

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

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados e Informe de
Gestión Consolidado Intermedio
correspondientes al período de seis
meses terminado el 30 de junio de
2020, junto con el Informe de
Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2020, el estado de resultado, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.a adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Asimismo, llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 2.i, 5 y 15 de los estados financieros intermedios adjuntos en las que se describen los efectos, actualmente conocidos, que la situación de crisis del COVID-19 ha tenido en las operaciones del Grupo, así como la dificultad para evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses debido al poco tiempo transcurrido y las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación. Este escenario de elevada incertidumbre, en el que se han realizado las valoraciones de los activos del Grupo al 30 de junio de 2020, ha supuesto que, según los valoradores externos, las mismas estén expuestas a un grado de certeza inferior al que resultaría en un entorno no afectado por el COVID-19. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado intermedio adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

DELOITTE, S.L.



Carmen Barrasa Ruiz

28 de julio de 2020



Real Estate

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

**Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

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

ÍNDICE

(1)	NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO	9
(2)	BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS BAJO NIIF ADOPTADAS POR LA UNIÓN EUROPEA	12
	(a) Marco normativo	12
	(b) Comparación de la información	14
	(c) Estimaciones realizadas	14
	(d) Activos y pasivos contingentes	15
	(e) Corrección de errores	15
	(f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo	15
	(g) Importancia relativa	15
	(h) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado	15
	(i) Impacto en los estados financieros COVID-19	16
(3)	CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO	18
(4)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	18
	(a) Segmentos geográficos	26
	(b) Información geográfica	26
	(c) Cliente principal	27
(5)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	27
(6)	ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y PASIVOS VINCULADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA	30
(7)	INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	30
(8)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	31
	(a) Clasificación de los activos financieros por categorías	31
	(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos	32
	(c) Deterioro de valor	33
(9)	EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	34
(10)	PATRIMONIO NETO	34
	(a) Capital	34
	(b) Prima de emisión	35
	(c) Otras reservas	35
	(d) Ajustes por cambio de valor	36
	(e) Autocartera	36
	(f) Dividendos pagados	37
(11)	RESULTADO POR ACCIÓN	37

(a) Básico	37
(b) Diluido	38
(12) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	39
(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías	39
(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	40
(c) Características principales de préstamos y deudas	41
(d) Instrumentos financieros derivados	44
(e) Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	45
(f) Movimientos de efectivo en los pasivos financieros por deudas	45
(13) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	46
(14) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	46
(15) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	47
(a) Factores de riesgo financiero	47
(16) DESGLOSES SOBRE EL VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS Y NO FINANCIEROS	49
(a) Activos y Pasivos valorados a valor razonable	49
(17) SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	51
(18) INGRESOS ORDINARIOS	52
(19) OTROS INGRESOS	52
(20) OTROS GASTOS	52
(21) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	53
(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas	53
(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	54
(c) Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	55
(22) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS	55
(23) HECHOS POSTERIORES	56

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado correspondiente al
periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
(Expresado en Miles de euros)

<u>Activo</u>	Nota	30 de Junio de 2020 (*)	31 de Diciembre de 2019
Inmovilizado intangible		2	2
Inversiones inmobiliarias	5	1.403.975	1.449.344
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	7	650	5.100
Activos financieros no corrientes	8	14.281	13.149
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo	8	4.949	3.857
Total activos no corrientes		1.423.857	1.471.452
Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	103.754	103.790
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo	8	38.542	14.644
Otros activos financieros corrientes	8	240	189
Otros activos corrientes	12	2.739	2.650
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	9	130.889	160.527
Total activos corrientes		276.164	281.800
Total activo		1.700.021	1.753.252

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.

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

Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
(Expresado en Miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	30 de Junio de 2020 (*)	31 de Diciembre de 2019
Capital	10a	175.267	175.267
Prima de emisión	10b	475.130	475.130
Otras reservas y otras aportaciones	10c	281.005	254.358
Resultado del periodo		(28.710)	80.730
Acciones propias	10e	(14.238)	(762)
Ajustes por cambio de valor	10d y 12	(1.798)	(1.943)
Total patrimonio neto		886.656	982.780
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	12	139.528	139.376
Pasivos financieros con entidades de crédito	12	573.260	506.641
Pasivos por impuesto diferido	17	17.201	17.201
Derivados	12	2.852	2.846
Otros pasivos no corrientes	12 y 13	20.054	19.593
Total pasivos no corrientes		752.895	685.657
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	6	1.534	1.570
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	12	1.435	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	12	33.870	41.127
Derivados	12	1.934	2.393
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	12 y 21a	-	3.199
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12 y 14	21.697	33.044
Total pasivos corrientes		60.470	84.815
Total patrimonio neto y pasivo		1.700.021	1.753.252

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente
al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
(Expresado en Miles de euros)

<u>Estado de Resultado Resumido Consolidado</u>	Nota	30 de Junio de 2020 (*)	30 de Junio de 2019 (*)
Ingresos ordinarios	4 y 18	47.943	38.540
Otros ingresos	19	1.107	1.154
Gastos por retribuciones a los empleados	4	(223)	(194)
Gastos por amortización	5	-	-
Otros gastos	20	(11.669)	(16.375)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5 y 6	(55.877)	14.038
Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias	3, 5 y 6	-	31
Resultado de las operaciones		(18.719)	37.194
Ingresos financieros		39	1
Gastos financieros	12	(10.164)	(8.637)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	12	309	(1.108)
Participación en resultados del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	7	(175)	1.170
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas		(28.710)	28.620
Impuestos sobre beneficios		-	-
Resultado del período		(28.710)	28.620
Resultado básico por acción (en euros)	11	(0,33)	0,31
Resultado por acción diluido (en euros)	11	(0,33)	0,31

<u>Estado del Resultado Global Resumido Consolidado</u>		30 de Junio de 2020 (1)	30 de Junio de 2019 (1)
Resultado de la cuenta de resultados (I)		(28.710)	28.620
Otro Resultado Global Imputado Directamente en el Patrimonio Neto (II)	10d	(398)	(1.687)
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)	10d	543	660
Resultado Global Total (I+II+III)		(28.565)	27.593

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de resultado global resumido intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado a 30 de junio de 2020
(Expresado en Miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Otras aportaciones	Resultado del periodo	Acciones propias	Ajustes por cambio de valor	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2019	175.267	475.130	254.118	240	80.730	(762)	(1.943)	982.780
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	(28.710)	-	145	(28.565)
Operaciones con socios y propietarios								
Distribución del resultado								
A reservas	-	-	26.636	-	(26.636)	-	-	-
A dividendos (Nota 10f)	-	-	-	-	(54.094)	-	-	(54.094)
Acciones propias (Nota 10e)	-	-	(6)	-	-	(13.476)	-	(13.482)
Otras variaciones	-	-	17	-	-	-	-	17
Saldo a 30 de junio de 2020 (*)	175.267	475.130	280.765	240	(28.710)	(14.238)	(1.798)	886.656

(*) *Datos no auditados*

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado a 30 de junio de 2020.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado a 30 de junio de 2020
(Expresado en Miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Otras aportaciones	Beneficio del periodo	Acciones propias	Ajustes por cambio de valor	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2018	186.438	476.301	220.049	240	129.308	(1.228)	(2.610)	1.008.498
Primera aplicación NIIF 16 (Notas 2a y 5)	-	-	5.146	-	-	-	-	5.146
Saldo a 1 de enero de 2019	186.438	476.301	225.195	240	129.308	(1.228)	(2.610)	1.013.644
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	28.620	-	(1.027)	27.593
Distribución del resultado	-	-	63.061	-	(63.061)	-	-	-
Operaciones con socios y propietarios								
- Aumento de capital (Nota 11)	1.243	5.182	-	-	-	-	-	6.425
- Reducción de capital (Nota 11)	(6.506)	-	(18.237)	-	-	24.743	-	-
- (-) Distribución de dividendos	-	(6.353)	-	-	(66.247)	-	-	(72.600)
Acciones propias	-	-	(17)	-	-	(28.404)	-	(28.421)
Otras variaciones	-	-	(40)	-	-	-	-	(40)
Saldo a 30 de junio de 2019 (1)	181.175	475.130	269.962	240	28.620	(4.889)	(3.637)	946.601

(1) Datos no auditados

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado a 30 de junio de 2020.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Resumido Consolidado correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020
(Expresado en Miles de euros)

	30 de junio de 2020 (1)	30 de junio de 2019 (1)
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(12.206)	(11.086)
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>	(28.710)	28.620
<i>Ajustes del resultado</i>	65.868	(5.421)
Amortización del inmovilizado	-	-
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias (Nota 5)	55.877	(14.038)
Correcciones valorativas por deterioro (Nota 20)	-	74
Ingresos financieros	(39)	(1)
Gastos financieros	10.164	8.637
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (Nota 12d)	(309)	1.108
Participación en resultados del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación (Nota 7)	175	(1.170)
Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	-	(31)
<i>Cambios en el capital corriente</i>	(39.023)	(24.763)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(24.991)	186
Otros activos corrientes	(101)	(1.068)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(13.215)	(23.644)
Otros pasivos corrientes	-	72
Otros activos y pasivos no corrientes	(716)	(310)
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>	(10.341)	(9.522)
Pagos de intereses	(10.341)	(9.523)
Cobros de intereses	-	1
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(8.651)	11.419
<i>Pagos por inversiones</i>	(8.651)	(61.581)
Salida neta de caja en la adquisición de negocios	-	-
Inversiones inmobiliarias (Notas 5 y 6)	(8.651)	(61.581)
<i>Cobros por desinversiones</i>	-	73.000
Empresas asociadas	-	-
Enajenación de activos no corrientes mantenidos para la venta (Notas 6 y 8)	-	73.000
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(8.828)	(35.073)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>	(13.482)	(21.996)
Emisión de instrumentos de patrimonio (Nota 10a)	-	6.425
Adquisición/ enajenación de instrumentos de patrimonio	(13.482)	(28.421)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>	58.655	59.523
Emisión de:		
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	95.000	56.423
Deudas con sociedades de Grupo y Asociadas (Nota 12e)	1.000	3.100
Devolución y amortización de:		
Deudas con entidades de crédito	(37.345)	-
<i>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</i>	(54.001)	(72.600)
Pagos por dividendos (Nota 10f)	(54.001)	(72.600)
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	(29.638)	(34.357)
F) Movimiento de efectivo y equivalentes de activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 6)	47	383
G) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	160.527	191.328
H) Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	130.889	156.971

(1) Datos no auditados

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

(1) NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

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

Su domicilio social se encuentra en la calle Rosario Pino 14-16, 28020 de Madrid.

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

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, reguladora de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, modificada por el Real Decreto 83/2015 de 13 de febrero de 2015 de Instituciones de Inversión Colectiva.
- Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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

La Sociedad Dominante se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 se describieron los principales requisitos de inversión de este tipo de sociedades.

La composición del Grupo a 30 de junio de 2020 y su método de integración en los estados financieros intermedios resumidos consolidados es la siguiente:

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Denominación social	Actividad	Sociedad titular de la participación	% participación	Método de integración
LE Logistic Alovera I y II, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Alisal, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail As Termas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	Desarrollo y promoción inmobiliaria	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	50	Participación
LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Offices Joan Miró 21, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Logistic Almussafes, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail El Rosal, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Galaria, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Lagoh, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes para su arrendamiento	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Lar España Inversión Logística IV, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes para su arrendamiento	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Denominación social	Actividad	Sociedad titular de la participación	% participación	Método de integración
LE Retail Villaverde S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Anec Blau, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Albacenter, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Txingudi, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Offices Marcelo Spínola 42, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Abadía, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Hipermercados I, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Hipermercados II, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Hipermercados III, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Rivas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Cordoba Sur, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global

Todas las sociedades se encuentran domiciliadas en la calle Rosario Pino 14-16, 28020 de Madrid.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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

(a) Marco normativo

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. celebrada el 17 de marzo de 2020.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los administradores de la Sociedad Dominante el 28 de julio de 2020, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 18 de julio, del Mercado de Valores en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2020 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2020.

Durante los primeros seis meses de 2020 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

- Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de “materialidad” (publicada en octubre de 2018) para alinear la definición de “materialidad” con la contenida en el marco conceptual. La definición de materialidad de la NIC 1 ha sido sustituida, la nueva definición establece que la información es material si razonablemente podría esperarse que su omisión, inexactitud u ocultación podría influir en las decisiones que los usuarios principales de la información financiera tomarán sobre la base de los estados financieros. El cambio más significativo entre ambas definiciones es el uso que razonablemente “podría esperarse que influyese” en lugar del anterior “puede influir” además de la introducción del concepto “ocultación”.
- Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 Reforma de los Tipos de Interés de Referencia (publicada en septiembre de 2019). El IASB ha modificado determinados requisitos de las relaciones de cobertura para que las entidades puedan continuar aplicando la contabilidad de coberturas bajo la asunción de que el tipo de interés de referencia en el que se basan los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura y de las partidas cubiertas no se vean afectados como consecuencia de las incertidumbres generadas por la Reforma de los Tipos de interés de Referencia.
- Modificaciones a la NIIF 3 Definición de negocio (publicada en octubre de 2018). Con esta modificación el IASB introduce aclaraciones a la definición de negocio de la NIIF 3 con el objeto de facilitar su identificación en el marco de una combinación de negocios, o si por el contrario, se trata de una adquisición de un conjunto de activos.

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

Del mismo modo, las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones no estaban vigentes en los primeros seis meses de 2020, no estando aprobadas en la UE para su uso:

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2020

- Modificación a la NIC 1 -clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.
Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.

(b) **Comparación de la información**

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (para el estado de resultado, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, todos ellos resumidos y consolidados) y la información correspondiente a 30 de junio de 2020 (para el estado de situación financiera resumido consolidado y el estado de cambios en el patrimonio neto), se presentan a efectos comparativos la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 (para el estado de resultado, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, todos ellos resumidos y consolidados) y la información correspondiente a 31 de diciembre de 2019 (para el estado de situación financiera resumido consolidado y el estado de cambios en el patrimonio neto).

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2020 y el 2019 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.

(c) **Estimaciones realizadas**

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

- Cálculo de los valores razonables de inversiones inmobiliarias aplicando modelos de valoración (Nota 5).
- La valoración de los activos y pasivos mantenidos para la venta (Nota 6).
- Corrección valorativa por insolvencias de clientes (Nota 8).
- Cálculo del valor razonable de determinados instrumentos financieros derivados (Nota 12).
- La evaluación de provisiones y contingencias.
- La gestión del riesgo financiero (Nota 15).
- Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Nota 1 y 15).
- Estimación de los efectos derivados de la crisis del COVID-19 en los estados financieros (Nota 2i)

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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

(d) Activos y pasivos contingentes

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo.

(e) Corrección de errores

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 no se han puesto de manifiesto errores respecto al cierre del ejercicio anterior que requiriesen corrección.

(f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

(g) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

(h) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

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

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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

(i) Impacto en los estados financieros COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

En estas circunstancias, los Administradores de la Sociedad, a pesar de la imposibilidad de evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses debido al poco tiempo transcurrido y las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación, han realizado una primera evaluación de los efectos, actualmente conocidos, que la situación de crisis del COVID-19 ha tenido en las operaciones y liquidez del Grupo, así como en la valoración de los activos y pasivos del balance y en ciertas magnitudes clave de sus estados financieros. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de operaciones:** Con motivo de la pandemia y la decisión del Gobierno de España de utilizar la figura constitucional del Estado de Alarma, la totalidad de los centros y parques comerciales del Grupo han permanecido cerrados desde el 14 de marzo de 2020 hasta el 25 de mayo de 2020, variando la fecha de reapertura en función de la Comunidad Autónoma en la que están situados.

En este contexto, Lar España tomó la decisión de forma proactiva de implementar con rapidez una serie de políticas comerciales encaminadas a aliviar las tensiones de liquidez que iban a sufrir aquellos inquilinos que estaban afectados por el cierre forzoso de sus negocios, consistentes inicialmente en el retraso en el cobro de las rentas y cargas correspondientes al período durante el cual los centros y parques comerciales han estado cerrados, a los meses de julio y agosto cuando los inquilinos ya pudieran estar operando de nuevo. Asimismo, una vez reabiertos los centros y parques comerciales, el Grupo ha iniciado negociaciones con los inquilinos sobre descuentos adaptados a las necesidades concretas de cada inquilino y actividad, si bien el número de acuerdos firmados a 30 de junio de 2020 era muy reducido.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Las mencionadas negociaciones y posteriores acuerdos que se irán formalizando, supondrán en general un descuento (condonación o bonificación) de las rentas durante un período limitado, asimismo se está negociando la ampliación de los plazos de duración de los contratos. Dichos descuentos se registrarán, a partir de su fecha de formalización, de acuerdo con la normativa contable de aplicación (NIIF16), linealizando su impacto en los ingresos durante la duración de cada uno de los contratos. En este sentido, el impacto que el Grupo estima que tendrán las medidas anteriores es una reducción en las rentas por un importe aproximado de entre 15.000 miles de euros y 17.000 miles de euros, las cuales serán imputadas a los resultados del Grupo en un plazo medio de entre 7 y 8 años.

En conclusión y dado que la mayoría de los acuerdos alcanzados con los inquilinos se han materializado con posterioridad a 30 de junio de 2020 (véase Nota 23), el principal impacto que ha tenido la crisis del COVID-19 en las operaciones del Grupo es un incremento de las cuentas por cobrar registradas en el primer semestre del ejercicio, que son las relativas, fundamentalmente, al periodo de estado de alarma y al mes de junio de 2020, y que, tal y como se ha citado en el párrafo anterior, están siendo renegociadas en su práctica totalidad (véanse Notas 8 y 23).

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad Dominante ha obtenido un préstamo por importe de 70 millones de euros y una línea de crédito de 25 millones de euros, que, junto con la implementación de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirá abordar estas potenciales tensiones, así como hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo. En consecuencia, el Grupo no considera que tales circunstancias generen un riesgo de liquidez en el corto plazo.
- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** durante los primeros seis meses del año 2020, con motivo de los efectos que la crisis del COVID-19 ha tenido en la economía, tal y como se ha indicado en el apartado anterior, el sector retail se ha visto fuertemente afectado, interrumpiéndose casi por completo su actividad, lo que ha influido en los flujos de caja y por consiguiente en el valor de las inversiones inmobiliarias del Grupo, cuyo método de valoración aplicado es el del “Descuento de Flujos de Caja”.

En este sentido, las valoraciones realizadas por los expertos externos contratados por el Grupo a 30 de junio de 2020 muestran un descenso de valor, asimismo teniendo en cuenta el escenario de elevada incertidumbre sobre el que se han realizado dichas las valoraciones de los activos del Grupo al 30 de junio de 2020 y que las asunciones realizadas están expuestas a numerosas incertidumbres hasta que se consolide un tratamiento eficaz contra el virus, los valoradores han incluido en sus informes de valoración una “incertidumbre material de valoración” indicando que, por lo tanto, las mismas están expuestas a grado de certeza inferior al que resultaría en un entorno no afectado por el COVID-19 y deben usarse con mayor precaución.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

- Riesgo de variación de ciertas cifras financieras: los factores mencionados anteriormente previsiblemente causarán una disminución en los próximos estados financieros en los importes de los epígrafes relevantes para el Grupo, tales como "Importe neto de la cifra de los negocios", "Resultado de explotación" o "Resultado del ejercicio", o en indicadores clave de los mismos (Ratio de apalancamiento ("Loan to Value"), Ratio de Ebitda/gastos financieros, etc.) sobre los que se calculan los ratios financieros (covenants) de obligado cumplimiento que están asociados a los contratos de financiación del Grupo.

A este respecto, el Grupo ha realizado un ejercicio de contraste del efecto que la parada de actividad y las modificaciones de los contratos con los inquilinos tendrán en sus principales magnitudes financieras a lo largo del ejercicio 2020, estimando que no se producirá incumplimiento de ninguno de los ratios financieros relacionados con los contratos de financiación en el ejercicio, contando adicionalmente con la posibilidad de articular medidas para su subsanación u obtención de dispensas si fuera necesario.

Dado el entorno cambiante y numerosas incertidumbres, la Dirección y los Administradores llevan a cabo un seguimiento continuo de la evolución de todos estos aspectos.

(3) CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO

En la Nota 4.e y Anexo I de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las integradas por el método de la participación.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2020 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

(4) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A 30 de junio de 2020, el Grupo se encuentra organizado internamente por segmentos operativos, divididos en 3 líneas de negocio diferenciadas: centros comerciales (que incluye el negocio de alquiler de los locales y medianas comerciales), oficinas (que incluye el negocio de alquiler de oficinas), logística (que incluye el negocio de alquiler de naves logísticas), y residencial, que son las unidades estratégicas del negocio. El desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

- Centros comerciales: Txingudi, Las Huertas, Hipermercado Albacenter, Anec Blau, Portal de la Marina, Albacenter, As Termas, Hipermercado Portal de la Marina, El Rosal, Parque Comercial VidaNova Parc, Gasolinera As Termas, Parque comercial Megapark, Lagoh, Parque Comercial Vistahermosa, Gran Vía de Vigo, Parque Comercial y Galería Comercial Abadía, Portfolio Supermercados, Parque Comercial Rivas.
- Edificios de oficinas y naves logísticas: Durante los ejercicios 2019 y 2018 se procedió a la venta de la totalidad de las oficinas del Grupo al no tratarse de activos "core" de acuerdo con el último plan de negocio aprobado.
- Residencial: Participación en la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., promotora de un bloque de viviendas en la calle Juan Bravo de Madrid, las cuales han sido entregadas en su totalidad, únicamente quedando plazas de garaje pendientes de entregar.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades a 30 de junio de 2020 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2019 para ingresos y gastos, y 31 de diciembre de 2019 para activos y pasivos):

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2020

	Miles de euros				Total
	30 de junio de 2020				
	Centros Comerciales	Oficinas y Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas) (Nota 7)	Unidad Corporativa y otros (*)	
Ingresos por arrendamiento	47.943	-	-	-	47.943
Total ingresos ordinarios	47.943	-	-	-	47.943
Otros Ingresos	1.095	-	-	12	1.107
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	(223)	(223)
Gastos de explotación(**)	(10.886)	-	-	(783)	(11.669)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(55.877)	-	-	-	(55.877)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-
Beneficio operativo	(17.725)	-	-	(994)	(18.719)
Financieros Netos(**)	(9.639)	-	-	(177)	(9.816)
Participación en resultados del ejercicio de las inversiones contabilizadas por el método de la participación	-	-	(175)	-	(175)
Resultado antes de impuestos de actividades continuadas	(27.364)	-	(175)	(1.171)	(28.710)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-
	(27.364)	-	(175)	(1.171)	(28.710)

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

(**) Se tiene en consideración que en el primer semestre de 2020, la Sociedad Dominante, ha refacturado a las sociedades dependientes, el importe correspondiente a los “Gastos de explotación”. El importe atribuible a los centros comerciales a 30 de junio de 2020 asciende a 5.011 miles de euros. Adicionalmente, la Sociedad Dominante, ha refacturado a las sociedades dependientes, el importe correspondiente a los gastos financieros devengados por los Bonos. El importe atribuible a los centros comerciales asciende a 2.165 miles de euros.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

	Miles de euros				Total
	30 de junio de 2019				
	Centros Comerciales	Oficinas y Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas) (Nota 7)	Unidad Corporativa y otros (*)	
Ingresos por arrendamiento	38.312	228	-	-	38.540
Total ingresos ordinarios	38.312	228	-	-	38.540
Otros Ingresos	1.106	48	-	-	1.154
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	(194)	(194)
Gastos de explotación (**)	(12.178)	(584)	-	(3.613)	(16.375)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	14.038	-	-	-	14.038
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	-	31	-	-	31
Beneficio operativo	41.278	(277)	-	(3.807)	37.194
Financieros Netos (**)	(9.607)	-	-	(137)	(9.744)
Participación en resultados del ejercicio de las inversiones contabilizadas por el método de la participación	-	-	1.170	-	1.170
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	31.671	(277)	1.170	(3.944)	28.620
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-
	31.671	(277)	1.170	(3.944)	28.620

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

(**) Se tiene en consideración que, en el primer semestre de 2019, la Sociedad Dominante, ha refacturado a las sociedades dependientes, el importe correspondiente a los “Gastos de explotación”. El importe atribuible a los centros comerciales a 30 de junio de 2019 asciende a 5.549 miles de euros, 72 miles de euros a edificios de oficinas y manteniendo en unidad corporativa el resto. Adicionalmente, la Sociedad Dominante, ha refacturado a las sociedades dependientes, el importe correspondiente a los gastos financieros devengados por los Bonos. El importe atribuible a los centros comerciales asciende a 2.161 miles de euros.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2020

	Miles de euros				
	30 de junio de 2020				
	Centros Comerciales	Oficinas y Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros	Total
Inmovilizado intangible	2	-	-	-	2
Inversiones Inmobiliarias	1.403.975	-	-	-	1.403.975
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	-	-	650	-	650
Activos financieros no corrientes	14.281	-	-	-	14.281
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar LP	4.949	-	-	-	4.949
Total activos no corrientes	<u>1.423.207</u>	<u>-</u>	<u>650</u>	<u>-</u>	<u>1.423.857</u>
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 6)	103.754	-	-	-	103.754
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar CP	38.542	-	-	-	38.542
Otros activos financieros corrientes	139	-	-	101	240
Otros activos corrientes	2.387	-	-	352	2.739
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	44.149	-	-	86.740	130.889
Total activos corrientes	<u>188.971</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>87.913</u>	<u>276.164</u>
Total activos	<u>1.612.178</u>	<u>-</u>	<u>650</u>	<u>87.913</u>	<u>1.700.021</u>

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2020

	Miles de euros				
	31 de diciembre de 2019				
	Centros Comerciales	Oficinas y Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas) (Nota 7)	Unidad Corporativa y otros Servicios Centrales	Total
Inmovilizado intangible	2	-	-	-	2
Inversiones Inmobiliarias	1.449.344	-	-	-	1.449.344
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	-	-	5.100	-	5.100
Activos financieros no corrientes	13.149	-	-	-	13.149
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar largo plazo	3.857	-	-	-	3.857
Total activos no corrientes	1.466.352	-	5.100	-	1.471.452
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 6)	103.790	-	-	-	103.790
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12.321	256	-	2.067	14.644
Otros activos financieros corrientes	85	-	-	104	189
Otros activos corrientes	2.265	40	-	345	2.650
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	93.633	29.191	-	37.703	160.527
Total activos corrientes	212.094	29.487	-	40.219	281.800
Total activos	1.678.446	29.487	5.100	40.219	1.753.252

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

	Miles de euros				
	30 de junio de 2020				
	Centros Comerciales	Oficinas y Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros	Total
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 6)	1.534	-		-	1.534
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables corrientes y no corrientes	140.963	-	-	-	140.963
Pasivos financieros con Entidades de Crédito corrientes y no corrientes	607.130	-	-	-	607.130
Pasivos por impuesto diferido	17.201	-	-	-	17.201
Derivados corrientes y no corrientes	4.786	-	-	-	4.786
Otros pasivos no corrientes	20.015	-	-	39	20.054
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	21.376	-	-	321	21.697
Total pasivos	813.005	-	-	360	813.365

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

	Miles de euros				
	31 de diciembre de 2019				
	Centros Comerciales	Oficinas y Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas) (Nota 7)	Unidad Corporativa y otros Servicios Centrales	Total
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 6)	1.570	-	-	-	1.570
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables corrientes y no corrientes	142.858	-	-	-	142.858
Pasivos financieros con Entidades de Crédito corrientes y no corrientes	547.768	-	-	-	547.768
Pasivos por impuesto diferido	17.201	-	-	-	17.201
Derivados corrientes y no corrientes	5.239	-	-	-	5.239
Otros pasivos no corrientes	19.548	6	-	39	19.593
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	3.199	-	3.199
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	29.465	1.422	-	2.157	33.044
Total pasivos no corrientes y corrientes	763.649	1.428	3.199	2.196	770.472

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2020

(a) Segmentos geográficos

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

(b) Información geográfica

En el siguiente cuadro se detalla el resumen de los ingresos ordinarios y las inversiones inmobiliarias para cada uno de los activos que posee el Grupo por área geográfica a 30 de junio de 2020, a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2019, respectivamente, son los siguientes:

	Miles de euros				
	30 de junio de 2020				
	Ingresos ordinarios	%	Inversiones inmobiliarias	ANCMV (Inv. Inmb. Nota 6)	%
Andalucía	8.633	18,15	305.000		20,25
País Vasco	8.538	17,72	211.550	63.350	18,25
Galicia	7.829	16,25	244.290	-	16,22
Comunidad Valenciana	7.706	16,11	221.615	-	14,72
Castilla La Mancha	4.770	9,95	146.720	-	9,75
Castilla y León	4.073	8,44	108.000	10.710	7,88
Cataluña	3.305	6,90	102.000	-	6,77
Comunidad de Madrid	2.125	4,43	64.800	-	4,30
Islas Baleares	431	0,91	-	12.560	0,83
Cantabria	244	0,52	-	7.100	0,47
Navarra	189	0,40	-	5.570	0,37
La Rioja	100	0,21	-	2.930	0,19
	<u>47.943</u>	<u>100,00</u>	<u>1.403.975</u>	<u>102.220</u>	<u>100,00</u>

	Miles de euros					
	30 de junio de 2019		30 de diciembre de 2019			
	Ingresos ordinarios	%	Inversiones inmobiliarias	ANCMV (Inv. Inmb. Nota 6)	Inm. intangible	%
País Vasco	8.627	22,38	217.336	64.040	-	18,13%
Galicia	7.831	20,32	254.980	-	-	16,43%
Comunidad Valenciana	7.412	19,23	233.345	-	-	15,04%
Castilla la Mancha	4.387	11,38	151.220	-	-	9,75%
Castilla y León	4.092	10,62	110.900	11.580	-	7,89%
Cataluña	2.784	7,22	102.063	-	-	6,58%
Comunidad de Madrid	2.459	6,38	67.500	-	-	4,35%
Andalucía	-	-	312.000	-	-	20,11%
Islas Baleares	424	1,10	-	11.870	-	0,77%
Navarra	240	0,62	-	6.710	-	0,43%
Cantabria	185	0,48	-	5.260	-	0,34%
La Rioja	99	0,27	-	2.760	-	0,18%
	<u>38.540</u>	<u>100,00</u>	<u>1.449.344</u>	<u>102.220</u>	<u>-</u>	<u>100%</u>

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Toda la actividad se desarrolla dentro de España.

(c) Cliente principal

En este epígrafe se desglosa un listado de los arrendatarios que han generado más rentas a 30 de junio de 2020, así como las principales características de cada uno de ellos:

Posición	Rótulo	Proyecto	% S/Total de Ingresos Ordinarios	% Acumulado	Vencimiento*	Sector
1	Inditex	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo	8,22%	8,22%	2025-2034	RM Modas
2	Carefour	El Rosal/Gran Vía de Vigo/ Hiper Ondara	6,33%	14,55%	2042-2060	Distribución/Hipermercado
3	Eroski	Hiper Albacenter/As Termas/Portfólio Supermercados	5,87%	20,42%	2051	Hipermercado
4	MediaMarkt	Megapark/Vistahermosa/As Termas/Parque Abadía/Rivas/Lagoh	3,30%	23,72%	2023-2044	Tecnología
5	Leroy Merlin	Vidanova/Vistahermosa/As Termas/Portal de la Marina	2,50%	26,22%	2020-2058	Bricolaje
6	Tendam Retail	Albacenter/AnecBlau/As Termas/Megapark/Abadía/El Rosal/Gran Vía de Vigo/Huertas/Portal de la Marina/Txingudi/VidaNova/Vistahermosa/Lagoh	2,34%	28,56%	2021-2036	RM Modas
7	Alcampo	Abadía/Vistahermosa	2,23%	30,79%	2055-2061	Hipermercado
8	Mercadona	Anec Blau/Hiper Albacenter/Mergapark/Lagoh	2,13%	32,92%	2040-2049	Supermercado
9	Decathlon	Megapark/Abadía/Vidanova	2,09 %	35,01%	2036-2043	Distribución
10	Hennes & Mauritz	Anec Blau/Albacenter/As Termas/El Rosal/Gran Vía de Vigo/Portal de la Marina/Lagoh/Txingudi	1,78%	36,79%	2022-2049	RM Modas

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

(5) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 30 de junio de 2020 las inversiones inmobiliarias comprenden 10 centros comerciales, 5 parques comerciales, 2 hipermercados (Ondara y Albacenter), 2 gasolineras (As Termas y Vidanova) y 22 locales 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.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del estado de situación financiera resumido consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2020 han sido los siguientes:

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

	Miles de euros
	<u>Inversiones inmobiliarias terminadas</u>
Valor razonable a 31 de diciembre de 2019	1.449.344
Altas del periodo	10.508
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	<u>(55.877)</u>
Saldo a 30 de junio de 2020	<u>1.403.975</u>
Valor razonable a 30 de junio de 2020	<u><u>1.403.975</u></u>

Altas y variaciones del perímetro

Las altas del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2020 se corresponden con los siguientes conceptos:

Tipo de activo	Nombre	Miles de euros	
		Altas	Variaciones del perímetro
Centro Comercial	Anec Blau (a)	4.506	-
Centro Comercial	Lagoh (b)	1.922	
Centro Comercial	Megapark Ocio (a)	1.851	
-	Mejoras en otros activos y fit outs	2.229	-
		<u>10.508</u>	<u>-</u>

- (a) Importes correspondientes, principalmente a las reformas realizadas en los activos inmobiliarios de Anec Blau y Megapark Ocio.
(b) Importes correspondientes a la construcción del activo inmobiliario Lagoh.

A 30 de junio de 2020, el importe de las altas de inversiones inmobiliarias pendientes de pago asciende a 1.857 miles de euros y se encuentra registrado en el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2020.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 30 de junio de 2020 a 1.403.975 miles de euros (1.449.344 miles de euros a 31 de diciembre del 2019) y se consideran valoraciones de nivel 3, no habiéndose dado traspasos entre niveles durante el primer semestre 2020. La totalidad de las mismas se corresponden con Centros, medianas comerciales y supermercados.

A 30 de junio de 2020, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

	Metros cuadrados	
	Superficie bruta alquilable	% ocupación
Centros, medianas comerciales y supermercados	578.460	94,70%

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

La valoración 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, y de acuerdo con las valoraciones con los estándares de valoración (IVS), cuya metodología se describe en las Notas 5a y 7 de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2019.

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado por sociedades de valoración externas independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría 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, considerando factores específicos como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a las variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, en su caso, llegando a una valoración final. En este sentido, los valoradores han incluido una “incertidumbre material de valoración” en sus fichas de valoración a 30 de junio de 2020, como consecuencia de la crisis del COVID-19, al entender que no es posible evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses debido a los pocos meses transcurridos y las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación e indicando, por lo tanto, que debe atribuirse a dichas valoraciones un menor grado de certidumbre y una mayor precaución que las normalmente atribuidas a las mismas.

Las sociedades de valoración que han realizado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 30 de junio del 2020 y a 31 de diciembre de 2019 son Jones Lang Lasalle España y Cushman & Wakefield.

Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones en el primer semestre de los ejercicios 2020 y de 2019 son como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2020	30.06.2019
Por servicios de valoración	21	31
	<u>21</u>	<u>31</u>

Por su parte, las hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios a 30 de junio de 2020 se detallan en la Nota 16.

Otra información

A 30 de junio de 2020 los activos en garantía de los bonos y diversos préstamos tienen un valor razonable de 1.496.465 miles de euros, incluyendo los centros comerciales de Huertas y Txingudi, y los 22 locales comerciales, clasificados como Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta (Nota 6). El importe pendiente de devolución por estas deudas a coste amortizado a 30 de junio del 2020 asciende a 748.093 miles de euros. El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias (véase Nota 12).

A 30 de junio del 2020 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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

Tal y como establece la Norma Internacional de Información Financiera 5 “Activos no corrientes para la venta y operaciones interrumpidas”, se ha procedido a reclasificar aquellos activos que están inmersos en procesos de desinversión con planes de venta comprometidos. En concreto, a 30 de junio de 2020 se encuentran en esta situación los dos centros comerciales propiedad de las sociedades del Grupo LE Retail Las Huertas, S.L.U. y LE Retail Txingudi, S.L.U. y los locales comerciales propiedades de las sociedades del Grupo LE Retail Hipermercados I, S.L.U., LE Retail Hipermercados II, S.L.U. y LE Retail Hipermercados III, S.L.U.

De acuerdo con la NIC 40 y a la excepción aplicable bajo NIIF 5 las inversiones inmobiliarias que se clasifican como activos no corrientes mantenidos para la venta se contabilizan a su valor razonable menos los costes de venta directamente asociados. El importe las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2020 que se clasifican bajo este epígrafe es de 102.220 miles de euros (11.910 miles de euros a 30 de junio de 2019). Las hipótesis utilizadas en la valoración se desglosan, junto con el resto de las inversiones inmobiliarias en la Nota 16.

Se detallan a continuación los diferentes activos y pasivos reclasificados como mantenidos para la venta:

	Miles de euros			
	Activos		Pasivos	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
LE Retail Las Huertas, S.L.U. (a)	10.960	11.832	250	252
LE Retail Txingudi, S.L.U. (a)	34.481	37.246	691	726
LE Retail Hipermercados I, S.L.U. (a)	19.864	18.784	204	204
LE Retail Hipermercados II, S.L.U. (a)	20.164	18.643	204	203
LE Retail Hipermercados III, S.L.U. (a)	18.285	17.285	185	185
	<u>103.754</u>	<u>103.790</u>	<u>1.534</u>	<u>1.570</u>

(a) El Grupo presenta como Activos no corrientes mantenidos para la venta los activos y pasivos directamente vinculados de LE Retail Las Huertas, S.L.U., LE Retail Txingudi, S.L.U., LE Retail Hipermercados I, S.L.U., LE Retail Hipermercados II, S.L.U. y LE Retail Hipermercados III, S.L.U., ya que prevé vender los centros comerciales y locales propiedad de dichas sociedades en el corto plazo.

(7) INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle por sociedades a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación, así como el resultado atribuible al Grupo es el siguiente:

	Miles de euros			
	30.06.2020		31.12.2019	
	Inversiones	Resultado atribuible al Grupo	Inversiones	Resultado atribuible al Grupo
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	650	(175)	5.100	(473)
Total	<u>650</u>	<u>(175)</u>	<u>5.100</u>	<u>(473)</u>

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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

Los activos financieros que mantiene el Grupo a 30 de junio de 2020 son fianzas depositadas en entes públicos, cuentas a cobrar con clientes y Administraciones Públicas, depósitos de efectivo a plazo fijo y créditos a sociedades asociadas. En el cuadro siguiente se muestran de forma separada a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

	Miles de euros			
	30 de junio del 2020		31 de diciembre del 2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros no corrientes	14.281	-	13.149	-
Otros activos financieros	-	240	-	189
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Clientes por arrendamiento operativo	-	14.876	-	1.678
Deterioro de clientes por arrendamiento	-	(1.236)	-	(865)
Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	-	15.843	-	1.273
Cliente por arrendamiento operativo – linealización de ventas	4.949	599	3.857	445
Anticipos a proveedores	-	1.494	-	1.474
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 17)	-	6.966	-	10.639
Total	19.230	38.782	17.006	14.833

Para los activos financieros registrados a coste o coste amortizado, su valor contable no difiere del valor razonable.

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la partida “Activos financieros no corrientes” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los activos inmobiliarios, citados en la Nota 5, en señal de garantía y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

A 30 de junio de 2020, la partida “Otros créditos con Administraciones Públicas” recoge principalmente los importes correspondientes al Impuesto sobre el Valor Añadido a devolver a las sociedades del Grupo, en particular un importe de 2.191 miles de euros pendiente de devolución relacionado con las obras de reforma realizadas en el centro comercial Anec Blau. Adicionalmente, en esta partida se registran 2.317 miles de euros correspondientes con la cantidad pagada por la sociedad LE Logistic Alovera I y II, S.A.U. en relación con un acta fiscal firmada en disconformidad, la cual versa sobre el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la adquisición en el 2014 de las naves logísticas de las que era titular esta sociedad. Con fecha 17 de abril de 2019 se interpuso por parte de la Sociedad una Reclamación Económico-administrativa contra dicho Acuerdo de liquidación, no habiéndose recibido, a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, resolución administrativa al respecto. No obstante, los administradores, apoyándose en los asesores fiscales del Grupo realizaron, en paralelo, una consulta de criterio a la Dirección General de Tributos, habiendo obtenido una respuesta no vinculante favorable el 25 de septiembre de 2019. Por lo tanto, en base a la mejor estimación de los mismos, dicho importe es considerado recuperable.

Por su parte, la partida “Clientes por arrendamiento operativo” incluye principalmente las rentas devengadas y facturadas durante el mes de junio a los arrendatarios, que en su mayoría se encuentran pendientes de cobro, debido a las circunstancias excepcionales descritas en la Nota 2.i anterior.

A 30 de junio de 2020 la partida “Clientes por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar” del cuadro anterior incluye principalmente el importe correspondiente a las rentas devengadas durante el periodo de Estado de Alarma, es decir, las correspondientes a los meses de abril y mayo que ascienden a un total de 13.833 miles de euros, junto con los gastos en concepto de “Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)” que se encuentran pendientes de refacturar a los inquilinos por importe de 1.433 miles de euros.

Por último, la partida “Clientes por arrendamiento operativo – linealización de ventas” por importe de 5.548 miles de euros se corresponde con el efecto de la contabilización de las bonificaciones concedidas a los arrendatarios antes de la aparición del COVID-19.

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	2020			Total
	Miles de euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	
Activos financieros no corrientes	-	12	14.269	14.281
Otros activos financieros	240	-	-	240
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Clientes por arrendamiento operativo	13.640	-	-	13.640
Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	15.843	-	-	15.843
Cliente por arrendamiento operativo – linealización de ventas	599	4.949	-	5.548
Anticipos a proveedores	1.494	-	-	1.494

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

	2019			
	Miles de euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 7)	6.966	-	-	6.966
	38.782	4.961	14.269	58.012
Activos financieros no corrientes	-	17	13.132	13.149
Otros activos financieros	189	-	-	189
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Clientes por arrendamiento operativo	813	-	-	813
Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	1.273	-	-	1.273
Cliente por arrendamiento operativo – linealización de ventas	445	3.857	-	4.302
Anticipos a proveedores	1.474	-	-	1.474
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 17)	10.639	-	-	10.639
	14.833	3.874	13.132	31.839

(c) Deterioro de valor

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor e incobrabilidad de las deudas que los arrendatarios mantienen con el Grupo a 30 de junio de 2020 es como sigue:

	Miles de euros 2020
Saldo a 31 de diciembre de 2019	865
Dotaciones por deterioro de valor (Nota 20)	443
Reversiones deterioro de valor (Nota 20)	(72)
Saldo a 30 de junio de 2020	1.236

La política contable de la Sociedad para el registro de los deterioros de deudores comerciales establece que aquel deudor con deuda superior a 90 días debe ser provisionado al 100% de su deuda total pendiente menos las garantías y fianzas que se tenga otorgadas a la Sociedad de ese deudor. A 30 de junio de 2020 los deudores comerciales presentan un deterioro acumulado de 1.236 miles de euros (897 miles de euros a 30 de junio de 2019).

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

(9) EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de la partida efectivo y otros medios líquidos equivalentes a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2020	31.12.2019
Bancos	130.889	160.527
Total	<u>130.889</u>	<u>160.527</u>

Con fecha 14 de enero de 2020 se ha procedido a formalizar un nuevo programa de recompra de acciones entre Lar España y su proveedor de liquidez, dirigido a un máximo de 4.500.000 acciones, representativas del 5% del capital social, que podrán ser adquiridas a un precio no superior de (a) el precio de la última operación independiente o (b) la oferta independiente más alta de ese momento en el centro de negociación donde se efectúe la compra. La duración máxima de este programa es hasta el 14 de octubre de 2020. El anterior programa deja en suspenso temporalmente el 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, por la que se mantiene un importe no disponible de 500 miles de euros en la tesorería y un máximo de 63.000 acciones para la compra venta de acciones propias.

(10) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 30 de junio de 2020 el capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. asciende a 175.267 miles de euros (175.267 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) y está representado por 87.633.730 acciones nominativas (87.633.730 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2019), 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.

El valor de cotización a 30 de junio del 2020 es de 4,65 euros por acción y la cotización media del primer semestre de 2020 ha sido de 5,25 euros por acción.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2020 son los siguientes:

	<u>30/06/2020</u>
LVS II Lux XII S.a.r.l	20,7%
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	11,5%
Santa Lucia S.A. Cía. de Seguros	5,2%
Brandes Investment Partners, L.P.	5,0%
Blackrock INC.	3,7%
Otros accionistas con participación inferior al 3%	<u>53,9%</u>
	<u><u>100,0%</u></u>

(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.

A 30 de junio de 2020 la prima de emisión del Grupo asciende a 475.130 miles de euros (475.130 miles de euros a 31 de diciembre del 2019).

(c) Otras reservas

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Reserva legal	16.990	10.879
Reserva por capital amortizado	15.503	15.503
Reservas de la Sociedad Dominante	(43.610)	(42.726)
Reservas consolidadas	291.882	270.462
Otras aportaciones de socios	<u>240</u>	<u>240</u>
	<u><u>281.005</u></u>	<u><u>254.358</u></u>

(i) Reserva legal

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

A 30 de junio de 2020 la reserva legal de la Sociedad asciende a 16.990 miles de euros (10.879 miles de euros a 31 de diciembre del 2019). Por lo tanto, la reserva legal a 30 de junio de 2020 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 20 de diciembre de 2019, 10 de junio de 2019 y 28 de diciembre de 2018, por un importe total de 15.503 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) Ajustes por cambio de valor

Este epígrafe del Estado de Situación Financiera Consolidado recoge el importe de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujo de efectivo. El movimiento del saldo de este epígrafe en el periodo de seis meses se presenta a continuación:

	Miles de Euros
31 de diciembre del 2019	(1.943)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio imputados directamente a patrimonio neto	(398)
Otras transferencias a la cuenta de resultados	543
30 de junio de 2020	(1.798)

(e) Autocartera

A 30 de junio de 2020, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 14.238 miles de euros. El movimiento habido durante el periodo de seis meses ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
31 de diciembre de 2019	103.820	762
Altas	2.453.699	13.648
Bajas	(23.668)	(172)
30 de junio de 2020	2.533.851	14.238

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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.

El precio medio de venta de las acciones propias durante el primer semestre de 2020 ha sido de 7,02 euros por acción. El resultado del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 ha ascendido a (6) miles de euros que ha sido registrado dentro del epígrafe “Otras reservas” del estado de situación financiera resumido consolidado.

Con fecha 14 de enero de 2020 se ha procedido a formalizar un nuevo programa de recompra de acciones entre Lar España y su proveedor de liquidez, dirigido a un máximo de 4.500.000 acciones, representativas del 5% del capital social, que podrán ser adquiridas a un precio no superior de (a) el precio de la última operación independiente o (b) la oferta independiente más alta de ese momento en el centro de negociación donde se efectúe la compra. La duración máxima de este programa es hasta el 14 de octubre de 2020. El anterior programa deja en suspenso temporalmente el 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, por la que se mantiene un importe no disponible de 500 miles de euros en la tesorería y un máximo de 63.000 acciones para la compra venta de acciones propias (Nota 9).

(f) Dividendos pagados

Con fecha 17 de marzo de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto de un dividendo de 55.000 miles de euros, a razón de 0,63 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2019. El citado dividendo fue pagado el 16 de abril de 2020. El importe repartido ha ascendido a 54.094 miles de euros (una vez deducido el importe correspondiente a la autocartera, que no sale del patrimonio neto de la Sociedad Dominante) considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación de la Junta General de Accionistas.

(11) RESULTADO POR ACCIÓN

(a) Básico

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

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

	Miles de euros	
	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	(28.710)	28.620
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	86.272.687	91.248.755
Ganancias o Pérdidas por acción básicas (euros)	(0,33)	0,31

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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

	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Acciones ordinarias	87.633.730	90.587.561
Efecto promedio de las acciones propias, ampliaciones y reducciones de capital	(1.361.043)	661.194
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación a 30 de junio (en títulos)	86.272.687	91.248.755

(b) **Diluido**

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

Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 21, la Sociedad Dominante ha suscrito un acuerdo con el gestor, el Investment Manager Agreement, por el cual se devenga una comisión variable (“Performance Fee”). El importe de dicha retribución variable será liquidado, a opción de la Sociedad Dominante en efectivo (que posteriormente, será utilizado por el gestor para suscribir las acciones que se emitan) o en acciones propias. Conforme a lo establecido en los párrafos 46 y 47A de NIC 33 y teniendo en cuenta que a 30 de junio de 2020 se ha estimado que no se cumplirán los umbrales mínimos para el devengo de dicho importe, no se considera que existan a la fecha acciones ordinarias potenciales con carácter dilutivo.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2020

(12) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

	30 de junio de 2020	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable(*)
Valorados a valor razonable:		
Derivados	2.852	1.934
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	139.528	1.435
Pasivos financieros con entidades de crédito	573.260	33.870
Otros pasivos financieros	20.054	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreeedores comerciales	-	18.673
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 17)	-	3.007
Anticipo de clientes	-	17
Total pasivos financieros	736.694	58.936

(*) No incluye los pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta

	31 de diciembre de 2019	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable(*)
Valorados a valor razonable:		
Derivados	2.846	2.393
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	139.376	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	506.641	41.127
Otros pasivos financieros	19.593	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	3.199
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreeedores comerciales	-	30.656
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 17)	-	2.368
Anticipo de clientes	-	20
Total pasivos financieros	668.456	83.245

(*) No incluye los pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	30 de junio de 2020						Total
	Miles de euros						
	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2025 y siguientes	Indeterminado	
Pasivos financieros por emisión de bonos (a)	1.435	140.000	-	-	-	-	141.435
Pasivos financieros con entidades de crédito (a)	33.870	112.189	171.066	11.608	277.767	-	607.130
Derivados	1.934	641	1.879	332	-	-	4.786
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	20.054	20.054
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	21.697	-	-	-	-	-	21.697
Total	58.936	253.460	172.945	11.940	277.767	20.054	795.102

(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 472 miles de euros y 10.030 miles de euros, respectivamente a 30 de junio de 2020.

	31 de diciembre del 2019						Total
	Miles de euros						
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024 y siguientes	Indeterminado	
Pasivos financieros por emisión de bonos (a)	3.482	-	140.000	-	-	-	143.482
Pasivos financieros con entidades de crédito (a)	41.227	9.722	114.509	173.018	218.697	-	557.173
Derivados	2.538	-	817	1.884	-	-	5.239
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	19.593	19.593
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33.044	-	-	-	-	-	33.044
Deudas con empresas del grupo y asociadas	3.199	-	-	-	-	-	3.199
Total	83.490	9.722	255.326	174.902	218.697	19.593	761.730

(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 624 miles de euros y 8.262 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre del 2019.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

(c) Características principales de préstamos y deudas

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

Entidad	Moneda	Tipo efectivo	Año de vencimiento	Importe concedido	Miles de euros		Garantía
					Coste amortizado e intereses pendientes de pago a 30 de junio de 2020	Pasivos vinculados a ANCMV a 30 de junio de 2020	
LE Retail El Rosal, S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,75%	07-jul-2030	50.000	49.489	-	Centro comercial El Rosal (ii)
LE Retail Hiper Ondara S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,7%	24-feb-2023	97.000	96.440	-	Parque Comercial Megapark (i)(ii)(iii)
LE Retail Hiper Ondara S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,7%	24-feb-2023	8.250	5.080	-	Megapark Ocio (i)(ii)(iii)
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,7%	24-feb-2023	60.000	58.830	-	Centro Comercial Portal de la Marina (i)(ii)(iii)
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,75%	14-mar-2022	82.400	81.425	-	Centro Comercial Gran Vía de Vigo (i)(ii)(iii)
LE Retail Vistahermosa S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,85%	02-mar-2022	21.550	21.391	-	Parque Comercial Vistahermosa (i)(ii)
LE Retail Abadía, S.L.U.	Euro	1,80% (hasta el 23 de noviembre de 2020), posteriormente EURIBOR 3M + 1,75%	23-may-2024	34.750	34.245	-	Parque Comercial Abadía (i)(ii)
LE Retail Abadía, S.L.U.	Euro	1,93% (hasta el 23 de noviembre de 2020), posteriormente EURIBOR 3M + 1,75%	23-may-2024	7.310	7.204	-	Galería Comercial Abadía (i)(ii)
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,85%	31-dic-2024	28.000	27.336	-	Parque Comercial VidaNova Parc
LE Retail Rivas, S.L.U.	Euro	Tipo Fijo 1,90%	20-dic-2024	34.500	34.307	-	Parque Comercial Rivas (i)(ii)

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Entidad	Moneda	Tipo efectivo	Año de vencimiento	Importe concedido	Miles de euros		Garantía
					Coste amortizado e intereses pendientes de pago a 30 de junio de 2020	Pasivos vinculados a ANCMV a 30 de junio de 2020	
LE Retail Lagoh, S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 2,25% (en periodo de construcción), posteriormente EURIBOR 3M +2,0%	29-jun-2025	98.500	96.148	-	Centro Comercial Lagoh (ii)
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	Euro	EURIBOR 12M + 1,60%	16-may-2021	30.000	25.150	-	-
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	Euro	1,67%	25-oct-2025	70.000	70.085	-	(ii)
					<u>607.130</u>	<u>-</u>	

(i) Adicionalmente a la garantía hipotecaria del préstamo, la Sociedad Dominante ha constituido prenda sobre acciones, cuentas corrientes y cuentas de crédito derivados de los contratos de arrendamiento del inmueble.

(ii) En relación con los préstamos hipotecarios mencionados, existen determinadas cláusulas vinculadas al mantenimiento del ratio LTV "Loan To Value" inferior a porcentajes de entre el 50% y el 70%, siendo necesario en caso contrario supuesto de vencimiento anticipado de parte o totalidad de la deuda. Adicionalmente los préstamos correspondientes a las sociedades LE Retail As Termas, S.L.U., LE Retail El Rosal, S.L.U., LE Retail Hiper Ondara, S.L.U., LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U., LE Retail Vistahermosa, S.L.U., LE Retail Abadía, S.L.U., LAR España Shopping Centres VIII, S.L.U. y LE Retail Rivas, S.L.U. cuentan con cláusulas de mantenimiento de un Ratio de Cobertura de la Deuda mínimo de entre el 1,1% y el 3,00%, siendo en caso contrario supuesto de vencimiento anticipado de parte o totalidad de la deuda.

(iii) Adicionalmente a los ratios anteriormente mencionados, existen cláusulas vinculadas al mantenimiento del coeficiente de ocupación del centro comercial superior al 85%, siendo en caso contrario supuesto de vencimiento anticipado de parte o totalidad de la deuda.

Los gastos financieros devengados por los bonos en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 han ascendido a 2.165 miles de euros. Siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 152 miles de euros. Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2020 ascienden a 1.435 miles de euros.

Los gastos financieros devengados por los préstamos en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, han ascendido a 5.217 miles de euros, siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 1.481 miles de euros. Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2020 ascienden a 1.073 miles de euros.

Las principales variaciones ocurridas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 son las siguientes:

- Con fecha 26 de marzo de 2020, la Sociedad Dominante ha dispuesto de un importe de 25.000 miles de euros correspondientes al total de la línea de crédito que formalizó

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

con Bankinter durante el ejercicio 2019. El devengo de intereses es trimestral y el tipo de interés es EURIBOR a 12 meses más un diferencial de 1,60%. Con fecha 14 de mayo de 2020, la Sociedad Dominante ha procedido a la renovación de dicha línea de crédito ampliando su vencimiento hasta el 16 de mayo de 2021 y el importe máximo de la misma a 30.000 miles de euros. Los gastos financieros devengados durante a 30 de junio de 2020 en función de la citada línea de crédito han ascendido a 259 miles de euros.

- Con fecha 4 de mayo de 2020, la Sociedad ha dispuesto de un importe de 70.000 miles de euros, correspondientes a la línea de financiación suscrita el 26 de octubre de 2018 con el Banco Europeo de Inversiones (“BEI”). El devengo de intereses es semestral y el tipo de interés es EURIBOR a 12 meses más un diferencial de 1,67%. El vencimiento de dicho préstamo será en 2027.
- Con fecha 25 de junio de 2020 se ha procedido a la amortización total del préstamo que la sociedad del Grupo LE Retail As Termas, S.L.U., tenía formalizado con la entidad ING Bank N.V. Sucursal en España por un importe de 37.345 miles de euros.

Los contratos de financiación suscritos, así como los bonos corporativos emitidos por el Grupo exigen el cumplimiento de ciertos ratios financieros. A 30 de junio de 2020 se ha realizado el cálculo del cumplimiento de los covenants, así como una proyección del cálculo a 31 de diciembre de 2020, estimando que el cumplimiento será satisfactorio (Nota 2i).

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

(d) Instrumentos financieros derivados

Los derivados contratados por el Grupo a 30 de junio del 2020 y 31 de diciembre del 2019 y sus valores razonables a dichas fechas son los siguientes (en miles de euros):

	Tipo de interés contratado	Miles de euros			
		Valor razonable 30.06.2020	Valor razonable 31.12.2019	Nocional	Vencimiento
LE Retail El Rosal, S.L.U.	0,44%	93	325	50.000	2030
LE Retail As Termas, S.L.U.	0,53%	-	177	37.345	2020
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.(Megapark)	0,22%	1.628	1.642	97.000	2023
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. (Portal de la Marina)	0,31% / 0,39%	1.211	1.250	60.000	2023
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. (Megapark Ocio)	0,35%	96	100	4.675	2023
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	0,29%	1.120	1.244	82.400	2022
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	0,12%	196	247	21.550	2022
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	0,00%	442	254	28.000	2024
		4.786	5.239		

Con fecha 25 de junio de 2020 se ha procedido a la cancelación del derivado asociado al préstamo que la sociedad del Grupo LE Retail As Termas, S.L.U., tenía formalizado con la entidad ING Bank N.V. Sucursal en España, ya que, de acuerdo con lo expuesto en la presente nota, la deuda hipotecaria a la que se encontraba vinculada ha sido cancelada.

Las relaciones de cobertura correspondientes a los instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés contratados por las sociedades del Grupo LE Retail El Rosal, S.L.U, LE Retail As Termas, S.L.U. y LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. fueron calificadas como no efectivas. En este sentido, el Grupo ha procedido a imputar al estado de resultado consolidado la variación en el valor razonable de dichos instrumentos por un importe de 309 miles de euros positivos (1.108 miles de euros positivos a 30 de junio de 2019). Adicionalmente, a 30 de junio de 2020 el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias del reciclaje del importe en patrimonio neto de los instrumentos financieros de LE Retail El Rosal, S.L.U., y LE Retail As Termas, S.L.U., asciende a 157 miles de euros de pérdidas (157 miles de euros a 30 de junio de 2019).

El importe de las liquidaciones trimestrales de los instrumentos financieros de cobertura no efectivos, anteriormente descritos, ha ascendido a 935 miles de euros en el primer semestre de 2020.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

De la misma forma, el importe de las liquidaciones trimestrales de los instrumentos financieros de cobertura efectivos ha ascendido a 386 miles de euros en el primer semestre de 2020.

El efecto en el pasivo y en la cuenta de pérdidas y ganancias antes de impuestos de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de interés estimada sería el siguiente:

Escenario	Miles de euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de interés en 0,5%	1.375	695	(2.070)
Disminución tasa de interés en 0,5%	(4.881)	3.463	1.418

(e) Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

Con fecha 1 de abril de 2019 se firmó una línea de liquidez entre Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., Sociedad dominante del Grupo, e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., en virtud de la cual Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. podría disponer de un importe máximo de 7.000 miles de euros, con vencimiento a 31 de marzo de 2020.

Con fecha 13 de enero de 2020 y 20 de marzo de 2020, la Sociedad dominante ha recibido un importe de 800 miles de euros y 200 miles de euros, respectivamente, como crédito por parte de Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

Con fecha 27 de marzo de 2020, se ha procedido al reparto, por parte de Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., de aportaciones de socios mediante la compensación de la totalidad del importe de la línea de liquidez, el cual ascendía a 4.243 miles de euros. Esta compensación ha sido registrada como una minoración del importe registrado en el epígrafe "Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación".

Con fecha 25 de abril de 2019 y 30 de mayo de 2019, la Sociedad dominante recibió un importe de 2.000 miles de euros y 1.100 miles de euros respectivamente como crédito por parte de Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

En el ejercicio 2020 se han devengado intereses por importe de 44 miles de euros (98 miles de euros de 2019).

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

El movimiento de efectivo durante los primeros seis meses del ejercicio 2020 de las deudas financieras del Grupo es el siguiente:

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2020

	Saldo Inicial	Deuda nueva Flujo de caja	Compensación (Nota 12)	Amort. Principal Flujo de caja	Pago de intereses Flujo de caja	Devengo de intereses (Nota 25)(*)	Variación valor razonable	Saldo final
Pasivos financieros por emisión de Bonos	142.858	-	-	-	(4.060)	2.165	-	140.963
Pasivos financieros con entidades de crédito	547.768	95.000	-	(37.345)	(4.960)	6.667	-	607.130
Deudas con empresas de Grupo	3.199	1.000	(4.243)	-	-	44	-	-
Derivados	5.239	-	-	-	(1.321)	1.321	(453)	4.786
	699.063	96.000	(4.243)	(37.345)	(10.341)	10.197	(453)	752.879

(13) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes el Grupo incluye 20.054 miles de euros a 30 de junio de 2020 (19.593 miles de euros a 31 de diciembre del 2019), correspondientes a las fianzas y garantías entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los locales de los activos inmobiliarios. Dicho importe supone, como norma general dos meses de alquiler, y serán devueltos a la finalización de los contratos.

(14) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

	Miles de euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Acreedores comerciales (a)	18.366	29.364
Acreedores comerciales, empresas vinculadas	230	1.173
Anticipos de clientes	17	20
Remuneraciones pendientes de pago	77	119
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 17)	3.007	2.368
	21.697	33.044

- (a) El epígrafe “Acreedores comerciales” a 30 de junio de 2020, incluye 6.799 miles de euros (17.792 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) correspondientes a importes pendientes de pago por inversiones inmobiliarias (Nota 5).

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

(15) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

(a) Factores de riesgo financiero

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

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

(i) Riesgo de mercado

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

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

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

(ii) Riesgo de crédito

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

Normalmente, el Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito y cuenta con políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales. Sin embargo, con motivo del impacto en las operaciones que ha tenido la crisis del COVID 19 descrita en la Nota 2i, se ha producido un incremento de las cuentas por cobrar registradas en el primer semestre del ejercicio, las cuales están siendo renegociadas en su totalidad y sobre las cuales no se han identificado a la fecha clientes con riesgo elevado de impago (Nota 8)

Asimismo, el Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

(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.

En este sentido, la Sociedad Dominante ha obtenido un préstamo por importe de 70 millones de euros y una línea de crédito de 25 millones de euros que, junto con la implementación de los planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, se estima que el Grupo será capaz de hacer frente a sus obligaciones de pago a corto plazo con solvencia suficiente (Nota 2i).

A este respecto, el Grupo ha realizado un ejercicio de contraste del efecto que la parada de la actividad y las modificaciones de los contratos con los inquilinos tendrán en sus principales magnitudes financieras a lo largo del ejercicio 2020 y por lo tanto en el cumplimiento de los ratios financieros contemplados en los contratos de financiación. Como resultado de este ejercicio se estima que no se producirá incumplimiento de ninguno de los ratios financieros relacionados con los contratos de financiación en el ejercicio, contando adicionalmente con la posibilidad de articular medidas para su subsanación u obtención de dispensas, si fuera necesario.

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

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La política del Grupo consiste en mantener la financiación neta no corriente recibida de terceros a tipo fijo. Para obtener este objetivo, el Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes.

(v) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, la Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que tanto a 30 de junio de 2020 como a 31 de diciembre de 2019 se cumplen todos los requisitos. Por lo tanto, el Grupo mantendrá su acogimiento al Régimen SOCIMI, situación que ha sido considerada en la formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

(16) DESGLOSES SOBRE EL VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS Y NO FINANCIEROS**(a) Activos y Pasivos valorados a valor razonable**

El detalle de los activos y pasivos valorados a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

	Miles de euros		
	30/06/2020		
	Inversiones Inmobiliarias	ANCMV	Total
	Nivel 3	Nivel 3	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes			
<i>Inversiones inmobiliarias</i>			
Centros comerciales			
- Terrenos	312.607	32.352	344.959
- Construcciones	1.091.368	69.868	1.161.236
Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente	<u>1.403.975</u>	<u>102.220</u>	<u>1.506.195</u>
	Miles de euros		
	31/12/2019		
	Inversiones Inmobiliarias	ANCMV	Total
	Nivel 3	Nivel 3	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes			
<i>Inversiones inmobiliarias</i>			
Centros comerciales			
- Terrenos	312.607	32.352	312.607

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

	Miles de euros		
	31/12/2019		
	Inversiones Inmobiliarias	ANCMV	Total
	Nivel 3	Nivel 3	Nivel 3
- Construcciones	1.136.737	69.868	1.136.737
Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente	1.449.344	102.220	1.551.564

En relación con los pasivos a valor razonable, el único que tiene dicha consideración son los instrumentos derivados descritos en la Nota 12, cuya clasificación corresponde al Nivel 2 de jerarquía.

Durante el ejercicio no se han producido traspasos de activos y pasivos entre los diferentes niveles.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios a 30 de junio de 2020 fueron las siguientes:

	Rendimiento neto final (Net exit Yield)	Tasa de descuento
Centros comerciales y medianas comerciales	5,25% - 6,27%	6,96% - 9,90%

El efecto de la variación de un cuarto de punto, medio punto y un punto en la tasa de descuento y en las exit yield; y de la variación de dos puntos y medio, cinco puntos y diez puntos en el nivel de rentas, en el Activo Consolidado y en el Resultado Global Consolidado, con respecto a las inversiones inmobiliarias, incluyendo aquellas clasificadas como Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta, sería el siguiente:

Variación de la tasa de descuento

	Miles de euros					
	30.06.2020					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de descuento	(27.037)	(52.469)	(101.278)	(27.037)	(52.469)	(101.278)
Disminución de la tasa de descuento	25.457	53.125	110.431	25.457	53.125	110.431

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Variación de las rentas

	Miles de euros					
	30.06.2020					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	2,50%	5%	10%	2,50%	5%	10%
Aumento de las rentas	16.741	34.442	70.274	16.741	34.442	70.274
Disminución de las rentas	(19.921)	(38.592)	(74.754)	(19.921)	(38.592)	(74.754)

Variación de la Exit Yield

	Miles de euros					
	30.06.2020					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la Exit Yield	(35.559)	(67.287)	(123.582)	(35.559)	(67.287)	(123.582)
Disminución de la Exit Yield	36.485	77.360	172.089	36.485	77.360	172.089

(17) SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019 es como sigue:

<u>Saldos deudores</u>	Miles de euros	
	30.06.2020	31.12.2019
Hacienda Pública deudora por IVA	4422	7.137
Hacienda Pública, otras retenciones practicadas	227	1.186
Otras cuentas a cobrar con Hacienda Pública	2317	2316
	<u>6966</u>	<u>10.639</u>

<u>Saldos Acreedores</u>	Miles de euros	
	30.06.2020	31.12.2019
Hacienda Pública, acreedora por IVA	1.879	1.194
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	41	87
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades corriente	1.082	1.082
Organismos de la Seguridad Social acreedores	5	5
Pasivos por impuesto diferido	17.201	17.201
	<u>20.208</u>	<u>19.569</u>

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resúmenes Consolidados correspondientes al período de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

A 30 de junio de 2020, la partida “Otras cuentas a cobrar con Hacienda Pública” recoge principalmente el importe pagado por la sociedad LE Logistic Alovera I y II, S.A.U. en relación con un acta fiscal firmada en disconformidad, la cual versa sobre el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la adquisición en el 2014 de las naves logísticas de las que era titular esta sociedad. Con fecha 17 de abril de 2019 se interpuso por parte de la Sociedad una Reclamación Económico-administrativa contra dicho Acuerdo de liquidación, no habiéndose recibido, a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, resolución administrativa al respecto. No obstante, los Administradores, apoyándose en los asesores fiscales del Grupo realizaron, en paralelo, una consulta de criterio a la Dirección General de Tributos, habiendo obtenido una respuesta no vinculante favorable el 25 de septiembre de 2019. Por lo tanto, en base a la mejor estimación de los mismos, dicho importe es considerado recuperable.

(18) INGRESOS ORDINARIOS

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

(19) OTROS INGRESOS

Durante el ejercicio 2020, el Grupo recoge otros ingresos por importe de 1.107 miles de euros (1.154 miles de euros a 30 de junio de 2019), de los cuales 957 miles de euros corresponden a cesiones temporales de espacios comunes de los centros comerciales y 150 miles de euros a otros conceptos.

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos comunes (comunidad de propietarios, servicios...), por importe de 16.184 miles de euros. Dicho importe se presenta de acuerdo a su naturaleza, compensando el gasto por dichos conceptos en el epígrafe de “Otros gastos” en el estado de resultado global resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

(20) OTROS GASTOS

Los detalles de “Otros gastos” a 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019 son como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2020	30.06.2019
Servicios de profesionales independientes	6.658	8.833
Primas de seguros	149	349
Gastos bancarios	6	17
Publicidad y propaganda	699	643
Suministros	386	163
Tributos	1.846	4.223
Variación provisiones por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8)	371	74
Retribución al Consejo de Administración(*)	265	295
Otros resultados	1.289	1.778
	<u>11.669</u>	<u>16.375</u>

(*) Incluye la retribución al Secretario no consejero.

Dentro de la partida “Servicios de profesionales independientes” se recoge principalmente el importe correspondiente a la remuneración de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.L., gestor de los activos del Grupo (Nota 21a).

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas

Con fecha 19 de febrero de 2018 la Sociedad Dominante suscribió un 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). Conforme a la referida novación, el IMA tendrá una efectividad de 4 años a contar desde el 1 de enero de 2018. 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 a abonar a la Sociedad Gestora se calculará sobre la base de un importe anual equivalente al que resulte más elevado entre (i) 2 millones de euros, o (ii) la suma de (a) el 1,00% del valor del EPRA NAV (EPRA net asset value) (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior hasta un importe inferior o igual a 1.000 millones de euros, y (b) el 0,75% del valor del EPRA NAV (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior en relación con el importe que supere los 1.000 millones de euros.

En relación con el importe fijo devengado por el gestor, éste ha ascendido a 3.604 miles de euros (neto de los gastos descontados en base al contrato de gestión formalizado entre las partes y que han ascendido a 1.076 miles de euros) (4.928 miles de euros a 30 de junio de 2019), de los cuales a 30 de junio de 2020 se encuentra pendiente de pago un importe de 24 miles de euros (646 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) (Nota 14). Adicionalmente, de manera excepcional, se ha producido una reducción de 334 miles de euros en los honorarios cobrados por el gestor Grupo Lar durante el primer semestre de 2020 a causa de la crisis provocada por la pandemia del virus COVID-19.

De la misma forma, el performance fee a abonar a la Sociedad Gestora se calculará en función del EPRA NAV y de la capitalización bursátil de la Sociedad, y se encontrará sujeto a un límite total equivalente al 3% del EPRA NAV de la Sociedad a 31 de diciembre del ejercicio precedente. Conforme a la cláusula 7.2.2 del contrato de gestión, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. deberá utilizar el importe devengado en concepto de "Performance fee" (una vez deducido el importe correspondiente al impuesto sobre sociedades que le aplique) para suscribir acciones que emita la Sociedad Dominante o, a opción de la Sociedad Dominante, adquirir acciones propias de ésta.

En relación con dicho importe variable, a 30 de junio de 2020, no se ha provisionado ningún importe en tanto en cuanto los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la evolución del EPRA NAV y de la capitalización bursátil al cierre del ejercicio no alcanzará en ninguno de los dos casos los umbrales mínimos para su devengo.

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizado un contrato con la sociedad vinculada Gentalia 2006, S.L. (participada de forma mayoritaria por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.) para la prestación de servicios relacionados con la administración de los activos inmobiliarios. A 30 de junio de 2020 el gasto incurrido por este concepto asciende a 1.294 miles de euros (1.912 miles de euros a 30 de junio de 2019), de los cuales 285 miles de euros se encontraban pendientes de pago a 30 de junio de 2020 (527 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Tal y como se menciona en la Nota 12, durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 se ha devengado un gasto financiero correspondiente a la línea de liquidez suscrita entre la Sociedad Dominante e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., por un importe de 44 miles de euros.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019 por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

	Miles de euros		
	30.06.2020		
	Sueldos	Dietas	Primas de seguro
Consejo de Administración	-	265	43*
Alta Dirección	199	-	-

	Miles de euros		
	30.06.2019		
	Sueldos	Dietas	Primas de seguro
Consejo de Administración	-	295	71*
Alta Dirección	165	-	-

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

Las dietas al Consejo de Administración incluyen 34 miles de euros de dietas del Secretario no consejero del Consejo de Administración (42 miles de euros a 30 de junio de 2019). De manera excepcional, se ha producido una reducción en las dietas pagadas al Consejo de Administración por importe de 29 miles de euros a 30 de junio de 2020, a causa de la crisis provocada por el COVID-19.

A 30 de junio de 2020 la Sociedad dominante tiene siete Consejeros, cinco hombres y dos mujeres (a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad dominante tenía siete Consejeros, cinco hombres y dos mujeres).

(22) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS

El número medio de empleados del Grupo a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019
Categoría profesional		
Alta Dirección	3	3
Total	3	3

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

De éstos, dos son hombres y uno mujer (a 31 de diciembre de 2019, dos hombres y una mujer).

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no cuenta con ningún empleado con una discapacidad superior al 33%.

(23) **HECHOS POSTERIORES**

A fecha 28 de julio de 2020, el Grupo ha llegado o está a punto de cerrar acuerdos para formalizar adendas a los contratos con una gran parte de sus inquilinos, los cuales representan entre el 85% y el 90% de la superficie bruta alquilable de sus centros comerciales. Los citados acuerdos contemplan condonaciones y bonificaciones de rentas por un importe total de entre 15.000 y 17.000 miles de euros, las cuáles serán imputadas a los resultados del Grupo linealmente durante la duración de cada contrato, siendo la duración media estimada de entre 7 y 8 años. En este sentido, a la fecha actual, el Grupo se encuentra en negociaciones con el resto de sus inquilinos con los que espera llegar a acuerdos de similares características en el corto plazo.

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

1 Situación del Grupo

1.1 Estructura organizativa y funcionamiento

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

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

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

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

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

- Residencial.

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

La política de inversiones del Grupo se centra principalmente:

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

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Introducción

A 30 de junio de 2020, los ingresos ordinarios del Grupo han ascendido a 47.943 miles de euros, correspondientes al negocio al que se dedica el Grupo, el negocio de alquiler.

Durante el primer semestre de 2020 el Grupo ha incurrido en “Otros gastos” por importe de 11.669

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

miles de euros, que corresponden fundamentalmente a los honorarios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. al Grupo (3.604 miles de euros), y a determinados servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos por 5.873 miles de euros.

El resultado de las operaciones antes de revalorizaciones, provisiones e intereses (EBITDA, se calcula como el resultado de las operaciones, menos la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, menos gastos por amortización) es de 37.158 miles de euros.

La valoración durante el ejercicio de las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo a 30 de junio de 2020, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Cushman & Wakefield y Jones Lang Lasalle en el ejercicio, ha supuesto un efecto negativo en el resultado consolidado de 55.877 miles de euros.

El resultado financiero ha sido negativo por importe de 9.991 miles de euros.

La pérdida del ejercicio del Grupo asciende a 28.710 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 78% sobre el total de ingresos frente al 18% de parques comerciales y 4% de otros *retail*.
- Alrededor de un 41,5% de los ingresos de rentas por centros comerciales derivan de los centros Lagoh, Megapark y Gran Vía de Vigo.

A 30 de junio de 2020, el Grupo ocupa en el conjunto de su negocio el 94,7% de la superficie bruta alquilable (SBA), siendo la tasa de ocupación en los centros comerciales del 93,6%, la de los parques comerciales 96,5% y la de los locales comerciales un 100%.

A 30 de junio de 2020, el Grupo cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que engloba centros comerciales (391.663 m²), parques comerciales (158.887 m²) y locales comerciales (27.909 m²). En total suman 578.460 m² de superficie bruta alquilable.

2.2 Otros Indicadores financieros

A 30 de junio de 2020, el Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes) → 215.694 miles de euros (196.985 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos corrientes y el pasivos corrientes) → 4,6 (3,3 a 31 de diciembre de 2019).
- Ratio de solvencia (se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente) → 1,2 (1,1 a 31 de diciembre de 2019).

Estos ratios alcanzan valores considerablemente elevados y tienen por objeto mostrar el nivel de liquidez del Grupo, los cuales denotan que el 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 2,44% (8,21% a 31 de diciembre de 2019); y se calcula como el cociente entre el

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

El ROA (“Return on Assets”), que mide la eficiencia de los activos totales del Grupo con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos de una empresa para generar renta, es de 1,34% (4,70% a 31 de diciembre de 2019); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el activo total medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

De acuerdo con las recomendaciones emitidas por la European Securities and Markets Authority (ESMA) en relación con el cálculo y determinación de las Medidas Alternativas de Rendimiento (Alternative Performance Measure) utilizadas por la Dirección de la Sociedad en su toma de decisiones financieras y operativas, se incluye en los apartados 5 y 7 del documento “Informe de Resultados IS 2020” publicado el mismo día que los presentes estados financieros y notas explicativas, el cálculo y la definición de las magnitudes EPRA (European Public Real Estate Association).

2.3 Cuestiones relativas al medioambiente y personal

Medio ambiente

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

Personal

A 30 de junio de 2020 el Grupo tiene 3 empleados (2 hombres y 1 mujer). Dichos empleados están categorizados como Alta Dirección. Durante el ejercicio la Sociedad no ha tenido empleados con discapacidad mayor o igual 33%.

3 Liquidez y recursos de capital

3.1 Liquidez y recursos de capital

A 30 de junio de 2020, la deuda financiera del Grupo asciende a 752.879 miles de euros. El nivel de endeudamiento está relacionado con la adquisición de los centros comerciales el Rosal, Megapark, Portal de la Marina, Vistahermosa, Gran Vía de Vigo, Lagoh, Parque Abadía, Rivas Futura y VidaNova Parc. De la misma forma se incluyen los bonos emitidos por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2015.

A 30 de junio de 2020 la deuda financiera a corto plazo del Grupo asciende a 37.239 miles de euros.

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

Con fecha 26 de marzo de 2020, la Sociedad Dominante ha dispuesto de un importe de 25.000 miles de euros correspondientes al total de la línea de crédito que formalizó con Bankinter durante el ejercicio 2019. Con fecha 14 de mayo de 2020, la Sociedad Dominante ha procedido a la renovación de dicha línea de crédito ampliando su vencimiento hasta el 16 de mayo de 2021 y el importe máximo de la misma a 30.000 miles de euros. El devengo de intereses es trimestral y el tipo de interés es EURIBOR a 12 meses más un diferencial de 1,60%. Los gastos financieros devengados durante a 30

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

de junio de 2020 en función de la citada línea de crédito han ascendido a 259 miles de euros.

Con fecha 4 de mayo de 2020, la Sociedad ha dispuesto de un importe de 70.000 miles de euros, correspondientes a la línea de financiación suscrita el 26 de octubre de 2018 con el Banco Europeo de Inversiones (“BEI”). El devengo de intereses es semestral y el tipo de interés es EURIBOR a 12 meses más un diferencial de 1,67%. El vencimiento de dicho préstamo será en 2027.

Con fecha 25 de junio de 2020 se ha procedido a la amortización total del préstamo que la sociedad del Grupo LE Retail As Termas, S.L.U., tenía formalizado con la entidad ING Bank N.V. Sucursal en España por un importe de 37.345 millones de euros.

3.2 Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

A 30 de junio de 2020, el Grupo no presenta operaciones fuera de balance que hayan tenido, o previsiblemente vayan a tener, un efecto en la situación financiera del Grupo, en la estructura de ingresos y gastos, resultado de las operaciones, liquidez, gastos de capital o en los recursos propios que sean significativamente importantes.

4 Principales riesgos e incertidumbres

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

5 Información sobre la evolución previsible del Grupo

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

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

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

Con las reservas propias de la coyuntura actual, confiamos en que el Grupo debe estar en disposición de continuar progresando positivamente en los ejercicios 2020 y siguientes.

6 COVID-19

6.1 Situación actual

Tras la declaración del estado de alarma del pasado 14 de marzo, la compañía procedió a activar los planes de interrupción temporal y a franquear y habilitar zonas de tránsito hacia los comercios minoristas que permanecieron abiertos, para permitir el mejor servicio posible a nuestros usuarios y

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

el acceso cómodo, rápido y seguro a los productos de primera necesidad. Cerca de una cuarta parte de la superficie comercial de los centros y parques comerciales de Lar España permaneció abierta manteniendo una actividad normal.

En consecuencia, desde el 16 de marzo los activos de Lar España procedieron a implantar medidas que evitasen la propagación del virus, como labores de desinfección y limpieza continuadas, así como controles de las afluencias y de los accesos a las instalaciones.

Las aperturas de los centros y parques comerciales del portfolio se han sucedido de acuerdo al avance de las fases estipulado en las diferentes Comunidades Autónomas, según lo decretado por el Gobierno de España.

Adicionalmente, los profesionales de Lar España y Grupo Lar han organizado sus equipos para minimizar la posibilidad de contagio tanto como sea posible, teletrabajando desde sus domicilios. Los equipos implicados cuentan con herramientas, dispositivos y tecnologías para completar todas las tareas y procedimientos diarios.

La presencia física en los diferentes centros de trabajo (oficinas centrales y centros comerciales) se ha reducido al mínimo imprescindible, extremando en estos casos las medidas de seguridad.

6.2 Experiencia de gestión

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

Además, cuenta con un gestor especializado con más de 50 años de trayectoria en la gestión de activos inmobiliarios, habiéndose enfrentado con éxito contrastado a pasadas situaciones de crisis, con un equipo directivo altamente experto y reconocido en todos los niveles de decisión y gestión.

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

La SOCIMI Lar España Real Estate ha alcanzado, desde la declaración del estado de alarma y hasta el 30 de junio de 2020, acuerdos individualizados de alquileres sobre más del 80% de superficie bruta en alquiler de sus centros. La compañía ha gestionado directamente y sin intermediarios cada situación, lo que le ha permitido alcanzar acuerdos rápidos y adaptados a la necesidad concreta de cada inquilino y actividad. Los acuerdos se han alcanzado mayoritariamente en condiciones que suponen un gran compromiso por ambas partes, fortaleciendo las relaciones con los comerciantes y reforzando la duración y estabilidad de los contratos, así como la de todos los centros y parques comerciales.

6.3 Modelo de negocio y situación operativa

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

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

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Además, Lar España es propietaria en la inmensa mayoría de los casos, del 100% de sus activos, teniendo un control total en la toma de decisiones de cada uno de ellos, lo que permite impulsar medidas y estrategias de una manera ágil y ajustada a las necesidades del mercado y de los clientes en cada momento.

Lar España cuenta con unos resultados operativos muy sólidos y recurrentes, habiendo obtenido un resultado recurrente del ejercicio de 28.123 miles de euros durante los primeros seis meses de 2020, lo que supone un incremento del 65% respecto al mismo periodo del año anterior.

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

El peso de los 10 primeros arrendatarios en términos de rentas se sitúa en el 36,8% y más del 60% del total de los contratos con operadores tiene un vencimiento mayor de 5 años de plazo.

Sus activos, junto con otras 22 unidades comerciales dedicadas a la alimentación, 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 578.460 metros cuadrados de superficie comercial.

6.4 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 continuar con su actividad dentro de la nueva normalidad.

De acuerdo con este compromiso, Lar España ha llevado a cabo un análisis en detalle de las situaciones en las que se encuentran los inquilinos presentes en sus centros y parques comerciales. De este modo, durante las últimas semanas se ha realizado la propuesta de aplazar el tiempo de exigibilidad y la facturación de las rentas.

En paralelo, el Real Decreto-Ley 15-2020 publicado el 21 de abril viene a establecer bajo ciertas condiciones y para diferentes tipos de comercio, un mecanismo de diferimiento de rentas durante el estado de alarma y posteriores periodos de apertura, que no podrá superar en ningún caso los 4 meses, salvo acuerdo previo entre las partes.

Asimismo, se ha procedido al ajuste de los gastos comunes a las condiciones actuales con la finalidad de optimizarlos, habiendo logrado en muchos casos reducciones en porcentajes muy relevantes que alcanzarían el 35% de ahorro.

Con todo ello Lar España tiene como objetivo facilitar las situaciones en las que se encuentran algunos de los inquilinos y posibilitar la apertura de los mismos.

6.5 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 compañía 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. En términos anuales globales, dado el peso de nuestro activo en Sevilla, Lagoh, y de algunos activos reformados en 2019, la capacidad de compensación en términos de rentas es relevante, ya que estos activos operaron durante el año 2019 pocos meses o de forma

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

incompleta.

Con un coste medio del 2,1%, 84% del mismo a tipo fijo, y sin vencimientos relevantes en los próximos 2 años.

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

6.6 Prudencia financiera e inversión

La compañía ha aplicado el principio de austeridad a sus actividades en curso, y ha adecuado los gastos a la nueva situación. Asimismo, se ha reducido a mínimos el programa de CAPEX y las decisiones sobre proyectos en curso se tomarán en función del momento en que la actividad tienda a normalizarse teniendo siempre el objetivo claro de la rentabilidad en la gestión y la creación de valor de los activos.

6.7 Post COVID-19

La apertura de los activos del portfolio de Lar España se ha producido de manera escalonada desde el lunes 25 de mayo, estando en condiciones de garantizar todas las medidas de seguridad higiénico-sanitarias, de distanciamiento social y de comunicación, que requieren la situación y los protocolos establecidos por las autoridades.

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

Además, cuenta con un plan de acción para la óptima reapertura de sus centros, desglosado en una primera parte dedicada a los criterios generales sobre los aspectos operativos y una segunda parte sobre el funcionamiento operativo del centro. El objetivo es definir los criterios de aplicación general concernientes a los principales aspectos relacionados con la limpieza, seguridad y mantenimiento de los centros, con el fin de minimizar los riesgos asociados al contagio y propagación del COVID-19.

Los puntos a tratar en el plan de acción que ya se ha implantado en los activos tienen que ver con la limpieza, la seguridad, el mantenimiento, la distribución de los aparcamientos, el control de las entradas peatonales, horarios, transporte, cesiones de espacio y la ordenación de las zonas comunes y los food courts, entre otros.

Las principales medidas de limpieza tomadas son:

Limpieza exhaustiva de todas las áreas de los centros

- Programa de desinfección por nebulización para el Centro Comercial en su totalidad.
- Revisión de protocolos de limpieza de puntos críticos.
- Aplicación de nuevas técnicas, maquinaria y productos de limpieza.
- Colocación de diferentes puntos de dosificación de gel y módulos higienizantes.

Mayor seguridad

- Control de aforos en mall y tiendas.

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

- Comunicación con los principales operadores para coordinar protocolos de apertura y funcionamiento.
- Sistema de control automático de aforo (Shoppertrack) con sistema de Alerting.
- Gestión de colas en tiendas.
- Gestión situaciones de pánico.
- Delimitación de carriles de tránsito para mantener la distancia de seguridad.

Mantenimiento de instalaciones y protocolos

- Revisión de protocolos de mantenimiento e instalaciones.
- Gestión de obras.
- Verificación de los Estudios/Proyectos de seguridad y salud.

Aparcamiento y entradas peatonales

- Recomendación de uso de plazas alternas.
- Delimitación de número de accesos abiertos/cerrados.
- Gestión de posibles colas mediante vinilos horizontales en el suelo dispuestos a 2 metros para mantener distancia social.

Control de aforo visitantes

- Acceso prioritario PMR, mayores de 65 años y familias con menores de 14 años.
- Seguridad presente en cada acceso abierto para el control de aforos.
- Dispensadores de gel y guantes en cada acceso habilitado.

Comunicación continua con los usuarios

- Código QR: Será el elemento de bienvenida y el núcleo fundamental de información para el consumidor.
- Comunicación a tiempo real del aforo que hay en cada uno de nuestros centros.
- Vinilos en accesos.
- Pantallas y directorios digitales.
- Personal de servicios.
- Normas de uso y seguridad.

Foodcourt

Con el objetivo de garantizar el aprovechamiento de las zonas de food court, se ha llevado a cabo la delimitación de las terrazas para uso de cada uno de los operadores, logrando que se cumplan en todo momento las limitaciones de aforo permitido.

Con ello se cumple con toda la normativa vigente, respetando en todo momento las medidas de higiene y de distanciamiento social.

7 Actividades de I+D+i

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

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

digital, tanto con clientes externos como internos (*Customer Journey Experience*).

8 Adquisición y enajenación de acciones propias

Con fecha 14 de enero de 2020 se ha procedido a formalizar un nuevo programa de recompra de acciones entre Lar España y su proveedor de liquidez, dirigido a un máximo de 4.500.000 acciones, representativas del 5% del capital social, que podrán ser adquiridas a un precio no superior de (a) el precio de la última operación independiente o (b) la oferta independiente más alta de ese momento en el centro de negociación donde se efectúe la compra. La duración máxima de este programa es hasta el 14 de octubre de 2020. El anterior programa deja en suspenso temporalmente el 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, por la que se mantiene un importe no disponible de 500 miles de euros en la tesorería y un máximo de 63.000 acciones para la compra venta de acciones propias

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

A 30 de junio de 2020, el precio de la acción se sitúa en 4,65 euros.

A 30 de junio de 2020, la Sociedad dominante mantiene un total de 2.533.851 acciones, que representan un 2,8% del total de acciones emitidas.

9 Otra información relevante

9.1 Información bursátil

El precio de la acción a principios de año era de 7,10 euros, y su valor nominal al cierre del ejercicio ha sido de 4,65 euros. Durante 2020, la cotización media por acción ha sido de 5,25 euros.

Actualmente el Grupo no cuenta con ninguna calificación crediticia de las principales agencias de calificación internacionales.

9.2 Política de dividendos

Con fecha 17 de marzo de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto de un dividendo de 55.000 miles de euros, a razón de 0,63 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2019. El citado dividendo fue pagado el 16 de abril de 2020. El importe repartido ha ascendido a 54.094 miles de euros (una vez deducido el importe correspondiente a la autocartera, que no sale del patrimonio neto de la Sociedad Dominante) considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación de la Junta General de Accionistas.

10 Hechos posteriores

A fecha 28 de julio de 2020, el Grupo ha llegado o está a punto de cerrar acuerdos para formalizar adendas a los contratos con una gran parte de sus inquilinos, los cuales representan entre el 85% y el 90% de la superficie bruta alquilable de sus centros comerciales. Los citados acuerdos contemplan condonaciones y bonificaciones de rentas por un importe total de entre 15.000 y 17.000 miles de euros, las cuáles serán imputadas a los resultados del Grupo linealmente durante la duración de cada contrato,

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2020

siendo la duración media estimada de entre 7 y 8 años. En este sentido, a la fecha actual, el Grupo se encuentra en negociaciones con el resto de sus inquilinos con los que espera llegar a acuerdos de similares características en el corto plazo.

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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e informe de gestión consolidado intermedio correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Reunidos los administradores de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., con fecha de 28 de julio de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados junto con el Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020. Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión Consolidado Intermedio vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

D. Jose Luis del Valle Doblado (Presidente)

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

D. José Luis del Valle Doblado (en representación de D. Isabel Aguilera)

D. José Luis del Valle Doblado (en representación de D. Laurent Luccioni)

D. Roger Maxwell Cooke

D^a. Leticia Iglesias Herraiz

D. Miguel Pereda Espeso

Madrid, a 28 de julio de 2020

*El Sr. Consejero D. Laurent Luccioni y el Sr. Consejero D. Alec Emmott y la Sra. Consejera Isabel Aguilera han asistido telefónicamente, habiendo manifestado su conformidad con las mismas han procedido a su formulación, autorizando expresamente a D. José Luis del Valle Doblado a firmar las cuentas en su nombre.

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

D. José Luis del Valle y D. Juan Gómez-Acebo, como Presidente y Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante respectivamente, certifican:

- (i) Que los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados junto con el Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 han sido aprobados, formulados y firmados por todos los consejeros de la Sociedad Dominante en su reunión de 28 de julio de 2020.
- (ii) Que la copia de los Estados Financieros y el Informe de Gestión Consolidado Intermedio que se adjunta es una copia idéntica a la firmada y formulada por el Consejo de Administración.

D. Jose Luis del Valle Doblado
(Presidente)

D. Juan Gómez-Acebo
(Secretario no miembro del Consejo)