2,83 %	20,26 %	2041-2058	Bricolaje
5	Decathlon	Megapark/Parque Abadía/Vidanova Parc	2,53 %	22,79 %	2036-2043	Distribución
6	Grupo Cortefiel/Tendam	Albacenter/Anec Blau/ As Termas/ Abadía / Rosal /Txingudi / Megapark / Vidanova Parc / Portal de la Marina/ Lagoh	2,36 %	25,15 %	2025-2033	RM Modas
7	Mercadona	Anec Blau/Hiper Albacenter/Megapark/Lagoh	2,16 %	27,31 %	2040-2049	Distribución/Hipermercado
8	Yelmo	Anec Blau/As Termas/Megapark/Lagoh/Vidanova Parc	2,14 %	29,45 %	2031-2045	Ocio
9	C&A	Parque Abadía/ As Termas/Gran Vía de Vigo/ Megapark/Vidanova Parc	1,90 %	31,35 %	2026-2038	RM Modas
10	El Corte Inglés	Lagoh/Parque Abadía/Gran Vía de Vigo/Megapark/As Termas /Rivas	1,87 %	33,22 %	2025-2039	RM Modas

* La información anterior hace referencia a los contratos que han estado en vigor durante el ejercicio 2023, sin tener en cuenta el efecto de la linealización de las rentas. Asimismo, los vencimientos contractuales, hacen referencia a la fecha final del contrato, si bien pudieran existir en el contrato opciones de terminación anteriores.

(9) ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y PASIVOS
VINCLADOS A ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

Tal y como establece la Norma Internacional de Información Financiera 5 “Activos no corrientes para la venta y operaciones interrumpidas”, a 31 de diciembre de 2022, se procedió a clasificar los parques y centros comerciales de las sociedades del Grupo LE Retail Vidanova Parc, S.L.U., LE Retail Vistahermosa, S.L.U., LE Retail Rivas, S.L.U., LE Retail Abadía, S.L.U. y LE Retail Sagunto II, S.L.U., que estaban inmersos en procesos de desinversión (share deal). De acuerdo con la NIC 40 y a la excepción aplicable bajo NIIF 5 las inversiones inmobiliarias que se clasifican como Activos no corrientes mantenidos para la venta se contabilizan a su valor razonable.

Adicionalmente, con fecha 28 de julio de 2023 se procedió a la venta de los activos inmobiliarios propiedad de las sociedades del Grupo LE Retail Vistahermosa, S.L.U. y LE Retail Rivas, S.L.U., que se encontraban clasificadas como "Activos no corrientes mantenidos para la venta", a cierre del ejercicio 2022, a sociedades pertenecientes a la plataforma inmobiliaria AEW por un importe conjunto de 129.093 miles de euros, quedando retenido en el caso de la sociedad LE Retail Rivas, S.L.U. un importe de 348 miles de euros en garantía de rentas sobre determinado inquilino del parque comercial, y asumiendo unos gastos asociados a la transacción de 407 miles de euros.

En este sentido, durante el último trimestre del ejercicio 2023, se reclasificó a sus respectivos epígrafes los activos y pasivos de las sociedades del Grupo LE Retail Vidanova Parc, S.L.U., LE Retail Abadía, S.L.U., y LE Retail Sagunto II, S.L.U. dado que se aprobó por el Consejo de Administración del Grupo la interrupción de su proceso de venta.

La mencionada venta dio lugar al registro de un resultado negativo de 405 miles de euros en el epígrafe "Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias" del Resultado Global Consolidado en el ejercicio 2023.

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo no cuenta con ningún activo o pasivo como “mantenido para la venta” ya que no existe ningún proceso de desinversión aprobados por parte de los órganos de gobierno a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

(10) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

	Miles de euros			
	2024		2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Inversiones financieras a largo plazo	234	-	-	-
Activos financieros no corrientes	14.578	-	13.949	-
Otros activos financieros	-	3	-	3
Clientes por arrendamientos operativos - facturas pendientes de formalizar (Nota 11)	-	3.246	-	2.775
Clientes por arrendamientos operativos - facturas emitidas (Nota 11)	-	639	-	631
Clientes por arrendamiento operativos - linealización de rentas (Nota 11)	2.606	935	3.541	1.863
Otros créditos con Administraciones Públicas (Notas 11 y 20)	-	5.710	-	4.662
Total	17.418	10.533	17.490	9.934

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 7 en señal de garantía, y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 31 de diciembre de 2024 la partida “Clientes por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar” del cuadro anterior incluye principalmente ingresos en concepto de renta variable que se encuentran pendientes de facturar a los inquilinos.

Por su parte, la partida “Clientes por arrendamiento operativo – facturas emitidas” incluye principalmente las rentas devengadas y facturadas durante el ejercicio a los arrendatarios, que en su mayoría se encuentran pendientes de cobro, netas de las correcciones valorativas por deterioro (Nota 11a).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2024 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 consolidado entre la fecha del acuerdo y la duración contractual mínima remanente de cada contrato de arrendamiento. De dicho importe, 1.823 miles de euros, corrientes y no corrientes, 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.

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

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

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos es la siguiente:

	Miles de euros			
	2024			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Inversiones financieras a largo plazo	-	234	-	234
Activos financieros no Corrientes	-	-	14.578	14.578
Otros activos financieros	3	-	-	3
Clientes por arrendamientos operativos - facturas pendientes de formalizar	3.246	-	-	3.246
Clientes por arrendamientos operativos - facturas emitidas	639	-	-	639
Clientes por arrendamientos operativos - linealización de rentas	935	2.606	-	3.541
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 20)	5.710	-	-	5.710
	10.533	2.840	14.578	27.951

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

	Miles de euros			
	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
Clientes por arrendamientos operativos - facturas pendientes de formalizar	2.775	-	-	2.775
Clientes por arrendamientos operativos - facturas emitidas	631	-	-	631
Clientes por arrendamientos operativos - linealización de rentas	1.863	2.395	1.146	5.404
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 20)	4.662	-	-	4.662
	9.934	2.395	15.095	27.424

(11) DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

El detalle de la partida “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue:

	Miles de euros			
	2024		2023	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Clientes por arrendamiento operativo – facturas emitidas	2.199	-	4.329	-
Clientes por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	3.246	-	2.775	-
Clientes por arrendamiento operativo – Linealización de rentas	935	2.606	1.863	3.541
Otros créditos con Administraciones Públicas (Notas 10 y 20)	5.710	-	4.662	-
Menos correcciones por deterioro de valor	(1.560)	-	(3.698)	-
Total	10.530	2.606	9.931	3.541

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha realizado un estudio individualizado de cada deudor, analizando su situación y, ascendiendo la provisión por deterioro a 1.560 miles de euros (3.698 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), correspondientes a las cuentas por cobrar a aquellos inquilinos cuya deuda es considerada como de difícil recuperabilidad por parte de la gestión del Grupo, una vez descontado el importe de las fianzas, depósitos y avales.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

(a) Deterioro del valor

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

	Miles de euros	Miles de euros
	2024	2023
Saldo a 31 de diciembre de 2023	3.698	4.734
Dotaciones por deterioro de valor (Nota 23)	1.337	1.041
Reversiones deterioro de valor (Nota 23)	(3.475)	(2.804)
Traspasos de ANCMV (Nota 9)	-	727
Saldo a 31 de diciembre de 2024	1.560	3.698

Las dotaciones y reversiones por deterioro de valor de operaciones comerciales son registradas en el epígrafe "Otros gastos de explotación" del Estado del Resultado Global Consolidado adjunto (Nota 23).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2023 se han reconocido pérdidas por créditos incobrables por importe de 1.964 miles de euros (2.055 miles de euros en el ejercicio 2023), registrados igualmente en el epígrafe "Otros gastos de explotación" del Estado del Resultado Global Consolidado adjunto (Nota 23).

(12) EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Miles de euros	
	2024	2023
Bancos	246.864	244.218
Total	246.864	244.218

A 31 de diciembre de 2023 se incluía en este saldo 115.000 miles de euros correspondientes a depósitos de disponibilidad inmediata y vencimiento inferior a 3 meses, contratados y gestionados por BNP y Credite Agricole, los cuales han sido cancelados a 31 de diciembre de 2024. Por su parte, a 31 de diciembre de 2024 se incluye un saldo de 201.528 miles de euros, con disponibilidad inmediata, correspondientes a dos cuentas remuneradas contratadas y gestionadas Barclays y Credit Agricole. En el ejercicio 2024 se ha registrado un ingreso financiero por importe de 8.380 miles de euros (4.559 miles de euros a 31 de diciembre 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 3,74%. (4,15% a 31 de diciembre de 2023) (Nota 24).

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el importe de saldos de efectivo y equivalente mantenidos por el Grupo son de libre disposición.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

(13) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 31 de diciembre de 2024 el capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. asciende a 167.386 miles de euros (167.386 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) y está representado por 83.692.969 acciones nominativas (83.692.969 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2023), 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.U. a 31 de diciembre de 2024 y 2023 estaban admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

El valor de cotización a 31 de diciembre de 2024 es de 8,25 euros por acción y 7,44 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2024 (6,15 euros por acción y 5,39 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2023)

En este sentido, de acuerdo con lo indicado en la Nota 1, durante el ejercicio 2024 se ha producido la ejecución de una Oferta Pública de Adquisición por parte de Helios RE, S.A. resultando en la participación de esta última en la Sociedad en un 92,17% a 31 de diciembre de 2024.

El detalle de los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	%	
	2024	2023
Helios RE, S.A.	92,2%	-
Castellana Properties SOCIMI, S.A.	-	25,5%
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	-	10,0%
Adamsville, S.L.	-	5,2%
Brandes Investment Partners, L.P.	-	5,0%
Santa Lucía S.A. Cía de Seguros	-	-
Blackrock Inc.	-	3,7%
Utah State Retirement Systems	-	3,1%
Otros accionistas con participación inferior al 3%	7,8%	47,5%
Total	100,0 %	100,0 %

De la misma forma, con fecha 20 de enero de 2025 se comunicó a la CNMV la intención de Helios RE, S.A. de ejecución del proceso de compra forzosa sobre la totalidad de las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. de las que no era titular a 31 de diciembre de 2024 (habilitado por el alto porcentaje de aceptación de la OPA) habiendo sido concluido el 13 de febrero de 2025, fecha en la que se ha producido la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo. De forma simultánea la Sociedad presentó la solicitud de admisión a negociación de sus acciones en el segmento BME Scaleup con el objetivo de cumplir con los requisitos de cotización contemplados en el régimen SOCIMI, habiéndose incorporado efectivamente a partir del 14 de febrero de 2025.

Por lo tanto, a partir de dicha fecha la Sociedad Dominante cuenta con la condición de Unipersonalidad, estando debidamente inscrita en el registro mercantil.

(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 23 de mayo 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 13e).

Con fecha 31 de marzo de 2023, se aprobó el reparto de dividendos del ejercicio 2022 con cargo a prima de emisión por importe de 37.654 miles de euros, considerando la totalidad de las acciones emitidas (Nota 13e).

A 31 de diciembre 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).

(c) Otras reservas

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

	Miles de euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Reserva legal	29.106	22.242
Reserva por capital amortizado	23.384	23.384
Otras reservas de la Sociedad Dominante	(87.367)	(61.383)
Reservas en sociedades consolidadas	276.258	281.958
Otras aportaciones de socios	240	240
Total	241.621	266.441

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

El movimiento de las reservas durante los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

Miles de euros			
2024			
	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades Consolidadas	Total Reservas
Saldo inicial	(15.517)	281.958	266.441
Resultado del ejercicio 2023	42.489	(5.700)	36.789
Reparto de dividendos del ejercicio	(61.771)	-	(61.771)
Resultado por autocartera	175	-	175
Otros movimientos	(13)	-	(13)
Saldo final	(34.637)	276.258	241.621

Miles de euros			
2023			
	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades Consolidadas	Total Reservas
Saldo inicial	(19.418)	225.191	205.773
Resultado del ejercicio 2022	13.718	59.203	72.921
Reparto de dividendos del ejercicio	(12.334)	-	(12.334)
Traspasos	2.436	(2.436)	-
Resultado por autocartera	81	-	81
Saldo final	(15.517)	281.958	266.441

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., ya que éstas no contaban con actividad al haber enajenado en pasados ejercicios los activos inmobiliarios de los que eran propietarias, momento a partir del cual, dichas sociedades dejaron de formar parte del Grupo.

Dicha liquidación no ha supuesto un impacto en el Estado de Resultado Global Consolidado a 31 de diciembre de 2023, si bien se traspasaron las reservas en sociedades consolidadas a reservas de la Sociedad Dominante por importe de 2.436 miles de euros.

(i) Reserva legal

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

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 31 de diciembre de 2024 la reserva legal de la Sociedad Dominante asciende a 29.106 miles de euros (22.242 miles de euros a 31 de diciembre del 2023). Por lo tanto, la reserva legal a 31 de diciembre 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”).

(d) Acciones propias

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no mantiene acciones propias (371 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

El movimiento habido durante los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

	Número de acciones	Miles de euros
31 de diciembre de 2023	62.545	371
Altas	361.474	2.475
Bajas	(424.019)	(2.846)
31 de diciembre de 2024	-	-

Ejercicio 2023

	Número de acciones	Miles de euros
31 de diciembre de 2022	56.714	250
Altas	596.124	3.225
Bajas	(590.293)	(3.104)
31 de diciembre de 2023	62.545	371

El precio medio de venta de las acciones propias en 2024 ha sido de 6,79 euros por acción (5,07 euros en el ejercicio 2023). Asimismo, el beneficio del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 ha ascendido a 175 miles de euros (81 miles de euros el 31 de diciembre de 2023) que ha sido registrado dentro del epígrafe “Otras reservas” del Estado de Situación Financiera 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 se 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, descrita en la Nota 1, por parte de la Sociedad Dominante no se ha realizado ninguna operación adicional relativa a las acciones propias de la compañía. De la misma forma, teniendo en cuenta la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Dominante de las Bolsas de Valores Españolas, dicho contrato de liquidez ha sido resuelto en el ejercicio 2025.

(e) Dividendos pagados y devolución de prima de emisión

Con fecha 23 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo de 66.167 miles de euros, a razón de 0,79 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2023 por importe de 61.771 miles de euros y con cargo a la prima de emisión por importe de 4.393 miles de euros (Nota 13b). 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, considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación de la Junta General de Accionistas.

Con fecha 31 de marzo de 2023, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo de 50.000 miles de euros, a razón de 0,60 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2022 por importe de 12.346 miles de euros y con cargo a la prima de emisión por importe de 37.654 miles de euros (Nota 13b). El citado dividendo fue pagado el 28 de abril de 2023. El importe repartido ha ascendido a 49.955 miles de euros (12.334 miles de euros con cargo a resultado del ejercicio 2022 y 37.621 miles de euros con cargo a prima de emisión), una vez deducido el importe correspondiente a la autocartera, que no sale del patrimonio neto de la Sociedad, considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación de la Junta General de Accionistas.

(14) RESULTADO POR ACCIÓN

(i) Básico

El resultado por acción básico se calcula dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El detalle del cálculo del resultado por acción básico es como sigue:

	31.12.2024	31.12.2023
Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (en miles de euros)	60.605	36.789
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	83.641.272	83.626.677
Ganancias por acción básicas (en euros)	0,72	0,44

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

	31.12.2024	31.12.2023
Acciones ordinarias al inicio del ejercicio	83.692.969	83.692.969
Efecto promedio de las acciones propias	(51.697)	(66.292)
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación a 31 de diciembre (en títulos)	83.641.272	83.626.677

(ii) 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.

(15) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	Miles de euros	
	2024	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables (Nota 16)	177.509	817
Pasivos financieros con entidades de crédito (Nota 16)	402.214	87.221
Otros pasivos financieros (Nota 17)	21.235	62
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreeedores comerciales y remuneraciones pendientes de pago (Nota 18)	-	30.968
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 18 y 20a)	-	2.136
Pasivos por impuesto corriente (Nota 18 y 20)	-	6
Total pasivos financieros	600.958	121.210

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

	Miles de euros	
	2023	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	577.542	3.113
Pasivos financieros con entidades de crédito	69.950	185
Otros pasivos financieros (Nota 17)	19.784	107
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreeedores comerciales y remuneraciones pendientes de pago (Nota 18)	-	12.871
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 20a)	-	4.580
Pasivos por impuesto corriente (Nota 20)	-	1.467
Total pasivos financieros	667.276	22.323

A 31 de diciembre de 2024 el valor razonable de los bonos equivale con su cotización. Los bonos emitidos en julio de 2021, con nominal de 94,4 millones de euros, cotizan al 99,69% sobre el valor nominal (con nominal de 293 millones de euros cotizaban al 90,11% a 31 de diciembre de 2023), y los bonos emitidos en noviembre de 2021, por importe nominal de 84,1 millones de euros, cotizan al 99,46% sobre el valor nominal (con nominal de 288 millones de euros cotizaban al 81,63% a 31 de diciembre de 2023). En cuanto al valor razonable de los restantes pasivos financieros no difiere significativamente a 31 de diciembre de 2024 y 2023 de su valor neto contable.

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

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

	Miles de euros					
	2024					
	2025	2026	2027	2028	2029 y resto	Indeterminado
Pasivos financieros por emisión de bonos (a)	817	94.400	-	84.100	-	-
Pasivos financieros con entidades de crédito (a)	87.256	410.505	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	62	-	-	-	-	21.235
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	33.110	-	-	-	-	-
Total	121.245	504.905	-	84.100	-	21.235

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

	Miles de euros						Total
	2023						
	2024	2025	2026	2027	2028 y resto	Indeterminado	
Pasivos financieros por emisión de bonos (a)	3.113	-	293.000	-	288.000	-	584.113
Pasivos financieros con entidades de crédito (a)	185	-	24.500	45.500	-	-	70.185
Otros pasivos financieros	107	-	-	-	-	19.784	19.891
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	18.918	-	-	-	-	-	18.918
Total	22.323	-	317.500	45.500	288.000	19.784	693.107

(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 991 miles de euros y 8.326 miles de euros, respectivamente en el ejercicio 2024 (3.458 miles de euros y 50 miles de euros en el ejercicio 2023)

(16) PASIVOS FINANCIEROS POR DEUDAS

Las deudas del Grupo se corresponden con bonos corporativos y préstamos con entidades de crédito. El detalle de estos y su movimiento en los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

(a) Características principales de deudas por bonos corporativos

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, cuyas principales características son las siguientes:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

Emisión 22 de julio de 2021 por importe de 400 millones de euros

- Emisor: Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U.
- Importe de la emisión: 400.000 miles de euros.
- Valor nominal de cada bono: 100 miles de euros.
- Vencimiento: 22/07/2026. En determinados supuestos cabe la amortización anticipada de este instrumento. 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.
- Tipo de interés: 1,75%.
- Naturaleza de la emisión: Bonos verdes simples.
- Garantías: no garantizado.

Emisión 3 de noviembre de 2021 por importe de 300 millones de euros

- Emisor: Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U.
- Importe de la emisión: 300.000 miles de euros.
- Valor nominal de cada bono: 100 miles de euros.
- Vencimiento: 3/11/2028. En determinados supuestos cabe la amortización anticipada de este instrumento. 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.
- Tipo de interés: 1,84%.
- Naturaleza de la emisión: Bonos verdes simples.
- Garantías: no garantizado.

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 ejercicio 2023 la Sociedad Dominante llevó a cabo recompras en el mercado libre de bonos, correspondientes a la emisión realizada con fecha 22 de julio de 2021, por un total nominal de 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 31 de diciembre de 2023 (Nota 24).

En este sentido, tras las citadas recompras, a 31 de diciembre de 2023 el nominal de los bonos emitidos con fecha 22 de julio de 2021 ascendía a 293 millones de euros y el de los emitidos con fecha 3 de noviembre de 2021 ascendía a 288 millones de euros.

Oferta pública de adquisición – vencimiento anticipado

De acuerdo con las características de los bonos descritos anteriormente estos cuentan con cláusulas de vencimiento anticipado en supuestos de aprobación por parte de la CNMV de una OPA, lo cual, de acuerdo con lo descrito en la Nota 1, se ha producido el 28 de noviembre de 2024. Tras la manifestación de dicho supuesto de vencimiento anticipado los Bonistas contaban con un plazo de notificación de 14 días a la Sociedad Dominante para solicitar el reembolso del 101% del nominal pendiente a dicha fecha, así como los intereses devengados hasta la fecha. En dicho plazo se solicitó por parte de los bonistas la amortización de un nominal total de 198,6 millones de euros para los bonos emitidos con fecha 22 de julio de 2021 y 203,9 millones de euros para los bonos emitidos con fecha 3 de noviembre de 2021. Por lo tanto, la penalización de dichos vencimientos anticipados, correspondiente al 1% del importe nominal, ha ascendido a 4.025 miles de euros, los cuales han sido registrados en el epígrafe “Gastos financieros por deudas con terceros” del Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Asimismo, se incluía como posible causa de vencimiento anticipado el hecho de un cambio de control y una bajada de la calificación crediticia, habiéndose producido la primera circunstancia el 27 de diciembre de 2024 pero no la segunda.

Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2024 no existía ninguna circunstancia de vencimiento anticipado de los bonos emitidos anteriormente descritos, motivo por el cual el importe remanente se clasifica de acuerdo con los calendarios de amortización establecidos en sendos pliegos.

De este modo, tras las citadas recompras y vencimientos anticipados, a 31 de diciembre de 2024 el nominal de los bonos emitidos con fecha 22 de julio de 2021 asciende a 94,4 millones de euros y el de los emitidos con fecha 3 de noviembre de 2021 asciende a 84,1 millones de euros.

Los gastos de emisión de ambas emisiones ascendieron inicialmente a un total 7.377 miles de euros que se encontraban registrados minorando la deuda, de los cuales durante el ejercicio 2024 se han imputado un total de 2.467 miles de euros (teniendo en cuenta los gastos financieros por el efecto del coste amortizado correspondientes a la parte proporcional del principal amortizado durante el ejercicio 2024) (2.108 miles de euros en el ejercicio 2023) al epígrafe “Gastos financieros” del Estado de Resultado Global Consolidado del período. Por su parte, los intereses devengados durante el ejercicio 2024 por los cupones correspondientes han ascendido a un total de 10.435 miles de euros (10.598 miles de euros en el ejercicio 2023), estando pendientes de pago a 31 de diciembre del 2024 un importe total de 817 miles de euros (3.985 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Covenants asociados a los bonos corporativos

Las dos emisiones de bonos con saldo vivo a 31 de diciembre de 2024 y 2023 cuentan con cláusulas de cumplimiento de determinados ratios financieros, calculados sobre los estados financieros consolidados del Grupo cada ejercicio.

- 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 dichos ratios supone causa de vencimiento anticipado, pudiendo solventarse en un plazo de 30 días a contar desde la notificación del incumplimiento por el agente fiscal o por cualquier titular de los bonos. En este sentido, en opinión de los Administradores, dichos ratios se cumplen a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas. Asimismo, estiman que se cumplirían en los próximos doce meses.

En este sentido, con fecha 21 de febrero de 2025 la Sociedad Dominante del Grupo ha procedido a la amortización anticipada de la totalidad de los importes pendientes de pago de los bonos.

(b) Características principales de préstamos y deudas con entidades de crédito

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas con entidades de crédito son los siguientes:

Ejercicio 2024

Entidad	Tipo efectivo (%)	Vencimiento	Miles de euros			
			Límite 31.12.2024	Límite 31.12.2023	Valor contable 31.12.2024 *	Valor contable 31.12.2023 *
Banco Europeo de Inversiones	1,67%	04-may-2027	70.000	70.000	70.150	70.135
Banco Santander y Morgan Stanley Principal Funding	EURIBOR +3,5%	11-julio-2026	651.000	-	402.285	-
Banco Sabadell	EURIBOR 3M + 0,45%	19-jun-2025	30.000	-	17.000	-
Bankinter	EURIBOR 3M + 1,60%	19-jun-2024	-	30.000	-	-
			751.000	100.000	489.435	70.135

**Importe teniendo en cuenta los intereses devengados pendientes de pago.*

Los gastos financieros devengados por los préstamos han ascendido a 1.193 miles de euros (1.234 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 28 miles de euros (14 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2024 ascienden a 256 miles de euros (185 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Oferta pública de adquisición

De la misma forma que los bonos senior la deuda con entidades de crédito mantenida con el Banco Europeo de Inversiones cuenta con supuestos de vencimiento anticipado en caso de cambio de control. Por lo tanto, debido a la operación descrita en la Nota 1, a 31 de diciembre de 2024 dicha deuda era exigible clasificándose por lo tanto en el corto plazo. En este sentido, con fecha 21 de febrero de 2025 la Sociedad Dominante del Grupo ha procedido a la amortización de la deuda mantenida con el Banco Europeo de Inversiones.

Adicionalmente, 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 la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo con J.P. Morgan SE durante la segunda mitad del 2024 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 consideró oportuno no formalizar finalmente la financiación acordada con J.P. Morgan Se, habiéndose liquidado la comisión comprometida con dicha entidad financiera por importe de 2.275 miles de euros el 12 de noviembre de 2024, la cual se ha registrado en el epígrafe “Gastos financieros por deudas con terceros” del Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. (Nota 24)

En este sentido, la sociedad oferente en la OPA descrita en la Nota 1 (Helios RE, S.A.) contaba con una financiación formalizada con los bancos Morgan Stanley Principal Funding INC y Santander en la cual uno de sus tramos por un importe total de 651.000 miles de euros se declaraba disponible por parte de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. en caso de éxito de la operación. Esta financiación se acordó para hacer frente a los potenciales compromisos de pago en el caso de éxito de la OPA, siendo los principales los supuestos de vencimiento anticipado descritos anteriormente de los bonos y la deuda financiera mantenida por la Sociedad Dominante.

Por lo tanto, tras el resultado positivo de la OPA, la Sociedad Dominante ha procedido a la disposición de un importe 410.554 miles de euros de dicho préstamo a 31 de diciembre de 2024, siendo su coste amortizado inicial de 8.304 miles de euros, principalmente correspondientes a comisiones de disposición y disponibilidad. De la misma forma, a fecha de formulación se han dispuesto 249.495 miles de euros adicionales.

El vencimiento de dicho tramo de financiación es el 11 de julio de 2026, prorrogables tras el cumplimiento de determinadas circunstancias. El tipo de interés se devenga de forma semestral encontrándose referenciado al EURIBOR más un margen del 3,5% el cual se ve incrementado de forma progresiva a lo largo del contrato. Adicionalmente cuenta con determinados covenants financieros sobre el margen operativo respecto al endeudamiento total a partir de junio 2025.

Líneas de crédito

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%. Se ha dispuesto de 17 millones de euros el 13 de diciembre de 2024.

Covenants asociados al préstamo suscrito con el BEI

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

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

El movimiento de efectivo durante los ejercicios 2024 y 2023 de las deudas financieras del Grupo es el siguiente:

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

Ejercicio 2024

	Saldo Inicial	Deuda nueva	Amort. Principal	Pago de intereses	Devengo de intereses (Nota 24)	Variación valor razonable	Saldo final
		Flujo de caja	Flujo de caja	Flujo de caja			
Pasivos financieros por emisión de bonos	580.655	-	(406.525)	(12.732)	16.928	-	178.326
Pasivos financieros con entidades de crédito	70.135	419.250	-	(1.171)	1.221	-	489.435
	650.790	419.250	(406.525)	(13.903)	18.149	-	667.761

Ejercicio 2023

	Saldo Inicial	Deuda nueva	Amort. Principal	Pago de intereses	Devengo de intereses (Nota 24)	Resultado por enajenación (Nota 24)	Variación valor razonable	Saldo final
		Flujo de caja	Flujo de caja	Flujo de caja				
Pasivos financieros por emisión de bonos	698.419	-	(98.542)	(11.470)	12.706	(20.458)	-	580.655
Pasivos financieros con entidades de crédito	70.121	-	-	(1.220)	1.234	-	-	70.135
	768.540	-	(98.542)	(12.690)	13.940	(20.458)	-	650.790

(17) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes, el Grupo recoge 21.235 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, correspondientes a las fianzas entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los locales de los activos inmobiliarios (19.784 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Dicho importe supone, como norma general dos meses de alquiler, y serán devueltos a la finalización de los contratos.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

(18) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

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

	Miles de euros	
	2024	2023
Acreedores comerciales (a)	18.845	8.269
Acreedores comerciales, empresas vinculadas (b)	11.688	4.311
Remuneraciones pendientes de pago (Nota 27b)	435	291
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 20)	2.136	4.580
Pasivos por impuesto corriente (Nota 20)	6	1.467
	33.110	18.918

- (a) El epígrafe “Acreedores comerciales” a 31 de diciembre de 2024 incluye un importe de 159 miles de euros correspondientes a los importes pendientes de pago por el desarrollo y reformas vinculadas a las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo (Nota 7) (2.323 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).
- (b) El epígrafe “Acreedores comerciales, empresas vinculadas” incluye un importe de 10.605 miles de euros relacionados con la remuneración fija y el importe de cancelación por la resolución del contrato de gestión mantenido con Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.L. al producirse la aceptación de la OPA (Nota 27) (3.741 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 por el importe fijo y el importe variable derivado del contrato de gestión).

(19) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

	20234	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	24	35
Ratio de operaciones pagadas	31	51
Ratio de operaciones pendientes de pago	7	8
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	65.198	59.116
Total pagos pendientes	29.853	36.966

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores en estas cuentas anuales consolidadas, se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas”, “Proveedores empresas del grupo y asociadas” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable, y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora. En el cálculo no se tienen en cuenta determinados saldos de carácter histórico cuya exigibilidad se encuentra en análisis por parte del Grupo.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	2024	2023
Volumen monetario (miles de euros)	60.968	48.657
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	93,51 %	82,31 %
Número de facturas	3.441	2.423
Porcentaje sobre el total de facturas	75,91 %	62,90 %

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades del conjunto consolidable en el ejercicio 2022, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

(20) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

(a) Saldos con Administraciones Públicas

	Miles de euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Saldos deudores		
Hacienda Pública, deudora por IVA	4.758	3.927
Hacienda Pública, otras retenciones practicadas	952	735
	<u>5.710</u>	<u>4.662</u>
	Miles de euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Saldos Acreedores		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	1.986	4.493
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	142	80
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	6	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	8	7
Pasivos por impuesto corriente (Notas 20b y 20c)	-	1.467
Pasivos por impuesto diferido (Notas 20b y 20c)	12.990	12.990
	<u>15.132</u>	<u>19.037</u>

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

De acuerdo con lo descrito en la Nota 1, a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI, por lo que como norma general el tipo fiscal aplicable a la base imponible es del 0% para los beneficios distribuidos y el 15% para los beneficios no distribuidos.

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la base imponible fiscal se compone de los siguientes conceptos:

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

	Miles de euros		Miles de euros	
	Régimen SOCIMI	Régimen general	Régimen SOCIMI	Régimen general
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	60.605		35.668	
Ajustes por consolidación:	(6.509)		95.857	
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas agregado	54.026	70	125.641	5.884
<i>Diferencias permanentes</i>	(13)	-	(397)	2
<i>Diferencias temporales</i>	1.173	-	(3.199)	(6)
Generación / (Compensación) de BINs	-	-	-	(8)
Base imponible	55.186	70	122.045	5.872
Cuota fiscal (0% / 25%)	-	-	-	1.467
Retenciones / Deducciones	(440)	-	(563)	-
Pagos fraccionados	-	-	-	-
Cuota Impuesto sobre Sociedades	(440)	-	(563)	1.467

La base imponible sujeta al régimen general en el ejercicio 2023 se correspondía a la renta obtenida en la venta de LE Retail Rivas, S.L.U. (Nota 9) atribuible en el periodo en el cual dicha sociedad no se encontraba adscrita al régimen SOCIMI

Activos y pasivos por impuesto diferido

A 31 de diciembre de 2024, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no tendrá lugar la venta de ningún activo con anterioridad al cumplimiento del límite temporal de tres años, motivo por el cual los pasivos por impuesto diferido correspondiente al incremento de valor de las inversiones inmobiliarias (NIC 40) se han calculado a la tasa fiscal del 0% para todas aquellas sociedades adscritas al régimen SOCIMI.

De igual forma, el Grupo no ha registrado activos por impuesto diferido por las diferencias temporarias al estimarse que la tasa aplicable es del 0%.

En relación con el pasivo por impuesto diferido por importe de 12.990 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, se originó en la compra de las sociedades LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. y LE Retail Abadía, S.L.U., como consecuencia del ajuste a valor razonable de sus activos en el momento de la combinación de negocios, al tratarse de sociedades que en el momento de su adquisición no estaban adheridas al régimen fiscal especial SOCIMI.

El detalle de las Bases Imponibles Negativas y gastos financieros netos consignados en las declaraciones del Impuesto de Sociedades de las sociedades del Grupo es como sigue:

Periodo de generación	Millones de euros	
	Bases Imponibles Negativas	Gastos financieros
2012	-	5
2013	-	5
2014	-	8
2015	-	6
2016	-	5
2017	-	-
2018	-	3
2019	-	2
2020	-	-
2021	-	2
2022	-	-
Total	-	36

No obstante, el hecho de que las compañías que autoliquidaron los referidos tributos fiscales tributen de conformidad con el régimen de SOCIMI y que no esté previsto, por parte de la dirección de la compañía, que estas sociedades pasen a tributar por el régimen general del impuesto o que perciban rentas sometidas a este último régimen, ha llevado consigo que dichos importes no se consideren como créditos fiscales.

(c) Conciliación entre el resultado contable y el resultado por impuesto sobre sociedades

La conciliación del resultado por impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Miles de euros		Miles de euros	
	Régimen SOCIMI	Régimen general	Régimen SOCIMI	Régimen general
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	60.605		35.668	
Ajustes por consolidación	(6.509)		95.857	
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas agregado	54.026	70	125.641	5.884
<i>Diferencias permanentes</i>	(13)	-	(397)	2
<i>Diferencias temporales</i>	1.173	-	(3.199)	(6)
Generación / (Compensación) de BINs no registradas	-	-	-	-
Cuota fiscal teórica (0% -25%)	-	-	-	1.467
Corrección IS ejercicios anteriores	-	-	-	-
Mov. PID consolidado (Notas 4f y 20b)	-	-	-	(2.588)
Gasto / (Ingreso) por Impuesto de Sociedades	-	-	-	(1.121)

El desglose del resultado por impuesto sociedades entre corriente y diferido es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Resultado por impuesto corriente	-	(1.467)
Resultado por impuesto diferido	-	2.588
	-	1.121

(d) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 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 las cuentas anuales consolidadas.

Actuaciones inspectoras por IVA

Con fecha 11 de diciembre de 2019, en Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U, fueron iniciadas actuaciones inspectoras de comprobación e inspección de carácter parcial respecto a los siguientes conceptos y periodos:

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

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

Con fecha 7 de febrero de 2022, y tras la finalización de las actuaciones de comprobación e investigación, fueron firmadas cinco actas en conformidad derivándose una cuota a pagar de cero euros por todos los impuestos y períodos. No obstante, se firmó una sexta acta, ésta en disconformidad, relativa a la comprobación del IVA correspondiente a los períodos abarcados en los ejercicios 2015 y 2016. En virtud del contenido de esta última acta, se propuso la liquidación de un importe total de 41.683 miles de euros, 34.313 miles de euros correspondiente a la cuota del impuesto y 7.370 miles de euros correspondiente a intereses de demora.

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

- Edificio de oficinas sito en C/ Arturo Soria nº 366 de Madrid, aportado a la sociedad, LE Offices Arturo Soria, S.L., 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., 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., 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., 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 regularización no era conforme a derecho. Por ello, se procedió en tiempo y forma a la formulación de alegaciones al acta firmada en disconformidad.

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

La referida liquidación fue impugnada en tiempo y forma ante el Tribunal Económico Administrativo Central, estando la referida impugnación a la fecha actual pendiente de resolución. La ejecución de la liquidación dictada por la Administración fue suspendida en tiempo y forma mediante la aportación de una línea de avales por importe de 42.126 miles de euros (Nota 21.a.iii).

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, 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.

Finalmente, con fecha 19 de julio de 2024, fue formulada demanda ante la Audiencia Nacional. El 11 de febrero de 2025 se notificó diligencia de ordenación del Letrado de la Administración de Justicia en la que se tiene por contestada la demanda, se fija la cuantía del procedimiento y, habiéndose solicitado el recibimiento a prueba, habiéndose confirmado su aportación el 19 de febrero de 2025.

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 las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

Actuaciones inspectoras por IVA e IS

Con fecha 25 de julio de 2024, fue iniciado, mediante comunicación llevada a cabo por la Inspección de los Tributos, procedimiento inspector de alcance parcial, en relación con los impuestos y ejercicios siguientes:

Concepto	Periodos
Impuesto sobre Sociedades	2019 a 2022
Impuesto sobre el Valor Añadido	Enero 2020 a Diciembre 2023

Las actuaciones inspectoras por el referido procedimiento están limitadas a la comprobación del porcentaje del volumen de operaciones realizado en territorio común y territorios forales, quedando, por tanto, excluida de dichas actuaciones la comprobación de los restantes elementos de la obligación tributaria, así como las magnitudes procedentes de ejercicios anteriores que tengan incidencia en la liquidación, si procede, que resulte de la actuación parcial.

Con fecha 25 de septiembre, fue rubricada Diligencia número 1, a tenor de la cual, entre otros aspectos, fue solicitada por la Inspección cierta información con trascendencia tributaria. La aportación de la referida información fue llevada a cabo en tiempo y forma y con fecha 19 de febrero de 2025, la Compañía recibió correo electrónico enviado por la Inspección, en virtud del cual se solicitó indicación del año al que pertenecían las operaciones originales de las que derivaron las diferentes facturas rectificativas emitidas en los períodos comprendidos en los años 2019 a 2023.

Aunque el referido procedimiento inspector se encuentra en una fase muy incipiente, los Administradores estiman que de la evolución de estos no resultara ningún importe a regularizar.

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.

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.

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. En este sentido, los Administradores del Grupo, apoyados en la opinión de sus asesores fiscales, estiman que es probable que sus pretensiones sean estimadas favorablemente, no resultado importe alguno a regularizar, razón por la que no han registrado provisión alguna en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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 es propietaria dicha sociedad. Con fecha 28 de enero de 2021 se interpuso por parte de la sociedad del Grupo reclamación económico-administrativa contra dicho acuerdo de liquidación, y durante el mes de febrero de 2021, la sociedad constituyó un depósito en garantía de un aval por importe de 3.957 miles de euros, aportado a la Agencia Tributaria Valenciana. En este sentido, con fecha 19 de junio de 2023 el Tribunal Económico-Administrativo Central ha estimado íntegramente la reclamación económico-administrativa interpuesta por la sociedad, anulando la liquidación, motivo por el cual la sociedad del Grupo ha recuperado el aval depositado en el Banco Sabadell.

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 actualizaciones 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 fue pagada el 20 de abril de 2023.

- (e) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio

Las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, se detallan en las cuentas anuales individuales de cada una de las sociedades del Grupo.

(21) 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, gestión de capital 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 esta circunstancia y a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas 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, ocupación de las inversiones inmobiliarias, aumento de la morosidad, incremento en las bonificaciones concedidas, contracción del mercado de crédito, inflación, 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.

El Grupo no cuenta con concentraciones ni niveles significativos de riesgo de crédito y cuenta con políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, contando asimismo con garantías y fianzas habituales en los contratos de arrendamiento. De esta forma, el Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales y el análisis individual por áreas de negocio, identificando retrasos en los pagos y estableciendo los métodos a seguir para estimar la pérdida del deterioro.

La exposición máxima al riesgo de crédito para los créditos y otras partidas a cobrar a la fecha de estado de situación financiera consolidado es como sigue:

	Nota	Miles de euros	
		2024	2023
Activos financieros no Corrientes	10	14.578	13.949
Otros activos financieros Corrientes	10	3	3
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11	13.136	13.472
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	246.864	244.218
		<u>274.581</u>	<u>271.642</u>

Efectivo y equivalentes de efectivo

A 31 de diciembre de 2023 se incluía a 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 31 de diciembre de 2024. Por su parte, a 31 de diciembre de 2024 se incluye un saldo de 201.528 miles de euros, con disponibilidad inmediata, correspondientes a dos cuentas remuneradas y gestionadas con Barclays y Credit Agricole.

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

El efectivo es mantenido con bancos e instituciones financieras de alto nivel crediticio

Cuentas a cobrar por arrendamientos facturados

A continuación, se muestra la antigüedad de las cuentas a cobrar por facturar de arrendamiento emitidas pendientes de cobro al cierre de los ejercicios 2024 y 2023:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

	Miles de euros				
	2024				
	No vencidos	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Total
Cientes por arrendamiento operativo (Nota 11)(*)	-	169	353	1.677	2.199
Total activos	-	169	353	1.677	2.199

	Miles de euros				
	2023				
	No vencidos	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Total
Cientes por arrendamiento operativo (Nota 11)(*)	29	17	33	4.250	4.329
Total activos	29	17	33	4.250	4.329

**Importe sin tener en cuenta saldos con Hacienda Pública y otros conceptos*

Asimismo, a continuación, se muestra el desglose por geografía de la provisión por deterioro de cuentas a cobrar registrada a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	Miles de euros	
	2024	2023
Comunidad Valenciana	167	573
País Vasco	383	309
Galicia	172	333
Castilla – La Mancha	48	69
Cataluña	227	305
Castilla y León	18	160
Andalucía	513	1.918
Madrid	32	31
	<u>1.560</u>	<u>3.698</u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

(iii) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus 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.

A continuación, se detalla la exposición del Grupo al riesgo de liquidez a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Miles de euros

2024							
	Exigible	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Indefinido	Total
Pasivos financieros por emisión de bonos	-	-	-	817	177.509	-	178.326
Pasivos financieros con entidades de crédito	70.150	-	-	17.000	402.285	-	489.435
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-	-	21.235	21.235
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-	-	12.990	12.990
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	2.571	24.731	5.802	-	6	33.110
Total	70.150	2.571	24.731	23.619	579.794	34.231	735.096

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

	Miles de euros					
	2023					
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Indefinido	Total
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	-
Pasivos financieros por emisión de bonos	-	-	3.113	577.542	-	580.655
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	-	185	69.950	-	70.135
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-	19.784	19.784
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-	12.990	12.990
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.620	9.710	2.588	-	-	18.918
Total	6.620	9.710	5.886	647.492	32.774	702.482

En este sentido destacar que la sociedad contaba a 31 de diciembre de 2024 con importes pendientes de disponer de deudas con entidades de crédito por un importe total de 261.750 miles de euros. Durante el ejercicio 2025 se ha dispuesto de parte de dichos importes para la amortización de los bonos mantenidos por la Sociedad Dominantes y la deuda financiera mantenida con el BEI (Nota 16).

Adicionalmente, las sociedades dependientes del Grupo tienen avales entregados por importe de 715 miles de euros a 31 de diciembre 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.U. firmó una línea de avales por importe de 42.127 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 20). 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 y del valor razonable

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

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2024 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 cierre de ejercicio, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación del Grupo son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

(v) Riesgo fiscal

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

Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, 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 a 31 de diciembre de 2024 y 2023 se cumplen todos los requisitos, situación que ha sido considerada en la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido del ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Notas 1 y 5f).

En el caso de que el Grupo no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o el accionista único de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs (Nota 1).

Los Administradores del Grupo realizan una supervisión constante del cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI, y estiman que en la actualidad no existe riesgo fiscal asociado al incumplimiento del régimen SOCIMI.

(vi) Gestión del capital

El Grupo se financia, fundamentalmente, con fondos propios y deuda financiera.

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda seguir dando rendimientos a los accionistas y beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas (siempre dentro de los límites establecidos por el régimen SOCIMI), puede devolver capital, emitir acciones o puede vender activos para reducir el endeudamiento.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base al ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre la suma de dicho endeudamiento neto y el patrimonio neto. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, (bonos, deudas hipotecarias y derivados), menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes.

	Miles de euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Total endeudamiento financiero (Nota 15 y 16)	667.761	650.790
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes (Nota 12)	(246.864)	(244.218)
Endeudamiento neto	420.896	406.572
Total Patrimonio Neto	880.522	885.548
Total	1.301.418	1.292.120
Ratio de apalancamiento	32,35 %	31,47 %

(vii) Aspectos medioambientales y sociales

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.

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 habiendo obtenido una calificación de 90 puntos sobre 100, así como en el índice internacional MSCI, en el que ha mantenido su calificación ‘A’.

De este modo, en 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”.

Además, 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. En el año 2024 la compañía también ha procedido a la implantación de protocolos de gestión de acuerdo con la norma ISO 50001 en todos sus activos con control operacional.

Compromiso para contribuir a la lucha contra el cambio climático

En 2023 la compañía llevó a cabo la actualización de su Plan de Reducción de Huella de Carbono con la finalidad de establecer una hoja de ruta que integre los últimos avances realizados en los activos, así como los datos registrados desde la realización del primer Plan de Descarbonización de la Compañía en el año 2021. De este modo, Lar España estableció un objetivo claro de neutralidad de emisiones y una senda de descarbonización alineada con lo establecido en la iniciativa internacional Science Based Targets Initiative (SBTi). Dentro de dicho plan se han diseñado medidas adaptadas a cada uno de los activos que serán implementadas durante los próximos ejercicios de acuerdo con los planes de inversión planteados y al avance de las distintas tecnologías en este campo.

Tras los registros correspondientes a los años 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022, por sexto año consecutivo completamos la inscripción de nuestra huella de carbono en el Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITERD) que nos permitirá renovar el sello “Calculo y Reduzco” que hemos logrado gracias al descenso registrado de nuestras emisiones tras los esfuerzos realizados durante los últimos años. Adicionalmente, desde el primer año de registro de la Huella de Carbono, la compañía ha llevado a cabo la verificación por un externo independiente, de acuerdo con la “Declaración de Conformidad de Huella de Carbono”, de la información presentada en el Ministerio relativa a los datos de emisiones de cada uno de los ejercicios y al Plan de reducción requerido.

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 que está vigente desde el primer día de enero de 2021. Su finalidad es alcanzar la circularidad de los residuos asociados a las actividades que se desarrollan bajo su alcance de control, mediante el progreso en la trazabilidad de los residuos generados en sus activos. En los últimos años, la compañía ha logrado avanzar en la identificación y recopilación de dichos datos para poder establecer medidas de mejora.

El próximo paso será 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.

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.

Consumo responsable de agua

Lar España ha realizado el análisis de sus consumos y de la gestión del agua en su fase operativa, de acuerdo con la norma ISO 14064. Esta metodología se caracteriza por contextualizar el uso del agua en el territorio, identificado los activos situados en áreas de riesgo general de agua, estrés hídrico y riesgo de sequía y cuantificando sus consumos.

Del análisis de la Huella de Agua de Lar España, se desprende que la actividad que se desarrolla en sus centros y parques comerciales tiene un impacto muy limitado, siendo menor que el correspondiente al uso residencial y que está totalmente controlado sin que existan vertidos libres en ningún caso.

Se encuentran en estudio diversas acciones para reducir el consumo de agua de las redes urbanas, basadas en la obtención de agua regenerada dentro de los activos de Lar España a partir de aguas grises y recogida de pluviales para su uso en redes de riego, limpieza y baldeo y otros usos que no impliquen a la higiene corporal o el consumo directo o la preparación de alimentos y bebidas.

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 diez activos certificados de acuerdo con este estándar: Parque Abadía, El Rosal, Vidanova, Lagoh, Megapark, Albacenter, As Termas y Portal de La Marina, Gran Vía de Vigo y Anec Blau.

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.

(22) INGRESOS ORDINARIOS

El detalle de ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 6, conjuntamente con la información por segmentos. Asimismo, en la Nota 8 se incluye el desglose de los ingresos por arrendamiento diferenciando los correspondientes al importe fijo (renta mínima garantizada) y los correspondientes a la renta variable (en función de las ventas realizadas por el arrendatario).

(23) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de otros gastos es como sigue:

	Miles de euros	
	2024	2023
Servicios de profesionales independientes	32.621	18.896
Primas de seguros	413	404
Gastos bancarios	151	28
Publicidad y propaganda	1.377	1.255
Gastos de comunidad	2.713	3.686
Tributos	2.445	2.725
Pérdidas por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 11a)	(174)	292
Retribución al Consejo de Administración (Nota 27b) (*)	582	622
Otros gastos	802	412
	40.930	28.320

(*) Incluye la retribución a la secretaria no consejera.

El epígrafe “Servicios de profesionales independientes” se corresponde entre otros con el gasto correspondiente al devengo del “Base Fee” vinculado al contrato mantenido con el gestor, Grupo Lar, por un importe de 5.228 miles de euros (5.669 miles de euros durante el ejercicio 2023). Adicionalmente, debido a un cambio de control en el accionariado de la Sociedad, se ha dado por finalizado el contrato de gestión de inversiones entre Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. y la Sociedad por lo que la Sociedad gestora le ha facturado a la Sociedad en concepto de comisión variable de 2024 y compensación por terminación del contrato una cantidad de 8.300 miles de euros (en 2023 el honorario variable en concepto de "Performance Fee" fue de 3.268 miles de euros) (Nota 27 a).

De la misma forma, el incremento del ejercicio 2024 del epígrafe “Servicios de profesionales independientes” se corresponde principalmente a los importes devengados por asesores financieros de la Sociedad Dominante durante el proceso de OPA descrito en la Nota 1.

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos comunes (comunidad, servicios relacionados con la gestión de la propiedad, tributos, etc.), por importe de 27.927 miles de euros (27.650 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), las cuales se encuentran minorando el importe registrado en la partida "Gastos de comunidad".

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 deterioro de deudores, de las cuentas por cobrar del periodo.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

(24) RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Ingresos financieros		
Ingresos financieros por depósitos (Notas 12 y 21.a.ii)	8.380	4.559
Otros ingresos financieros	618	3
Gastos financieros		
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito (Nota 16b)	(1.221)	(1.234)
Gastos financieros por bonos (Nota 16a)	(16.928)	(12.705)
Otros gastos financieros	(2.749)	(455)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Nota 16)	-	20.458
	<u>(11.900)</u>	<u>10.626</u>

(25) GASTOS POR RETRIBUCIONES A LOS EMPLEADOS

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados a 31 de diciembre de 2024 y 2023, es como sigue:

	Miles de euros	
	2024	2023
Sueldos, salarios y asimilados	976	735
Otras cargas sociales e impuestos	73	67
	<u>1.049</u>	<u>802</u>

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2024

(26) RESULTADO DEL EJERCICIO

La aportación de cada una de las sociedades al resultado neto consolidado ha sido:

	Miles de euros	
	2024	2023
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U.	(42.764)	(5.597)
LE Logistic Alovera I y II, S.A.U. (*)	-	47
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	(664)	175
LE Retail Alisal, S.A.U. (*)	-	(3)
LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U. (*)	-	(1)
LE Retail As Termas, S.L.U.	9.371	2.791
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	26.689	22.217
LE Offices Joan Miró 21, S.L.U. (*)	-	(10)
LE Logístic Alovera III y IV, S.L.U. (*)	-	(1)
LE Logistic Almussafes, S.L.U. (*)	-	(1)
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	5.033	1.809
LE Retail El Rosal, S.L.U.	4.904	(6.308)
LE Retail Galaria, S.L.U. (*)	-	(1)
LE Retail Lagoh, S.L.U.	25.490	10.600
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	556	(720)
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	(104)	133
Lar España Inversión Logística IV, S.L.U. (*)	-	(3)
LE Retail Anec Blau, S.L.U.	6.069	1.147
LE Retail Albacenter, S.L.U.	5.987	703
LE Retail Txingudi, S.L.U.	2.471	666
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	704	227
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	8.323	(4.386)
LE Retail Abadía, S.L.U.	8.528	7.487
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	26	8
LE Retail Rivas, S.L.U.	(8)	4.690
Global Giste, S.L.	(6)	
LE Retail Córdoba Sur, S.L.U. (*)	-	(1)
Resultado antes de impuestos	60.605	35.668
Impuesto sobre Beneficios	-	1.121
Beneficio después de impuestos	60.605	36.789

(*) Con fecha 21 de diciembre de 2023 se ha procedido 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.

(**) Con fecha 20 de diciembre de 2024 se ha procedido a la disolución y liquidación de la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

(27) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) Transacciones y saldos con partes vinculadas

Contratos de gestión

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

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

En relación con el "base fee" devengado por el gestor, éste ha ascendido a 5.228 miles de euros en 2024 (5.669 miles de euros en 2023), registrado en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" del Estado de Resultado Global Consolidado. A 31 de diciembre de 2024 se encuentra provisionado y pendiente de pago por importe de 562 miles de euros (a 31 de diciembre de 2023 se encontraba pendiente de pago un importe de 472 miles de euros).

De la misma forma, el performance fee a abonar a la Sociedad Gestora, será el importe mínimo de: (i) la suma de aplicar un 8% a todo lo que supere el 8,5% de incremento del EPRA NTA del Grupo (neto de ampliaciones y reducciones de capital y del reparto de dividendos) más un 2% de todo lo que supere el 8,5% de incremento anual de la capitalización bursátil (neto de ampliaciones y reducciones de capital y del reparto de dividendos); (ii) el 10% del *high water mark outperformance*, y se encontrará sujeto a un límite total equivalente a 1,5 veces el importe del importe fijo anual. Conforme a la cláusula 7.2.2 del contrato de gestión, la Sociedad dominante cuenta con la elección de realizar el pago del performance fee en efectivo o mediante acciones propias.

Debido a un cambio de control en el accionariado de la Sociedad, se ha dado por finalizado el contrato de gestión de inversiones entre Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. y la Sociedad por lo que la sociedad gestora le ha facturado a la Sociedad en concepto de comisión variable de 2024 y compensación por terminación del contrato una cantidad de 8.300 miles de euros (IVA excluido) y 10.043 miles de euros (IVA incluido). A 31 de diciembre de 2024 este importe se encuentra pendiente de pago.

En este sentido, tras el éxito de la OPA, de acuerdo con lo descrito en la Nota 1, y la cancelación del contrato de gestión anteriormente descrito se ha procedido a la formalización de los siguientes contratos:

- Contrato de Servicios Estratégicos y de Asesoramiento con HREIS Innova, S.L.U (sociedad perteneciente a Grupo Hines, sponsor y gestor del fondo de inversión alternativa Hines European Real Estate Partners III SCSp – Sociedad dominante del Grupo al que pertenece Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U.). Dicho contrato entró en vigor el 27 de diciembre de 2024 y durará hasta el 31 de marzo de 2030, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogar dicho plazo conforme a lo previsto en él. Los honorarios correspondientes se calculan como la suma de un “Base Fee”, calculado en base al GAV de la Sociedad, y un “Leasing Fee” calculado en base a cada contrato de arrendamiento nuevo, renovado o prorrogado. Dichos honorarios se pagarán en efectivo. Teniendo esto en cuenta la contraprestación estimada durante la duración total del contrato es de 3,5 millones de euros.
- Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones con Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U. (Sociedad vinculada de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.L.) que entró en vigor el 1 de enero de 2025 y durará hasta el 31 de marzo de 2030, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogar dicho plazo conforme a lo previsto en él. Los honorarios correspondientes se calculan como la suma de un “Base Fee”, calculado en base al GAV de la Sociedad, y un “Performance Fee” calculado en base a la TIR de los flujos de caja de la Sociedad. Dichos honorarios se pagarán en efectivo. Teniendo esto en cuenta la contraprestación estimada durante la duración total del contrato es de 32,5 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2024 no se han devengado honorarios en virtud de estos contratos.

Otros contratos con partes vinculadas

Adicionalmente, el Grupo tenía formalizado un contrato con la sociedad vinculada Gentalia 2006, S.L. (participada de forma mayoritaria por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.). A 31 de diciembre de 2024 el gasto incurrido por este concepto asciende a 3.830 miles de euros (3.196 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), de los cuales 1.083 miles de euros se encontraban pendientes de pago a 31 de diciembre de 2024 (570 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

De la misma forma, tras la OPA dicho contrato ha sido cancelado y, en su lugar, se han formalizado Contratos de Gestión y Reacomercialización y de Gerencia con Gentalia 2006, S.L.U. con la misma duración que el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones. Los honorarios correspondientes a estos contratos se calculan de acuerdo, entre otros, a la superficie bruta alquilable e ingresos de cada activo inmobiliario. Dichos honorarios se pagarán en efectivo. En este sentido, la contraprestación estimada durante la duración total de estos contratos es de aproximadamente de 29,3 millones de euros.

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

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

	Miles de euros					
	2024			2023		
	Sueldos	Dietas	Primas de seguro	Sueldos	Dietas	Primas de seguro
Consejo de Administración	-	582	261*	-	622	183*
Alta Dirección	976	-	-	735	-	-

*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 73 miles de euros de dietas del Secretario no consejero del Consejo de Administración (77 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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

Dentro de 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 2022 comprendía 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 trimestre de 2025. El importe de Sueldos del cuadro anterior incluye 106 miles de euros correspondientes al importe devengado del ILP de 2024 (80 miles de euros en el ejercicio 2023) que se abonará, en su caso, en 2025.

Al cierre del ejercicio 2024 y 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. Dicho compromiso contingente, a 31 de diciembre de 2024, no supera en ningún caso dos anualidades de remuneración.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones, seguros de vida, *stock options* o indemnizaciones por cese, distintas de las anteriormente descritas, respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante.

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

(c) Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por los Administradores

Aparte de las transacciones con partes vinculadas desglosadas anteriormente, durante el ejercicio 2024 y 2023, los Administradores no han realizado con éstas ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

(d) Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades

Los Administradores de la Sociedad Dominante y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

Sin perjuicio de lo anterior, se informa que, Dña. Lucía Martínez-Noriega Campuzano, Dña. Vanessa Gelado Crespo y D. José Manuel Llovet ostentan determinados cargos en empresas cuyo objeto social es análogo o complementario al del Grupo, detallándose los mismos en las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante.

Así mismo, se informa que D. Miguel Pereda Espeso que ha sido consejero hasta 27 de diciembre de 2024, ostentó cargos en empresas cuyo objeto social fue análogo o complementario al del Grupo.

(28) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS

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

	2024	2023
Categoría profesional		
Alta Dirección	4	4
Total	4	4

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

	Número			
	2024		2023	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Alta Dirección	1	3	1	3
Total	1	3	1	3

En el ejercicio 2024 y 2023 el Grupo no ha tenido empleados con discapacidad mayor o igual al 33%.

(29) HONORARIOS DE AUDITORÍA

Durante el ejercicio 2024 y 2023, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte, S.L. Auditores, y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, así como los honorarios por servicios cargados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

	Miles de euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Servicios de auditoría y relacionados		
Servicios de auditoría	403	375
Otros servicios de verificación	28	27
Servicios Profesionales		
Otros servicios	-	-
Total	431	402

(30) HECHOS POSTERIORES

El 20 de enero de 2025 Helios RE, S.A. informa de que ha decidido exigir la venta forzosa (squeeze-out) de la totalidad de las acciones de Lar España de las que no es titular al mismo precio ofrecido en la Oferta (esto es, 8,30 euros por acción), fijando el día 13 de febrero de 2025 como fecha de la operación de venta forzosa.

Con fecha 13 de febrero de 2025, una vez realizado el squeeze out, la sociedad ha excluido las acciones de cotización de las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo, siendo admitidas sus acciones a cotización de manera simultánea en el segmento BME Scaleup, con el objetivo de cumplir con los requisitos de cotización contemplados en el régimen SOCIMI, habiéndose incorporado efectivamente a partir del 14 de febrero de 2025.

Asimismo, con fecha 13 de febrero de 2025, la Sociedad Dominante ha elevado a público ante notario la declaración de unipersonalidad adquirida tras el squeeze out; unipersonalidad que se encuentra en proceso de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid

Teniendo en cuenta la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores Españolas, el contrato de liquidez con GVC Gaesco ha sido dado de baja en el ejercicio 2025.

Tras el resultado positivo de la OPA de Helios RE, S.A. se firmó la financiación conjunta propuesta por Helios RE, SA con los bancos Morgan Stanley Principal Funding INC y Santander por un importe de 651 millones de euros. Con fecha 20 de febrero de 2025 se ha dispuesto de la cantidad pendiente de la financiación conjunta por importe de 240,5 millones de euros. Esta disposición se ha empleado en repagar el día 21 de febrero de 2025 el préstamo que la sociedad mantenía con el BEI, por importe de 70 millones de euros, junto con los intereses devengados hasta la fecha, así como el importe pendiente de las emisiones de bonos que no se habían recomprado durante el 2024, con un nominal de 84,1 millones para la emisión de 300 millones de euros y un nominal de 94,4 millones de euros para la emisión de 400 millones de euros (Nota 16).

Con fecha 4 de marzo de 2025 adicionalmente se han dispuesto 139 millones de euros de la financiación firmada con los bancos Morgan Stanley y Santander.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Información relativa a empresas del grupo
31 de diciembre 2024

Anexo I

a) Sociedades Dependientes

Nombre	Actividad	Tipología	% de participación		Capital Social	Miles de euros				
			Directa	Total		Resultado de explotación	Resultado	Dividendos a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio Neto
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	60	441	445	(364)	15.937	16.078
LE Retail As Termas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	1.981	1.931	(1.664)	40.437	40.708
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	7.662	7.477	(6.303)	160.280	161.458
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	1.676	1.653	(1.420)	32.259	32.497
LE Retail El Rosal, S.L.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	2.614	2.550	(2.153)	30.564	30.964
LE Retail Lagoh, S.L.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	6.036	5.908	(4.703)	134.347	135.555
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	(39)	(39)	-	985	949
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	(63)	618	(491)	25.614	25.744
LE Retail Anec Blau, S.L.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	1.884	1.908	(1.288)	96.834	97.456
LE Retail Albacenter, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	1.348	1.368	(998)	39.446	39.819
LE Retail Txingudi, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	741	992	(460)	36.479	37.015
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	231	238	-	13.426	13.667
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	502	2.630	2.503	(2.115)	38.693	39.583
LE Retail Abadía, S.L.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	7.204	2.814	2.756	(2.304)	24.209	31.864
LE Retail Rivas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	(8,00)	70	(57)	32.186	32.202
Global Giste, S.L.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	(3)	(3)	-	-	1
					7.809	29.945	30.375	(24.320)	734.239	735.560

(*) Sociedad auditada por Deloitte Auditores, S.L.

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2023

a) Sociedades Dependientes

Nombre	Actividad	Tipología	% de participación		Miles de euros					
			Directa	Total	Capital Social	Resultado de explotación	Resultado	Dividendos a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio Neto
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	60	158	159	(139)	15.582	15.662
LE Retail As Termas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	1.987	1.931	(1.913)	38.613	38.635
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	7.423	7.207	(6.921)	152.655	152.945
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	1.984	1.957	(1.829)	31.172	31.304
LE Retail El Rosal, S.L.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	1.850	1.776	(1.756)	28.407	28.430
LE Retail Lagoh, S.L.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	6.555	6.395	(6.011)	127.828	128.215
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	19	(124)	-	1.099	978
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	15.788	15.767	(7.799)	24.437	32.408
LE Retail Anec Blau, S.L.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	1.222	1.232	(1.034)	94.644	94.845
LE Retail Albacenter, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	1.318	1.335	(1.319)	38.543	38.562
LE Retail Txingudi, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	561	578	(242)	35.872	36.211
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	236	50	-	13.221	13.274
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	502	2.179	2.041	(1.831)	35.604	36.316
LE Retail Abadía, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	7.204	3.162	3.096	(2.859)	22.089	29.530
LE Retail Rivas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	19.412	17.962	(8.983)	30.752	39.734
					7.805	63.854	61.362	(42.636)	690.518	717.049

(*) Sociedad auditada por Deloitte Auditores, S.L.

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2023

b) Negocio conjunto

Nombre	Dirección	Actividad	Auditor	Tipología	% de participación		Miles de euros					
					Directa	Total	Capital Social	Resultado de explotación	Resultado	Dividendos	Resto de Patrimonio	Total patrimonio neto
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	María de Molina 39, Madrid	Desarrollo y promoción inmobiliaria	-	Asociada	50	50	1.483	(248)	(248)	-	1.665	2.900

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. Se había 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. En el marco de la OPA llevada a cabo por Helios RE, S.A., admitida a trámite el 30 de julio de 2024 y autorizada por la CNMV el 28 de noviembre de 2024, se acordaron nuevos contratos de gestión de Inversiones inmobiliarias con Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U., unos contratos sobre servicios de gerencia y gestión de inmuebles con Gentalia 2006, S.L.U. y un contrato de servicios estratégicos y asesoramiento con HREIS Innova, S.L.U.

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 ejercicios 2024 y 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, 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.

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado
el 31 de diciembre de 2024

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Introducción

A cierre del ejercicio 2024, los ingresos ordinarios del Grupo han ascendido a 91.764 miles de euros, correspondientes al negocio al que se dedica el Grupo, el negocio de alquiler.

Durante el año 2024 el Grupo ha incurrido en “Otros gastos de explotación” por importe de 40.930 miles de euros. De este importe, parte se corresponden a “Servicios de profesionales independientes” por los servicios de asesores financieros durante el proceso de la OPA además del “Base Fee” vinculado al contrato mantenido con el gestor, Grupo Lar, por un importe de 5.228 miles de euros. Adicionalmente, debido a un cambio de control en el accionariado de la Sociedad, se ha dado por finalizado el contrato de gestión de inversiones entre Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. y la Sociedad por lo que la Sociedad gestora le ha facturado a la Sociedad en concepto de comisión variable de 2024 y compensación por terminación del contrato una cantidad de 8.300 miles de euros.

El resultado de las operaciones antes de revalorizaciones, provisiones e intereses (EBITDA), que se calcula como el resultado de las operaciones, menos la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, menos gastos por amortización es de 53.197 miles de euros.

La valoración durante el ejercicio de las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo a 31 de diciembre de 2024, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Cushman & Wakefield y CBRE en el ejercicio, ha supuesto un efecto positivo en el Estado de Resultado Global Consolidado de 19.282 miles de euros.

El resultado financiero ha sido negativo por importe de 11.900 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 60.605 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 71% sobre el total de ingresos frente al 29% de parques comerciales
- Alrededor de un 47% de los ingresos de rentas por centros comerciales derivan de los centros Lagoh, Gran Vía de Vigo y Megapark.

A 31 de diciembre 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 97,4% y la de los parques comerciales del 95,7%.

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que engloba centros comerciales (309.832m²) y parques comerciales (169.655 m²). En total suman 479.487 m² de superficie bruta alquilable.

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado
el 31 de diciembre de 2024

2.2 Otros Indicadores financieros

A 31 de diciembre 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) → 138.033 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) → 2,1 (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) → 1,1 (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 Grupo dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

El ROE (“Return on Equity”), que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende al 6,97% (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 3,83% (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 al personal

Personal

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo tiene 4 empleados (3 hombres y 1 mujer). Dichos empleados están categorizados como Alta Dirección. Durante el ejercicio el Grupo no ha tenido empleados con discapacidad mayor o igual 33%.

3 Liquidez y recursos de capital

3.1 Liquidez y recursos de capital

A 31 de diciembre de 2024, la deuda financiera del Grupo asciende a 667.761 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.

Con relación a dichas emisiones en 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 del periodo y además rentabilizar la caja de la que disponía en ese momento.

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado
el 31 de diciembre de 2024

Posteriormente, a lo largo del 2023 se continuó realizando recompras parciales del primer bono emitido con vencimiento en el año 2026, las cuales han alcanzado un importe total de 8,6 millones de euros.

De este modo, dichas recompras de bonos realizadas durante el primer semestre 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 del ejercicio 2023.

Oferta pública de adquisición – vencimiento anticipado

De acuerdo con las cláusulas de vencimiento anticipado sobre los bonos descritos en la OPA los bonistas contaban con un plazo de notificación de 14 días a la Sociedad Dominante para solicitar el reembolso del 101% del nominal pendiente a dicha fecha, así como los intereses devengados hasta la fecha. En dicho plazo se solicitó por parte de los bonistas la amortización de un nominal total de 198,6 millones de euros para los bonos emitidos con fecha 22 de julio de 2021 y 203,9 millones de euros para los bonos emitidos con fecha 3 de noviembre de 2021. Por lo tanto, la penalización de dichos vencimientos anticipados, correspondiente al 1% del importe nominal, ha ascendido a 4.025 miles de euros, los cuales han sido registrados en el epígrafe “Gastos financieros por deudas con terceros” del Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Tras las citadas recompras y vencimientos anticipados, a 31 de diciembre de 2024 el nominal de los bonos emitidos con fecha 22 de julio de 2021 asciende a 94,4 millones de euros y el de los emitidos con fecha 3 de noviembre de 2021 asciende a 84,1 millones de euros.

De la misma forma que los bonos senior la deuda con entidades de crédito mantenida con el Banco Europeo de Inversiones cuenta con supuestos de vencimiento anticipado en caso de cambio de control. Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2024 se presenta dicha deuda financiera a corto plazo del Grupo asciende a 88.037 miles de euros.

En este sentido, la sociedad oferente en la OPA, Helios RE, S.A. contaba con una financiación formalizada con los bancos Morgan Stanley Principal Funding INC y Santander en la cual uno de sus tramos por un importe total de 651.000 miles de euros se declaraba disponible por parte de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. en caso de éxito de la operación. Esta financiación se acordó para hacer frente a los potenciales compromisos de pago en el caso de éxito de la OPA, siendo los principales los supuestos de vencimiento anticipado descritos anteriormente de los bonos y la deuda financiera mantenida por la Sociedad Dominante.

Por lo tanto, tras el resultado positivo de la OPA, la Sociedad Dominante ha procedido a la disposición de un importe 410.554 miles de euros de dicho préstamo a 31 de diciembre de 2024, siendo su coste amortizado inicial de 8.304 miles de euros, principalmente correspondientes a comisiones de disposición y disponibilidad. De la misma forma, a fecha de formulación se han dispuesto 249.495 miles de euros adicionales.

Por último, 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 y se han dispuesto 17.000 miles de euros.

3.2 Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

El Grupo tiene obligaciones contractuales por compromisos de inversión referentes a las inversiones inmobiliarias que ascienden a 1.052 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, adicionalmente a los comentados en el punto 3.1.

A 31 de diciembre 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.

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 Medio Ambiente

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

Para 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.

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado
el 31 de diciembre 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 sexto año consecutivo, así como en el índice internacional MSCI, en el que ha elevado su calificación de ‘BBB’ a ‘A’ en 2024.

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, en 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 “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, 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.

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.

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado
el 31 de diciembre de 2024

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 ha realizado el análisis de sus consumos y de la gestión del agua en su fase operativa, de acuerdo con la norma ISO 14064. 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 el primer semestre 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 17001 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.

Impacto social

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado
el 31 de diciembre de 2024

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 que se espera lanzar en 2024 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.

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.

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.

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.

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado
el 31 de diciembre de 2024

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 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 el año 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 nuestros 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 año 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, un ejercicio más, en nuestros activos. Tras el contacto mantenido con los inquilinos, se han afianzado las relaciones comerciales, reforzando la duración y estabilidad de los contratos en todos los centros y parques comerciales.

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado
el 31 de diciembre de 2024

El peso de los 10 primeros arrendatarios en términos de rentas se sitúa en el 33,2% y más del 60% del total de los contratos con operadores tiene un vencimiento más allá de 2027.

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.

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).

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.

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado
el 31 de diciembre 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.

Desde el día 11 de julio de 2024 y tras el conocimiento de la OPA, descrita en la Nota 1, por parte de la Sociedad Dominante no se ha realizado ninguna operación adicional relativa a las acciones propias de la compañía. De la misma forma, teniendo en cuenta la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Dominante de las Bolsas de Valores Españolas, dicho contrato de liquidez ha sido resuelto en el ejercicio 2025.

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 al cierre del ejercicio ha sido de 8,25 euros. Durante 2024, la cotización media por acción ha sido de 7,44 euros.

Con fecha 20 de enero de 2025 se comunicó a la CNMV la intención de Helios RE, S.A. de ejecución del proceso de compra forzosa sobre la totalidad de las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. de las que no era titular a 31 de diciembre de 2024 (habilitado por el alto porcentaje de aceptación de la OPA) habiendo sido concluido el 13 de febrero de 2025, fecha en la que se ha producido la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo. De forma simultánea la Sociedad presentó la solicitud de admisión a negociación de sus acciones en el segmento BME Scaleup con el objetivo de cumplir con los requisitos de cotización contemplados en el régimen SOCIMI, habiéndose incorporado efectivamente a partir del 14 de febrero de 2025.

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 4.393 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.

11. Hechos posteriores

El 20 de enero de 2025 Helios RE, S.A. informa de que ha decidido exigir la venta forzosa (squeeze-out) de la totalidad de las acciones de Lar España de las que no es titular al mismo precio ofrecido en la Oferta (esto es, 8,30 euros por acción), fijando el día 13 de febrero de 2025 como fecha de la operación de venta forzosa.

Con fecha 13 de febrero de 2025, una vez realizado el squeeze out, la sociedad ha excluido las acciones de cotización de las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo, siendo admitidas sus acciones a cotización de manera simultánea en el segmento BME Scaleup, con el objetivo de cumplir con los requisitos de cotización contemplados en el régimen SOCIMI, habiéndose incorporado efectivamente a partir del 14 de febrero de 2025.

Asimismo, con fecha 13 de febrero de 2025, la Sociedad Dominante ha elevado a público ante notario la declaración de unipersonalidad adquirida tras el squeeze out; unipersonalidad que se encuentra en proceso de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

Teniendo en cuenta la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores Españolas, el contrato de liquidez con GVC Gaesco ha sido dado de baja en el ejercicio 2025.

Tras el resultado positivo de la OPA de Helios RE, S.A. se firmó la financiación conjunta propuesta por Helios RE, SA con los bancos Morgan Stanley Principal Funding INC y Santander por un importe de 651 millones de euros. Con fecha 20 de febrero de 2025 se ha dispuesto de la cantidad pendiente de la financiación conjunta por importe de 240,5 millones de euros. Esta disposición se ha empleado en repagar el día 21 de febrero de 2025 el préstamo que la sociedad mantenía con el BEI, por importe de 70 millones de euros, junto con los intereses devengados hasta la fecha, así como el importe pendiente de las emisiones de bonos que no se habían recomprado durante el 2024, con un nominal de 84,1 millones para la emisión de 300 millones de euros y un nominal de 94,4 millones de euros para la emisión de 400 millones de euros (Nota 16).

Con fecha 4 de marzo de 2025 adicionalmente se han dispuesto 139 millones de euros de la financiación firmada con los bancos Morgan Stanley y Santander.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LAS CUENTAS ANUALES 2024

Los miembros del Consejo de Administración de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales individuales de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U., así como las consolidadas con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 5 de marzo de 2025 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U, así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión de las cuentas anuales individuales y consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a la presente diligencia de formulación, que es firmada por todos los miembros del Consejo de Administración de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U.

Firmantes:

Dña. Regina Garay Salazar (Presidenta)

D. Enrique Illán de Haro

D. José Manuel Llovet Barquero

Dña. Lucía Martínez-Noriega Campuzano

Dña. Vanessa Gelado Crespo

Madrid, a 5 de marzo de 2025