

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

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados e Informe de
Gestión Consolidado Intermedios
correspondientes al periodo de seis
meses terminado el 30 de junio de 2021,
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 2021, 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 2021 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.a adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

DELOITTE, S.L.



Carmen Barrasa Ruiz

29 de septiembre de 2021



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 2021**

**(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	13
(c)	Estimaciones realizadas	14
(d)	Activos y pasivos contingentes	14
(e)	Corrección de errores	14
(f)	Empresa en funcionamiento	15
(g)	Estacionalidad de las transacciones del Grupo	15
(h)	Importancia relativa	15
(i)	Estado de flujos de efectivo resumido consolidado	16
(j)	Impacto en los estados financieros COVID-19	16
(3)	CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO	19
(4)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	19
(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	33
(c)	Deterioro de valor	34
(9)	EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	34
(10)	PATRIMONIO NETO	35
(a)	Capital	35
(b)	Prima de emisión	35
(c)	Otras reservas	36
(d)	Ajustes por cambio de valor	37
(e)	Autocartera	37
(f)	Dividendos pagados	38

(11)	RESULTADO POR ACCIÓN	38
(a)	Básico	38
(b)	Diluido	39
(12)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	40
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	40
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	41
(c)	Características principales de préstamos y deudas	42
(d)	Instrumentos financieros derivados	44
(e)	Movimientos de efectivo en los pasivos financieros por deudas	45
(13)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	45
(14)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	45
(15)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	46
(a)	Factores de riesgo financiero	46
(16)	DESGLOSES SOBRE EL VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS Y NO FINANCIEROS	48
(a)	Activos y Pasivos valorados a valor razonable	48
(17)	SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	50
(18)	INGRESOS ORDINARIOS	51
(19)	OTROS INGRESOS	51
(20)	OTROS GASTOS	51
(21)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	52
(a)	Saldos con empresas asociadas y vinculadas	52
(b)	Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	53
(c)	Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	54
(22)	INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS	54
(23)	HECHOS POSTERIORES	54

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 2021
(Expresado en Miles de euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de Junio de 2021 (*)</u>	<u>31 de Diciembre de 2020</u>
Inmovilizado intangible		2	2
Inversiones inmobiliarias	5	1.411.110	1.373.480
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	7	1.082	1.082
Activos financieros no corrientes	8	14.344	13.618
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo	8	14.355	17.996
Total activos no corrientes		1.440.893	1.406.178
Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	-	106.755
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo	8	26.512	28.463
Otros activos financieros corrientes	8	4.054	369
Otros activos corrientes	12	4.293	3.038
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	9	165.851	134.028
Total activos corrientes		200.710	272.653
Total activo		1.641.603	1.678.831
(*) 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 2021.

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 2021
(Expresado en Miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de Junio de 2021 (*)</u>	<u>31 de Diciembre de 2020</u>
Capital	10a	175.267	175.267
Prima de emisión	10b	466.176	475.130
Otras reservas y otras aportaciones	10c	209.834	281.005
Resultado del periodo		7.724	(53.668)
Acciones propias	10e	(19.468)	(16.474)
Ajustes por cambio de valor	10d y 12	(992)	(1.610)
Total patrimonio neto		838.541	859.650
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	12	-	139.685
Pasivos financieros con entidades de crédito	12	463.524	570.608
Pasivos por impuesto diferido	17	15.578	17.201
Derivados	12	3.004	4.685
Otros pasivos no corrientes	12 y 13	20.856	19.993
Total pasivos no corrientes		502.962	752.172
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	6	-	1.576
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	12	141.276	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	12	144.402	40.593
Derivados	12	2.802	3.137
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12 y 14	11.620	18.221
Total pasivos corrientes		300.100	67.009
Total patrimonio neto y pasivo		1.641.603	1.678.831

(*) 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 2021.

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 2021
(Expresado en Miles de euros)

<u>Estado de Resultado Resumido Consolidado</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de Junio de 2021 (*)</u>	<u>30 de Junio de 2020 (*)</u>
Ingresos ordinarios	4 y 18	38.752	47.943
Otros ingresos	19	1.226	1.107
Gastos por retribuciones a los empleados	22	(276)	(223)
Gastos por amortización	5	-	-
Otros gastos	20	(17.185)	(11.669)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5 y 6	(7.564)	(55.877)
Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias	3, 5 y 6	9	-
Resultado de las operaciones		<u>14.962</u>	<u>(18.719)</u>
Ingresos financieros		-	39
Gastos financieros	12	(10.258)	(10.164)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	12	1.397	309
Participación en resultados del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	7	-	(175)
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas		<u>6.101</u>	<u>(28.710)</u>
Impuestos sobre beneficios		1.623	-
Resultado del período		<u>7.724</u>	<u>(28.710)</u>
Resultado básico por acción (en euros)	11	<u>0,08</u>	<u>(0,33)</u>
Resultado por acción diluido (en euros)	11	<u>0,08</u>	<u>(0,33)</u>

<u>Estado del Resultado Global Resumido Consolidado</u>		<u>30 de Junio de 2021 (1)</u>	<u>30 de Junio de 2020 (1)</u>
Resultado de la cuenta de resultados (I)		7.724	(28.710)
Otro Resultado Global Imputado Directamente en el Patrimonio Neto (II)	10d	618	(398)
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)	10d	-	543
Resultado Global Total (I+II+III)		<u>8.342</u>	<u>(28.565)</u>

(*) 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 2021.

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

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado a 30 de junio de 2021

(Expresado en Miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Otras aportaciones	Resultado del periodo	Acciones propias	Ajustes por cambio de valor	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2020	175.267	475.130	280.765	240	(53.668)	(16.474)	(1.610)	859.650
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	7.724	-	618	8.342
Operaciones con socios y propietarios								
Distribución del resultado								
A reservas	-	-	(71.171)	-	71.171	-	-	-
A dividendos (Nota 10f)	-	(8.954)	-	-	(17.503)	-	-	(26.457)
Acciones propias (Nota 10e)	-	-	-	-	-	(2.994)	-	(2.994)
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 30 de junio de 2021 (*)	175.267	466.176	209.594	240	7.724	(19.468)	(992)	838.541

(*) *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 2021.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado a 30 de junio de 2021
(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

(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 2021.

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 2021
(Expresado en Miles de euros)

	30 de junio de 2021 (1)	30 de junio de 2020 (1)
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación	5.942	(12.206)
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>	6.101	(28.710)
<i>Ajustes del resultado</i>	20.301	65.868
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias (Nota 5)	7.564	55.877
Correcciones valorativas por deterioro (Nota 20)	2.264	-
Ingresos financieros	-	(39)
Gastos financieros	10.258	10.164
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (Nota 12d)	(1.397)	(309)
Participación en resultados del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación (Nota 7)	-	175
Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	(9)	-
Otros ingresos y gastos (Nota 20)	1.621	-
<i>Cambios en el capital corriente</i>	(9.991)	(39.023)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.741	(24.991)
Otros activos corrientes	(4.940)	(101)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(6.602)	(13.215)
Otros pasivos corrientes	-	-
Otros activos y pasivos no corrientes	(190)	(716)
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>	(10.469)	(10.341)
Pagos de intereses	(10.469)	(10.341)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión	57.468	(8.651)
<i>Pagos por inversiones</i>	(2.054)	(8.651)
Inversiones inmobiliarias (Notas 5 y 6)	(2.054)	(8.651)
<i>Cobros por desinversiones</i>	59.522	-
Enajenación de activos no corrientes mantenidos para la venta (Notas 6 y 8)	59.522	-
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(34.213)	(8.828)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>	(2.994)	(13.482)
Emisión de instrumentos de patrimonio (Nota 10a)	-	-
Adquisición / enajenación de instrumentos de patrimonio	(2.994)	(13.482)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>	(4.762)	58.655
Emisión de:		
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	30.000	95.000
Deudas con sociedades de Grupo y Asociadas (Nota 12e)	-	1.000
Devolución y amortización de:		
Deudas con entidades de crédito	(34.762)	(37.345)
<i>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</i>	(26.457)	(54.001)
Pagos por dividendos (Nota 10f)	(26.457)	(54.001)
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	31.823	(29.638)
F) Movimiento de efectivo y equivalentes de activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 6)	2.626	47
G) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	134.028	160.527
H) Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	165.851	130.889

(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 2021.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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

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

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

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

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 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 2021 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 2021

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 2021

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 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 María de Molina 39, 28006 de Madrid.

(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 2020 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 2020, 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 2020 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. celebrada el 22 de abril de 2021.

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 septiembre de 2021, 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 2020. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2021 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 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 2021

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2021.

Durante los primeros seis meses de 2021 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 NIIF 9, NIC 39, NIIF 7 NIIF 4 y NIIF 16. Reforma de los Tipos de Interés de Referencia Fase 2. Esta modificación proporciona guías específicas sobre cómo las entidades deben registrar los activos y pasivos financieros cuya base de determinación de los flujos de efectivo contractuales cambia como consecuencia de la Reforma de los Tipos de Interés de Referencia.
- Modificación a la NIIF 4 Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9 hasta el 1 de enero de 2023.

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 2021, no estando aprobadas en la UE para su uso:

- Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos Mejora de rentas. En mayo de 2020 el IASB aprobó una modificación a la NIIF 16 con el objeto de facilitar a los arrendatarios la contabilidad de las mejoras del alquiler relacionadas con el COVID-19.

(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 2021 (para el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, todos ellos resumidos y consolidados) y la información correspondiente a 30 de junio de 2021 (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 2020 (para el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, todos ellos resumidos y consolidados) y la información correspondiente a 31 de diciembre de 2020 (para el estado de situación financiera resumido consolidado).

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 2021

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2021 y 2020 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).
- Evaluación del cumplimiento del principio de empresa en funcionamiento (Nota 2f).
- Estimación de los efectos derivados de la crisis del COVID-19 en los estados financieros (Nota 2j).

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 2021 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 2021 no se han puesto de manifiesto errores respecto al cierre del ejercicio anterior que requiriesen corrección.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2021

(f) Empresa en funcionamiento

El grupo presenta a 30 de junio de 2021 un fondo de maniobra negativo por importe de 99.390 miles de euros como consecuencia de los pasivos financieros que mantiene registrados en el corto plazo. Dicha deuda financiera está principalmente compuesta por obligaciones y otros valores negociables por importe de 140 millones de euros con vencimiento el 21 de febrero de 2022, así como, por varios préstamos hipotecarios vinculados a las sociedades del Grupo Le Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. por importe de 82,4 millones de euros con vencimiento el 14 de marzo de 2022 y Le Retail Vistahermosa, S.L.U. por importe de 21,5 millones de euros con vencimiento el 2 de marzo de 2022 (Nota 12).

En este contexto, la Sociedad Dominante del Grupo ha llevado a cabo un proceso de emisión de unos bonos verdes senior no garantizados por importe de 400 millones de euros, la cual ha sido completada satisfactoriamente el 26 de julio de 2021. La mencionada nueva emisión permitirá al Grupo hacer frente a la totalidad de sus vencimientos en el corto plazo. En este sentido, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos, con los fondos obtenidos, el Grupo ha cancelado los préstamos hipotecarios citados en el párrafo anterior por importe de 103,9 millones de euros y, adicionalmente, con fecha 3 de agosto de 2021 ha realizado la cancelación anticipada de los vinculados a la sociedad del Grupo Le Retail Hiper Ondara, S.L.U. que ascendían a un importe conjunto de 163,1 millones de euros, así como una compra parcial de los bonos con vencimiento en el mes de febrero de 2022 por importe de 17,3 millones de euros (véase Nota 15).

Por los motivos anteriores, los Administradores de la Sociedad han formulado estados financieros resumidos consolidados adjuntos de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, al considerar que el Grupo podrá seguir operando durante un plazo de al menos doce meses, a contar desde la fecha de aprobación de los presentes estados financieros limitados consolidados.

(g) 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 2021.

(h) 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 2021.

(i) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

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

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

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

(j) Impacto en los estados financieros COVID-19

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

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el “Estado de Alarma” bajo el Real Decreto 463/2020, lo que conllevó a que determinadas actividades comerciales y de hostelería fueran calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y que el resto fueran calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

Posteriormente, con fecha 3 de noviembre de 2020, se declaró un nuevo Estado de Alarma, que ha durado hasta el 9 de mayo de 2021, y que ha supuesto determinadas restricciones a nivel regional si bien las mismas no han sido tan severas como las del primer Estado de Alarma.

Adicionalmente, en diciembre de 2020, la Unión Europea aprobó la comercialización de las primeras vacunas para hacer frente al virus, iniciándose el proceso de vacunación.

Teniendo en consideración los factores anteriores y la complejidad de los mercados a causa de su globalización, las consecuencias para las operaciones del Grupo 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 diferentes agentes económicos impactados y de la evolución del proceso de vacunación, el cual se está completando de manera positiva en España.

En este sentido, los administradores de la Sociedad Dominante han continuado realizando una evaluación de los efectos que la crisis sanitaria y económica de la pandemia originada por la COVID-19 ha tenido y pudiera seguir teniendo en el Grupo, entre los que destacan los siguientes aspectos:

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 2021

- **Riesgo de operaciones:** Tal y como se indica en la memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, el deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo a dicha fecha ascendía a 4.998 miles de euros, no siendo por tanto significativo dado que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, el Grupo ha continuado con las políticas comerciales establecidas en el ejercicio 2020 en respuesta a la pandemia derivada del Covid-19. Estas medidas complementarias comprenden desde el 1 de enero hasta el 30 junio de 2021, estando dirigidas a la mayoría de los inquilinos de la cartera de activos del Grupo con actividad comercial para apoyarles en la reapertura y recuperación de sus negocios.

Dichas medidas han consistido fundamentalmente en la aplicación de bonificaciones parciales medias sobre la renta mínima garantizada. Si bien, en el caso de cierre forzoso se ha aplicado una bonificación del 100% de la renta durante el periodo en el cual los inquilinos no han estado legalmente autorizados a abrir. Las bonificaciones concedidas desde el comienzo de la pandemia han supuesto una reducción de los ingresos netos por arrendamiento correspondientes al primer semestre por un importe que asciende a 7.326 miles de euros.

A su vez, los Administradores han continuado evaluando el riesgo de crédito de sus inquilinos como consecuencia de la pandemia a la vez que han continuado apoyándoles con las políticas de bonificación de rentas indicadas anteriormente, teniendo en consideración los factores diferenciales de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, habiendo concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes principales no se ha visto afectado significativamente, si bien se ha registrado una provisión por deterioro de cuentas por cobrar durante el periodo por un importe adicional que asciende a 2.264 miles de euros (véase Nota 8).

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes, fundamentalmente, a fianzas y saldos con administraciones públicas, los administradores han concluido que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando la experiencia histórica con dichas entidades, la cual permiten estimar que durante la vida esperada de estos activos financieros su riesgo de crédito se mantendrá estable.

- **Riesgo de liquidez:** la situación general de los mercados ha provocado 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 realizado una reestructuración de la deuda del Grupo mediante la emisión de unos bonos verdes no garantizados por importe de 400 millones de euros durante el mes de julio de 2021 (Notas 2.f y 15). 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:** De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones

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 2021

inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

La metodología de valoración descrita en la Nota 5 no ha sido modificada, si bien las valoraciones se han visto influenciadas por los siguientes aspectos derivados de los efectos de la pandemia:

- Apertura progresiva de la actividad en centros comerciales.
- Bonificaciones adicionales para inquilinos.
- El riesgo de pérdida de contratos relevantes.
- Volatilidad de las tasas de descuento y capitalización de salida ("exit yield") derivadas de la incertidumbre futura.

No obstante lo anterior, en las últimas tasaciones realizadas por el Grupo se pone de manifiesto que los flujos de caja estimados en las valoraciones se sitúan en niveles similares en comparación con los del ejercicio anterior, al igual que las yields, mientras que las tasas de descuento utilizadas en las valoraciones realizadas por los expertos independientes son ligeramente superiores (5 puntos básicos de media), siendo éstos los principales motivos de la evolución del valor de la cartera de patrimonio en renta del Grupo (-0,4%, aproximadamente).

El detalle de las principales hipótesis usadas en las valoraciones a junio de 2021 y diciembre de 2020 según la naturaleza de los activos, así como las sensibilidades en caso de incremento o disminución de las citadas variables, se incluyen en las Notas 5 y 16 de las notas adjuntas.

- **Riesgo de variación de ciertas cifras financieras:** 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 2021, 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.

No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante mantienen una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

(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 2020 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las integradas por el método de la participación.

Con fecha 23 de febrero de 2021 se ha procedido a la venta del 100% de las participaciones de las sociedades LE Retail Hipermercados I, S.L.U., LE Retail Hipermercados II, S.L.U. y LE Retail Hipermercados III, S.L.U. a la sociedad Igcel Investments, S.L. por importe conjunto de 59.522 miles de euros, momento a partir del cual, dichas sociedades dejaron de formar parte del Grupo (Nota 6).

El impacto en los estados financieros del Grupo tras la venta de dichas sociedades se ha reflejado en una disminución de los activos netos por importe de 60.085 miles de euros que, tras la contraprestación recibida por importe de 59.522 miles de euros y los costes asociados por importe de 558 miles de euros (Nota 20), ha reflejado un resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias de 9 mil euros (Nota 6).

(4) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A 30 de junio de 2021, el Grupo se encuentra organizado internamente por segmentos operativos, divididos en 2 líneas de negocio diferenciadas: centros comerciales (que incluye el negocio de alquiler de los locales y medianas comerciales), y residencial, que son las unidades estratégicas del negocio. El desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

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

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 2021 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2020 para ingresos y gastos y 31 de diciembre de 2020 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 2021

	Miles de euros				
	30 de junio de 2021				
	Centros Comerciales	Oficinas y Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas) (Nota 7)	Unidad Corporativa y otros (*)	Total
Ingresos por arrendamiento	38.752	-	-	-	38.752
Total ingresos ordinarios	38.752	-	-	-	38.752
Otros Ingresos	1.226	-	-	-	1.226
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	(276)	(276)
Gastos de explotación(**)	(15.165)	-	-	(2.020)	(17.185)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(7.564)	-	-	-	(7.564)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	9	-	-	-	9
Beneficio operativo	17.258	-	-	(2.296)	14.962
Financieros Netos(**)	(8.861)	-	-	-	(8.861)
Participación en resultados del ejercicio de las inversiones contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	-	-
Resultado antes de impuestos de actividades continuadas	8.397	-	-	(2.296)	6.101
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	1.623	1.623
	8.397	-	-	(673)	7.724

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

(**) Se tiene en consideración que, en el primer semestre de 2021, la Sociedad Dominante, ha refacturado a las sociedades dependientes, el importe correspondiente a los “Gastos de explotación”. El importe atribuible a los centros comerciales a 30 de junio de 2021 asciende a 4.952 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 2.170 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 2021

	Miles de euros				
	30 de junio de 2020				
	Centros Comerciales	Oficinas y Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas) (Nota 7)	Unidad Corporativa y otros (*)	Total
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 2021

Miles de euros					
30 de junio de 2021					
	Centros Comerciales	Oficinas y Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros	Total
Inmovilizado intangible	2	-	-	-	2
Inversiones Inmobiliarias	1.411.110	-	-	-	1411.110
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	-	-	1.082	-	1.082
Activos financieros no corrientes	14.344	-	-	-	14.344
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar LP	14.355	-	-	-	14.355
Total activos no corrientes	1.439.811	-	1.082	-	1.440.893
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 6)	-	-	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar CP	17.176	-	-	9.336	26.512
Otros activos financieros corrientes	3.197	-	-	857	4.054
Otros activos corrientes	4.033	-	-	260	4.293
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	66.119	-	-	99.732	165.851
Total activos corrientes	90.525	-	-	110.185	200.710
Total activos	1.530.336	-	1.082	110.185	1.641.603

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 2021

Miles de euros					
31 de diciembre de 2020					
	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	1.373.480	-	-	-	1.373.480
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	-	-	1.082	-	1.082
Activos financieros no corrientes	13.618	-	-	-	13.618
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar largo plazo	17.996	-	-	-	17.996
Total activos no corrientes	1.405.096	-	1.082	-	1.406.178
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 6)	106.755	-	-	-	106.755
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	28.263	-	-	200	28.463
Otros activos financieros corrientes	21	-	-	348	369
Otros activos corrientes	2.750	-	-	288	3.038
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	100.469	-	-	33.559	134.028
Total activos corrientes	238.258	-	-	34.395	272.653
Total activos	1.643.354	-	1.082	34.395	1.678.831

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 2021

	Miles de euros				
	30 de junio de 2021				
	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)	-	-	-	-	-
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables corrientes y no corrientes	141.276	-	-	-	141.276
Pasivos financieros con Entidades de Crédito corrientes y no corrientes	507.841	-	-	100.085	607.926
Pasivos por impuesto diferido	15.578	-	-	-	15.578
Derivados corrientes y no corrientes	5.806	-	-	-	5.806
Otros pasivos no corrientes	20.856	-	-	-	20.856
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.243	-	-	1.377	11.620
Total pasivos no corrientes y corrientes	701.600	-	-	101.462	803.062

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 2021

Miles de euros					
31 de diciembre de 2020					
	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)	1.576	-	-	-	1.576
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables corrientes y no corrientes	143.167	-	-	-	143.167
Pasivos financieros con Entidades de Crédito corrientes y no corrientes	611.201	-	-	-	611.201
Pasivos por impuesto diferido	17.201	-	-	-	17.201
Derivados corrientes y no corrientes	7.822	-	-	-	7.822
Otros pasivos no corrientes	19.954	-	-	39	19.993
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	16.735	-	-	1.486	18.221
Total pasivos no corrientes y corrientes	817.656	-	-	1.525	819.181

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 2021

(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 2021, a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2020, respectivamente, son los siguientes:

Miles de euros					
30 de junio de 2021					
	Ingresos ordinarios	%	Inversiones inmobiliarias	ANCMV (Inv. Inmb. Nota 6)	%
Andalucía	7.332	18,93	290.500		20,59
País Vasco	6.587	18,40	249.780	-	17,57
Galicia	7.127	17,00	232.090	-	16,58
Comunidad Valenciana	6.434	16,60	213.300	-	15,12
Castilla La Mancha	3.845	9,92	146.880	-	10,41
Castilla y León	3.099	8,00	115.660	-	8,20
Cataluña	2.267	5,85	96.400	-	6,83
Comunidad de Madrid	1.765	4,55	66.500	-	4,70
Islas Baleares	132	0,34	-	-	-
Cantabria	75	0,19	-	-	-
Navarra	58	0,15	-	-	-
La Rioja	31	0,07	-	-	-
	<u>38.752</u>	<u>100,00</u>	<u>1.411.110</u>	<u>-</u>	<u>100,00</u>

Miles de euros						
	30 de junio de 2020		31 de diciembre de 2020			
	Ingresos ordinarios	%	Inversiones inmobiliarias	ANCMV (Inv. Inmb. Nota 6)	Inm. intangible	%
Andalucía	8.633	18,15	292.400	-	-	19,82
País Vasco	8.538	17,72	215.430	62.760	-	18,85
Galicia	7.829	16,25	235.800	-	-	15,98
Comunidad Valenciana	7.706	16,11	214.590	-	-	14,54
Castilla La Mancha	4.770	9,95	146.460	-	-	9,93
Castilla y León	4.073	8,44	106.400	10.530	-	7,92
Cataluña	3.305	6,90	96.400	-	-	6,53
Comunidad de Madrid	2.125	4,43	66.000	-	-	4,47
Islas Baleares	431	0,91	-	12.810	-	0,87
Cantabria	244	0,52	-	7.240	-	0,49
Navarra	189	0,40	-	5.690	-	0,39
La Rioja	100	0,21	-	2.980	-	0,20
	<u>47.943</u>	<u>100,00</u>	<u>1.373.480</u>	<u>102.010</u>	<u>-</u>	<u>100,00</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 2021

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 2021, así como las principales características de cada uno de ellos:

Posición	Rótulo	Proyecto	% S/Total de Ingresos Ordinarios	% Acumulado	Vencimiento*	Sector
1	Inditex	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo	9,62%	9,62%	2025-2034	RM Modas
2	Carrefour	El Rosal/Gran Vía de Vigo/ Hiper Portal de la Marina	4,66%	14,28%	2042-2060	Distribución/Hipermercado
3	MediaMarkt	Megapark/Vistahermosa/As Termas/Parque Abadía/Rivas/Lagoh	4,00%	18,28%	2023-2044	Tecnología
4	Leroy Merlin	Vidanova Parc/Vistahermosa/As Termas/Portal de la Marina	3,56%	21,84%	2041-2058	Bricolaje
5	Decathlon	Megapark/Parque Abadía/Vidanova Parc	2,74 %	24,58%	2036-2043	Distribución
6	Tendam Retail	Albacenter/AnecBlau/As Termas/Megapark/Galería Abadía/El Rosal/Gran Vía de Vigo/Huertas/Portal de la Marina/Txingudi/Vidanova Parc/Vistahermosa/Lagoh	2,53%	27,11%	2021-2036	RM Modas
7	Conforama	Megapark/ Vidanova Parc/ Rivas	2,49%	29,60%	2023- 2038	RM Modas
8	Mercadona	Lagoh/ Megapark/Hipermercado Albacenter/Anec Blau	2,29%	31,89%	2040-2049	Distribución/Supermercado
9	El Corte Ingles	Lagoh/Parque Abadía/ Gran Vía de Vigo/ Megapark/ As Termas/ Rivas	2,28%	34,17%	2025-2039	RM Modas
10	C&A Modas	Parque Abadía/Gran Vía de Vigo /As Termas/Portal de la Marina/ Vidanova Parc	2,09%	36,26%	2026-2038	RM Modas

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

(5) INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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 2021

La composición y los movimientos habidos durante el primer semestre de 2021 en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del estado de situación financiera resumido consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2021 han sido los siguientes:

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias terminadas
Valor razonable a 31 de diciembre de 2020	1.373.480
Altas del periodo	2.054
Reclasificación de activos mantenidos para la venta	43.140
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	(7.564)
Saldo a 30 de junio de 2021	1.411.110
Valor razonable a 30 de junio de 2021	1.411.110

Altas y variaciones del perímetro

Las altas del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2021 se corresponden con los siguientes conceptos:

Tipo de activo	Nombre	Miles de euros	
		Altas	Variaciones del perímetro
Parque Comercial	Parque Rivas (a)	1.103	-
Centro Comercial	Gran Vía de Vigo (a)	337	-
Parque Comercial	Parque Abadía (a)	242	-
-	Mejoras en otros activos y fit outs	372	-
		2.054	-

- (a) Importes correspondientes, principalmente a las reformas realizadas en los activos inmobiliarios de Rivas, Gran Vía de Vigo y Abadía.

A 30 de junio de 2021, el importe de las altas de inversiones inmobiliarias pendientes de pago asciende a 1.074 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 2021.

Tras la aprobación del plan de negocio por el Consejo de Administración el 18 de marzo de 2021, se ha procedido a reclasificar los centros comerciales propiedad de las sociedades del Grupo LE Retail Las Huertas, S.L.U. y LE Retail Txingudi, S.L.U. que se encontraban registrados como “activos no corrientes mantenidos para la venta” a 31 de diciembre de 2020, a inversiones inmobiliarias, dado que no se espera que se produzca su venta en el corto plazo (ver Nota 6).

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 30 de junio de 2021 a 1.411.110 miles de euros (1.373.480 miles de euros a 31 de diciembre del 2020) y se consideran valoraciones de nivel 3, no habiéndose dado traspasos entre niveles durante el primer semestre 2021. La totalidad de las mismas se corresponden con Centros y Parques comerciales.

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 2021

A 30 de junio de 2021, 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 y parques comerciales	551.405	94,72%

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 2020.

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.

Las sociedades de valoración que han realizado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 30 de junio del 2021 y a 31 de diciembre de 2020 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 2021 y de 2020 son como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2021	30.06.2020
Por servicios de valoración	24	21
	24	21

Por su parte, las hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios a 30 de junio de 2021 se detallan en la Nota 16.

Otra información

A 30 de junio de 2021 los activos en garantía de los bonos y diversos préstamos tienen un valor razonable de 1.400.650 miles de euros. El importe pendiente de devolución por estas deudas a coste amortizado a 30 de junio del 2021 asciende a 753.289 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 2021 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 2021

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

Con fecha 23 de febrero de 2021 se ha procedido a la venta del 100% de las participaciones de las sociedades LE Retail Hipermercados I, S.L.U., LE Retail Hipermercados II, S.L.U. y LE Retail Hipermercados III, S.L.U. a la sociedad Igcel Investments, S.L. cuyos activos se encontraban registrados a 31 de diciembre de 2020 como “activos no corrientes mantenidos para la venta” (Nota 3) por importe de 62.665 miles de euros. Tras la mencionada venta, dichos activos, y los pasivos asociados se han dado de baja del balance del Grupo.

Con fecha 18 de marzo de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó el plan de negocio, en base al cual se ha procedido a reclasificar los centros comerciales propiedad de las sociedades del Grupo LE Retail Las Huertas, S.L.U. y LE Retail Txingudi, S.L.U. que se encontraban registrados como “activos no corrientes mantenidos para la venta” a 31 de diciembre de 2020, a inversiones inmobiliarias, dado que no se espera que se produzca su venta en el corto plazo (Nota 5).

(7) INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle por sociedades a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación, así como el resultado atribuible al Grupo es el siguiente:

	Miles de euros			
	30.06.2021		31.12.2020	
	Inversiones	Resultado atribuible al Grupo	Inversiones	Resultado atribuible al Grupo
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	1.082	-	1.082	257
Total	1.082	-	1.082	257

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 2021**(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 2021 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 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	Miles de euros			
	30 de junio del 2021		31 de diciembre del 2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros no corrientes	14.344	-	13.618	-
Otros activos financieros	-	4.054	-	369
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	-	2.078	-	1.472
Cliente por arrendamiento operativo – facturas emitidas	-	18.814	-	17.741
Cliente por arrendamiento operativo – linealización de rentas	14.355	5.507	17.996	4.401
Menos correcciones por deterioro de valor	-	(7.262)	-	(4.998)
Anticipos a proveedores	-	124	-	1.746
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 17)	-	7.251	-	8.101
Total	28.699	30.566	31.614	28.832

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

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 período de
seis meses terminado el 30 de junio de 2021

A 30 de junio de 2021, 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 2.786 miles de euros pendiente de devolución relacionado con el Impuesto sobre el Valor Añadido soportado por los gastos corrientes del 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 – facturas emitidas” incluye principalmente las rentas devengadas y facturadas durante el ejercicio a los arrendatarios, que en su mayoría se encuentran pendientes de cobro.

A 30 de junio de 2021 la partida “Clientes por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar” del cuadro anterior incluye principalmente gastos fundamentalmente en concepto de “Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)” que se encuentran pendientes de refacturar a los inquilinos.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2021 la partida “Clientes por arrendamiento operativo – linealización de rentas” recoge el importe pendiente de imputar a resultados por las carencias o bonificaciones concedidas a ciertos inquilinos y que de acuerdo con el marco de información financiera aplicable al Grupo son imputadas linealmente al Estado de Resultado Global consolidado entre la fecha del acuerdo y la duración remanente de cada contrato de arrendamiento. De dicho importe, 11.978 miles de euros corresponden a bonificaciones concedidas con motivo de la pandemia.

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

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 2021

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	2021			
	Miles de euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	14.344	14.344
Otros activos financieros	4.054	-	-	4.054
Cliente por arrendamiento operativo				
– facturas pendientes de formalizar	2.078	-	-	2.078
Cliente por arrendamiento operativo				
– facturas emitidas	18.814	-	-	18.814
Cliente por arrendamiento operativo				
– linealización de rentas	5.507	14.355	-	19.862
Anticipos a proveedores	124	-	-	124
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 7)	7.251	-	-	7.251
	<u>37.828</u>	<u>14.355</u>	<u>14.344</u>	<u>66.527</u>
	2020			
	Miles de euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	13.618	13.618
Otros activos financieros	369	-	-	369
Cliente por arrendamiento operativo				
– facturas pendientes de formalizar	1.471	-	-	1.471
Cliente por arrendamiento operativo				
–in facturas emitidas	17.741	-	-	17.741
Cliente por arrendamiento operativo – linealización de rentas	4.401	17.996	-	22.397
Anticipos a proveedores	1.746	-	-	1.746
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 7)	8.101	-	-	8.101
	<u>33.829</u>	<u>17.996</u>	<u>13.618</u>	<u>65.443</u>

(*) Sin tener en cuenta las correcciones valorativas por deterioro (Nota 8c).

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 2021

(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 2021 es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo a 31 de diciembre de 2020	4.998
Dotaciones por deterioro de valor (Nota 20)	2.264
Saldo a 30 de junio de 2021	7.262

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.

(9) EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de la partida efectivo y otros medios líquidos equivalentes a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Bancos	165.851	134.028
Total	<u>165.851</u>	<u>134.028</u>

Con fecha 14 de enero de 2020 se procedió a formalizar un nuevo programa de recompra de acciones entre Lar España y su proveedor de liquidez, dirigido a un máximo de 4.500.000 acciones, representativas del 5% del capital social, que 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 era hasta el 14 de octubre de 2020, habiendo sido posteriormente ampliado hasta el 14 de octubre de 2021 (Nota 10e).

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.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2021 la sociedad LE Retail Lagoh, S.L.U. mantiene un importe de 1.108 miles de euros en una cuenta de uso restringido para atender los vencimientos en un periodo de 6 meses del préstamo del que es titular. El resto de los saldos mantenidos son de libre disposición para el Grupo.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2021

(10) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 30 de junio de 2021 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 2020) y está representado por 87.633.730 acciones nominativas (87.633.730 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2020), 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 2021 es de 4,91 euros por acción y la cotización media del primer semestre de 2021 ha sido de 5,08 euros por acción.

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2021 son los siguientes:

	<u>30/06/2021</u>
LVS II Lux XII S.a.r.l	20,7%
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	11,2%
Santa Lucia S.A. Cía. de Seguros	5,2%
Brandes Investment Partners, L.P.	5,0%
Blackrock INC.	3,7%
Adamsville, S.L.	3,0%
Otros accionistas con participación inferior al 3%	51,2%
	<u>100,0%</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.

Con fecha 22 de abril de 2021 se aprobó el reparto de dividendos del ejercicio 2020 con cargo a prima de emisión por importe de 8.954 miles de euros, considerando la totalidad de las acciones emitidas (Nota 10.f).

A 30 de junio de 2021 la prima de emisión del Grupo asciende a 466.176 miles de euros (475.130 miles de euros a 31 de diciembre del 2020).

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 2021

(c) Otras reservas

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Reserva legal	19.011	16.990
Reserva por capital amortizado	15.502	15.502
Reservas de la Sociedad Dominante	(42.999)	(43.610)
Reservas consolidadas	218.080	291.883
Otras aportaciones de socios	240	240
	<u>209.834</u>	<u>281.005</u>

(i) Reserva legal

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

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

A 30 de junio de 2021 la reserva legal de la Sociedad asciende a 19.011 miles de euros (16.990 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) tras la aplicación del resultado de la Sociedad Dominante por importe de 2.021 miles de euros. Por lo tanto, la reserva legal a 30 de junio de 2021 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").

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 2021

(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 2020	(1.610)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio imputados directamente a patrimonio neto	618
Otras transferencias a la cuenta de resultados	-
30 de junio de 2021	(992)

(e) Autocartera

A 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 19.468 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 2020	3.074.672	16.474
Altas	581.080	2.994
Bajas	-	-
30 de junio de 2021	3.655.752	19.468

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.

Con fecha 14 de enero de 2020 se procedió a formalizar un nuevo programa de recompra de acciones entre Lar España y su proveedor de liquidez, dirigido a un máximo de 4.500.000 acciones, representativas del 5% del capital social, que 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 era hasta el 14 de octubre de 2020, habiendo sido posteriormente ampliado hasta el 14 de octubre de 2021.

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.

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 2021

(f) Dividendos pagados

Con fecha 22 de abril de 2021, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto de un dividendo de 27.500 miles de euros, a razón de 0,31 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2020 por importe de 18.546 miles de euros y con cargo a la prima de emisión por importe de 8.954 miles de euros (Nota 10.b). El citado dividendo fue pagado el 21 de mayo de 2021. El importe repartido ha ascendido a 26.457 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 2021	30 de junio de 2020
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	7.724	(28.710)
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	84.290.285	86.272.687
Ganancias o Pérdidas por acción básicas (euros)	0,09	(0,33)

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

	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Acciones ordinarias	87.633.730	87.633.730
Efecto promedio de las acciones propias, ampliaciones y reducciones de capital	(3.343.445)	(1.361.043)
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación a 30 de junio (en títulos)	84.290.285	86.272.687

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 2021

(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 31 de diciembre de 2021 el gestor habrá prestado en su totalidad el servicio, todas las acciones ordinarias potenciales que la Sociedad Dominante entregaría al gestor han sido consideradas dilutivas.

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

	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Beneficio después de impuestos	7.724	(28.709)
Acciones en circulación ponderadas	84.290.285	86.272.687
Potenciales acciones ordinarias	152.290	-
Beneficio por acción diluido	0,09	(0,33)

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 2021

(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 2021 y 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	30 de junio de 2021	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a valor razonable:		
Derivados	3.004	2.802
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	-	141.276
Pasivos financieros con entidades de crédito	463.524	144.402
Otros pasivos financieros	20.856	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreeedores comerciales	-	9.387
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 17)	-	2.217
Anticipo de clientes	-	16
Total pasivos financieros	487.384	300.100

	31 de diciembre de 2020	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable(*)
Valorados a valor razonable:		
Derivados	4.685	3.137
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	139.685	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	570.608	40.593
Otros pasivos financieros	19.993	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreeedores comerciales	-	17.475
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 17)	-	730
Anticipo de clientes	-	16
Total pasivos financieros	734.971	65.433

(*) 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 2021

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	30 de junio de 2021						
	Miles de euros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años y siguientes	Indeterminado	Total
Pasivos financieros por emisión de bonos (a)	140.000	-	-	-	-	-	140.000
Pasivos financieros con entidades de crédito (a)	144.663	174.142	17.236	172.129	105.119	-	613.289
Derivados	2.802	925	285	1.794	-	-	5.806
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	20.856	20.856
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.620	-	-	-	-	-	11.620
Total	299.085	175.067	17.521	173.923	105.119	20.856	791.571

(a) El efecto de valorar los pasivos financieros por bonos y deudas con entidades de crédito a coste amortizado supone un incremento del valor nominal de estos pasivos representados anteriormente de 1.276 miles de euros y una minoración 5.363 miles de euros, respectivamente a 30 de junio de 2021.

	31 de diciembre del 2020						
	Miles de euros						
	1 años	2 años	3 años	4 años	5 años y siguientes	Indeterminado	Total
Pasivos financieros por emisión de bonos (a)	3.482	140.000	-	-	-	-	143.482
Pasivos financieros con entidades de crédito (a)	40.653	114.509	174.405	105.188	183.509	-	618.264
Derivados	3.137	181	1.636	430	2.438	-	7.882
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	19.993	19.993
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	18.223	-	-	-	-	-	18.223
Total	65.495	254.690	176.041	105.618	185.947	19.993	807.784

(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 315 miles de euros y 7.063 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre del 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 2021

(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	Miles de euros			Garantía
				Importe concedido	Coste amortizado e intereses pendientes de pago a 30 de junio de 2021	Pasivos vinculados a ANCMV a 30 de junio de 2021	
LE Retail El Rosal, S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,75%	07-jul-2030	50.000	47.350	-	Centro comercial El Rosal (ii)
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,7%	24-feb-2023	97.000	96.784	-	Parque Comercial Megapark (i)(ii)(iii)
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,7%	24-feb-2023	8.250	5.983	-	Megapark Ocio (i)(ii)(iii)
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,7%	24-feb-2023	60.000	59.461	-	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	82.032	-	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	21.494	-	Parque Comercial Vistahermosa (i)(ii)
LE Retail Abadía, S.L.U.	Euro	1,80% (hasta el 23 de noviembre de 2020), posteriormente EURIBOR 12M + 1,75%	23-may-2024	34.750	33.346	-	Parque Comercial Abadía (i)(ii)
LE Retail Abadía, S.L.U.	Euro	1,93% (hasta el 23 de noviembre de 2020), posteriormente EURIBOR 12M + 1,75%	23-may-2024	7.310	7.001	-	Galería Comercial Abadía (i)(ii)
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,85%	31-dic-2024	28.000	27.654	-	Parque Comercial VidaNova Parc
LE Retail Rivas, S.L.U.	Euro	Tipo Fijo 1,90%	20-dic-2024	34.500	34.359	-	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 2021

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 2021	Pasivos vinculados a ANCMV a 30 de junio de 2021	
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	92.378	-	Centro Comercial Lagoh (ii)
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	Euro	EURIBOR 12M + 1,60%	16-may-2022	30.000	29.999	-	-
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	Euro	1,67%	25-oct-2025	70.000	70.085	-	(ii)
					<u>607.926</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., LE Retail Lagoh, 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 2021 han ascendido a 2.170 miles de euros. Siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 157 miles de euros. Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2021 ascienden a 2.013 miles de euros.

Los gastos financieros devengados por los préstamos en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, han ascendido a 6.160 miles de euros, siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 1.213 miles de euros. Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2021 ascienden a 640 miles de euros.

Las principales variaciones ocurridas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 son las siguientes:

- En mayo de 2021 se ha renovado la línea de crédito que la Sociedad Dominante mantenía con Bankinter sin modificaciones en su importe por un periodo de un año.

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 2021

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 2021 se ha realizado el cálculo del cumplimiento de los covenants, así como una proyección del cálculo a 31 de diciembre de 2021, estimando que el cumplimiento será satisfactorio (Nota 2i).

(d) Instrumentos financieros derivados

Los derivados contratados por el Grupo a 30 de junio del 2021 y 31 de diciembre del 2020 y sus valores razonables a dichas fechas son los siguientes (en miles de euros):

	Tipo de interés contratado	Miles de euros			
		Valor razonable 30.06.2021	Valor razonable 31.12.2020	Nocional	Vencimiento
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.(Megapark)	0,22%	1.260	1.671	97.000	2023
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. (Portal de la Marina)	0,31% / 0,39%	908	1.199	60.000	2023
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. (Megapark Ocio)	0,35%	74	96	4.675	2023
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	0,29%	486	844	82.400	2022
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	0,12%	107	181	21.550	2022
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	0,00%	398	586	28.000	2024
LE Retail Lagoh, S.L.U.	0,87%	2.574	3.246	58.113	2025
		5.807	7.823		

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%	2.883	(702)	(2.181)
Disminución tasa de interés en 0,5%	(2.968)	722	2.246

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 2021

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

El movimiento de efectivo durante los primeros seis meses del ejercicio 2021 de las deudas financieras del Grupo es el siguiente:

	Saldo Inicial	Deuda nueva	Compensación (Nota 12)	Amort. Principal	Pago de intereses	Devengo de intereses	Variación valor razonable	Saldo final
		Flujo de caja		Flujo de caja	Flujo de caja			
Pasivos financieros por emisión de Bonos	143.167	-	-	-	(4.061)	2.170	-	141.276
Pasivos financieros con entidades de crédito	611.201	-	-	(4.762)	(4.851)	6.338	-	607.926
Derivados	7.822	-	-	-	(1.557)	1.557	(2.016)	5.806
	762.190	-	-	(4.762)	(10.469)	10.065	(2.016)	755.008

(13) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes el Grupo incluye 20.856 miles de euros a 30 de junio de 2021 (19.993 miles de euros a 31 de diciembre del 2020), 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	Miles de euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Acreedores comerciales (a)	8.015	15.105
Acreedores comerciales, empresas vinculadas	1.287	2.262
Anticipos de clientes	17	17
Remuneraciones pendientes de pago	84	107
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 17)	2.217	730
	11.620	18.221

- (a) El epígrafe “Acreedores comerciales” a 30 de junio de 2021, incluye 1.074 miles de euros (5.466 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) correspondientes a importes pendientes de pago por inversiones inmobiliarias (Nota 5).

(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 produjo durante el ejercicio 2020 un incremento significativo de las cuentas por cobrar registradas, las cuales fueron renegociadas en su totalidad y sobre las que en algunos casos se identificó un riesgo elevado de impago. Dicha situación se ha visto reflejada en menor medida durante el primer semestre de 2021, habiendo el Grupo registrado una provisión por deterioro de la totalidad de las cuentas por cobrar identificadas como de dudosa recuperabilidad (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 2021

(iii) Riesgo de liquidez

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

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

En este sentido, tal y como se indica en la Nota 2.f anterior, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 99.390 miles de euros con motivo de los vencimientos a corto plazo de las siguientes deudas; (i) bonos simples garantizados por importe de 140 millones de euros y (ii) préstamos hipotecarios asociados a las sociedades del Grupo LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A. por importe de 82.400 miles de euros y LE Retail Vistahermosa, S.L. por importe de 21.550 miles de euros.

En este contexto, los administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante tomaron la decisión de llevar a cabo una emisión de bonos verdes no garantizados por importe de 400 millones de euros para reforzar su posición de liquidez y acomodar los vencimientos de su deuda a los flujos de caja previstos en el plan de negocio del Grupo. Dicha emisión de bonos verdes ha sido satisfactoriamente completada durante el mes de julio de 2021 y ha permitido al Grupo hacer frente a los vencimientos mencionados anteriormente, con excepción de un importe de los bonos simples garantizados vigentes que asciende a 122,7 millones de euros, los cuales serán amortizados a su fecha de vencimiento, es decir, durante el mes de febrero de 2022.

Adicionalmente a lo anterior, 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 2021 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.

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 2021

(v) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, la Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que tanto a 30 de junio de 2021 como a 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	Miles de euros		
	30/06/2021		
	Inversiones Inmobiliarias	ANCMV	Total
	Nivel 3	Nivel 3	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes			
<i>Inversiones inmobiliarias</i>			
Centros comerciales			
- Terrenos	325.157	-	325.157
- Construcciones	1.085.953	-	1.085.953
Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente	1.411.110	-	1.411.110

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 2021

Miles de euros			
31/12/2020			
	Inversiones Inmobiliarias	ANCMV	Total
	Nivel 3	Nivel 3	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes			
<i>Inversiones inmobiliarias</i>			
Centros comerciales			
- Terrenos	312.122	32.352	344.474
- Construcciones	1.061.358	69.658	1.131.016
Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente	1.373.480	102.010	1.475.490

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 2021 fueron las siguientes:

	Rendimiento neto final (Net exit Yield)	Tasa de descuento
Centros comerciales y medianas comerciales	8,50% - 5,45%	10,30% - 6,85%

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 Mantenidos para la Venta, sería el siguiente:

Variación de la tasa de descuento

Miles de euros						
30.06.2021						
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de descuento	(18.919)	(37.019)	(72.277)	(18.919)	(37.019)	(72.277)
Disminución de la tasa de descuento	17.905	37.149	76.359	17.905	37.149	76.359

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 2021

Variación de las rentas

Miles de euros						
30.06.2021						
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	2,50%	5%	10%	2,50%	5%	10%
Aumento de las rentas	17.705	35.869	71.309	17.705	35.869	71.309
Disminución de las rentas	(18.600)	(41.380)	(82.444)	(18.600)	(41.380)	(82.444)

Variación de la Exit Yield

Miles de euros						
30.06.2021						
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la Exit Yield	(30.082)	(57.153)	(105.639)	(30.082)	(57.153)	(105.639)
Disminución de la Exit Yield	31.247	66.250	147.202	31.247	66.250	147.202

(17) SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

<u>Saldos deudores</u>	Miles de euros	
	30.06.2021	31.12.2020
Hacienda Pública deudora por IVA	6.988	5.492
Hacienda Pública, otras retenciones practicadas	99	279
Otras cuentas a cobrar con Hacienda Pública	164	2.316
Otras cuentas a cobrar con la Seguridad Social	-	14
	<u>7.251</u>	<u>8.101</u>
<u>Saldos Acreedores</u>	Miles de euros	
	30.06.2021	31.12.2020
Hacienda Pública, acreedora por IVA	2.110	653
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	102	72
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades corriente	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	5	5
Pasivos por impuesto diferido	15.578	17.201
	<u>17.795</u>	<u>17.931</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 2021

A 30 de junio de 2021, 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 2021, el Grupo recoge otros ingresos por importe de 1.226 miles de euros (1.107 miles de euros a 30 de junio de 2020), de los cuales 1.169 miles de euros corresponden a cesiones temporales de espacios comunes de los centros comerciales.

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos comunes (comunidad de propietarios, servicios...), por importe de 14.015 miles de euros (16.184 miles de euros a 30 de junio de 2020). 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 2021.

(20) OTROS GASTOS

Los detalles de “Otros gastos” a 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020 son como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2021	30.06.2020
Servicios de profesionales independientes	7.316	6.658
Primas de seguros	138	149
Gastos bancarios	182	6
Publicidad y propaganda	149	699
Suministros	114	386
Tributos	2.498	1.846
Variación provisiones por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8)	2.264	371
Retribución al Consejo de Administración (*)	295	265
Otros gastos	4.229	1.289
	17.185	11.669

(*) Incluye la retribución al Secretario no consejero.

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 2021

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

Asimismo, en la partida “Otros resultados” se recoge la pérdida de los anticipos entregados del centro comercial Córdoba Sur al no producirse la operación de compraventa asociada al activo por importe de 1.621 miles de euros, y los gastos de comunidad que se refacturan a los inquilinos de los centros comerciales al cierre del ejercicio.

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

El detalle de los saldos con empresas asociadas y vinculadas a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Miles de euros			
30 de junio de 2021			
Sociedades Asociadas	Otras partes vinculadas		Total
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Gentalia, S.L.	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 14)	-	1.122	165
			1.287
Miles de euros			
31 de diciembre de 2020			
Sociedades Asociadas	Otras partes vinculadas		Total
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Gentalia, S.L.	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 14)	-	1.811	451
			2.262

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 2021

(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 4.285 miles de euros (neto de los gastos descontados en base al contrato de gestión formalizado entre las partes) (3.604 miles de euros a 30 de junio de 2020), de los cuales a 30 de junio de 2021 se encuentra pendiente de pago un importe de 724 miles de euros (1.811 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) (Nota 14). Adicionalmente, de manera excepcional, se produjo 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 2021, se han provisionado 398 miles de euros 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 alcanzará 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 2021 el gasto incurrido por este concepto asciende a 1.210 miles de euros (1.294 miles de euros a 30 de junio de 2020), de los cuales 165 miles de euros se encontraban pendientes de pago a 30 de junio de 2021 (414 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

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 2021**(c) Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo**

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020 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				
30.06.2021				
	Sueldos	Otros gastos sociales	Dietas	Primas de seguro
Consejo de Administración	-	-	295	26*
Alta Dirección	272	4	-	-

Miles de euros				
30.06.2020				
	Sueldos	Otros gastos sociales	Dietas	Primas de seguro
Consejo de Administración	-	-	265	43*
Alta Dirección	199	104	-	-

*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 43 miles de euros de dietas del Secretario no consejero del Consejo de Administración (34 miles de euros a 30 de junio de 2020).

A 30 de junio de 2021 la Sociedad dominante tiene siete Consejeros, cinco hombres y dos mujeres (a 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	30.06.2021	31.12.2020
Categoría profesional		
Alta Dirección	3	3
Total	3	3

De éstos, dos son hombres y uno mujer (a 31 de diciembre de 2020, dos hombres y una mujer).

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no cuenta con ningún empleado con una discapacidad superior al 33%.

(23) HECHOS POSTERIORES

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 2021

Durante el mes de julio de 2021 la Sociedad Dominante del Grupo ha completado satisfactoriamente la emisión de nuevos bonos por importe de 400 millones de euros con vencimiento en 2026. Dichos bonos verdes senior no garantizados devengarán un tipo de interés del 1,75%.

Tras la emisión de dichos bonos, con fecha 28 de julio de 2021 el Grupo ha cancelado los préstamos hipotecarios de las sociedades del Grupo Le Retail Gran Vía de Vigo, S.A. por importe de 82,4 millones de euros y Le Retail Vistahermosa, S.L. por importe de 21,5 millones de euros, y con fecha 3 de agosto de 2021 los préstamos hipotecarios vinculados a la sociedad del Grupo Le Retail Hiper Ondara, S.L.U. por importe de 163,1 millones de euros.

Asimismo, con fecha 12 de julio de 2021, la Sociedad ha ofrecido a los bonistas titulares de los bonos con vencimiento en 2022 la posibilidad de recomprarles de forma anticipada los mismos por el precio de compra del principal más un 1% sobre este. Dicha oferta ha sido aceptada por bonistas titulares de obligaciones por importe de 17,3 millones de euros, quedando por tanto 122,7 millones de euros de importe nominal de los mencionados bonos pendientes de amortizar a su vencimiento en febrero de 2022.

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

1 Situación del Grupo

1.1 Estructura organizativa y funcionamiento

Lar España Real Estate Socimi, S.A y sus sociedades dependientes 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 2021, los ingresos ordinarios del Grupo han ascendido a 38.752 miles de euros, correspondientes al negocio al que se dedica el Grupo, el negocio de alquiler.

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 2021

Durante el primer semestre de 2021 el Grupo ha incurrido en “Otros gastos” por importe de 17.185 miles de euros, que corresponden fundamentalmente a servicios de profesionales independientes por importe de 7.613 miles de euros (en su mayor parte, los honorarios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. al Grupo), a determinados servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos por 3.933 miles de euros, y a gastos de tributos por importe de 2.498 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 22.526 miles de euros.

La valoración durante el ejercicio de las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo a 30 de junio de 2021, 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 7.564 miles de euros.

El resultado financiero ha sido negativo por importe de 8.861 miles de euros.

El beneficio del ejercicio (después de impuestos) del Grupo asciende a 7.724 miles de euros.

Por área de actividad cabe destacar:

- Un porcentaje significativo de los ingresos del Grupo derivan de las rentas de los centros comerciales, representando un 64% sobre el total de ingresos frente al 34% de parques comerciales y 2% de otros retail.
- Alrededor de un 45,0% de los ingresos de rentas por centros comerciales derivan de los centros Lagoh, Megapark y Gran Vía de Vigo.

A 30 de junio de 2021, 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 95,0%, y la de los parques comerciales un 94,3%.

A 30 de junio de 2021, el Grupo cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que engloba centros comerciales (310.941 m²) y parques comerciales (240.464 m²). En total suman 551.405 m² de superficie bruta alquilable.

2.2 Otros Indicadores financieros

A 30 de junio de 2021, el Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes) → (99.390) miles de euros (205.644 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos corrientes y los pasivos corrientes) → 0,7 (4,1 a 31 de diciembre de 2020).
- 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) → 0,9 (1,1 a 31 de diciembre de 2020).

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 2021

El Grupo presenta a 30 de junio de 2021 un ratio de fondo de maniobra negativo y un ratio de liquidez que alcanza valores bajos en comparación con los que se han presentado a 31 de diciembre de 2020. La variación de estos ratios corresponde principalmente a la reclasificación al pasivo corriente de las siguientes obligaciones:

- El pasivo financiero por la emisión de bonos realizada por el Grupo cuyo vencimiento era febrero de 2022 (previa a la oferta pública de recompra de los bonos simples realizada el 12 de julio de 2021);
- Las deudas financieras del centro comercial Gran Vía de Vigo y el parque comercial Vistahermosa cuyos vencimientos son ambos en marzo 2022.

En este contexto, los administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante tomaron la decisión de llevar a cabo una de emisión de bonos verdes no garantizados por importe de 400 millones de euros para reforzar su posición de liquidez y acomodar los vencimientos de su deuda a los flujos de caja previstos en el plan de negocio del Grupo. Dicha emisión de bonos verdes ha sido satisfactoriamente completada durante el mes de julio de 2021 y ha permitido al Grupo hacer frente a los vencimientos mencionados anteriormente, con excepción de un importe de los bonos simples garantizados vigentes que asciende a 122,7 millones de euros, los cuales serán amortizados a su fecha de vencimiento, es decir, durante el mes de febrero de 2022.

El ROE (“Return on Equity”), que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, es de -1,99 % (-5,92% a 31 de diciembre de 2020); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto medio de los últimos cuatro trimestres de la 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 -1,03 % (-3,14% a 31 de diciembre de 2020); 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.

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 2021 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 2021, la deuda financiera del Grupo asciende a 755.008 miles de euros. El nivel de endeudamiento está relacionado con la adquisición de los centros comerciales el Rosal, Megapark,

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 2021

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 2021 la deuda financiera a corto plazo del Grupo asciende a 288.480 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 19 de mayo de 2021, la Sociedad Dominante ha renovado la línea de crédito que ha formalizado con Bankinter durante los dos últimos ejercicios por importe de 30.000 miles de euros, ampliando su vencimiento hasta el 16 de mayo de 2022. 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 de junio de 2021 en función de la citada línea de crédito han ascendido a 121 miles de euros.

Durante el mes de julio de 2021 la Sociedad Dominante del Grupo ha completado satisfactoriamente la emisión de nuevos bonos por importe de 400 millones de euros con vencimiento en 2026. Dichos bonos verdes senior no garantizados devengan un tipo de interés del 1,75%.

Tras la emisión de dichos bonos, con fecha 28 de julio de 2021 el Grupo ha cancelado de manera anticipada los préstamos hipotecarios de las sociedades del Grupo Le Retail Gran Vía de Vigo, S.A. por importe de 82,4 millones de euros y Le Retail Vistahermosa, S.L. por importe de 21,5 millones de euros, y con fecha 3 de agosto de 2021 los préstamos hipotecarios vinculados a la sociedad del Grupo Le Retail Hiper Ondara, S.L.U. por importe de 163,1 millones de euros.

Asimismo, con fecha 12 de julio de 2021, la Sociedad ha ofrecido a los bonistas titulares de los bonos con vencimiento en 2022 la posibilidad de recomprarles de forma anticipada los mismos por el precio de compra del principal más un 1% sobre este. Dicha oferta aceptada por bonistas titulares de obligaciones por importe de 17,3 millones de euros, quedando por tanto 122,7 millones de euros de importe nominal de los mencionados bonos pendientes de amortizar a su vencimiento en febrero de 2022.

3.2 Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

A 30 de junio de 2021, 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 2021 y siguientes.

6 COVID-19

6.1 Situación actual

Tras la declaración del estado de alarma del pasado 14 de marzo de 2020, 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 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 de 2020 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.

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 2021

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 2021, acuerdos individualizados de alquileres con un gran número de sus operadores en los centros y parques comerciales de grupo. 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.

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

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

El peso de los 10 primeros arrendatarios en términos de rentas se sitúa en el 36,26% y más del 65% del total de los contratos con operadores tiene un vencimiento mayor de 5 años de plazo.

Sus activos, son claramente dominantes en sus áreas de influencia, estando localizados generalmente en áreas geográficas con mayor renta per cápita que la media española y alcanzando 551.405 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 de 2020 viene a establecer bajo

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 2021

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.

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 incompleta.

Con un coste medio del 2,2%, 84% del mismo a tipo fijo.

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 de 2020, 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.

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 2021

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.
- 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 numero 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.

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 2021

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

8 Adquisición y enajenación de acciones propias

Con fecha 28 de febrero de 2019 y 17 de diciembre de 2019 finalizaron los programas de recompra de acciones que se encontraban formalizados entre la Sociedad y su proveedor de liquidez, dirigido a un máximo de 3.160.000 acciones y 4.660.000 acciones, respectivamente.

Con fecha 14 de enero de 2020 se procedió a formalizar un nuevo programa de recompra de acciones entre Lar España y su proveedor de liquidez, dirigido a un máximo de 4.500.000 acciones, representativas del 5% del capital social, que 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 era hasta el 14 de octubre de 2020, habiendo sido posteriormente ampliado hasta el 14 de octubre de 2021.

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 2021, el precio de la acción se sitúa en 4,91 euros.

A 30 de junio de 2021, la Sociedad dominante mantiene un total de 3.655.752 acciones, que representan un 4,17% del total de acciones emitidas.

9 Otra información relevante

9.1 Información bursátil

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 2021

El precio de la acción a principios de año era de 4,69 euros, y su valor nominal a 30 de junio de 2021 ha sido de 4,91 euros. Durante los primeros seis meses de 2021, la cotización media por acción ha sido de 5,08 euros.

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

9.2 Política de dividendos

Con fecha 22 de abril de 2021, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto de un dividendo de 27.500 miles de euros, a razón de 0,31 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2020 por importe de 18.546 miles de euros y con cargo a la prima de emisión por importe de 8.954 miles de euros (Nota 10.b). El citado dividendo fue pagado el 21 de mayo de 2021. El importe repartido ha ascendido a 26.457 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

Durante el mes de julio de 2021 la Sociedad Dominante del Grupo ha completado satisfactoriamente la emisión de nuevos bonos por importe de 400 millones de euros con vencimiento en 2026. Dichos bonos verdes senior no garantizados devengan un tipo de interés del 1,75%.

Tras la emisión de dichos bonos, con fecha 28 de julio de 2021 el Grupo ha cancelado los préstamos hipotecarios de las sociedades del Grupo Le Retail Gran Vía de Vigo, S.A. por importe de 82,4 millones de euros y Le Retail Vistahermosa, S.L. por importe de 21,5 millones de euros, y con fecha 3 de agosto de 2021 los préstamos hipotecarios vinculados a la sociedad del Grupo Le Retail Hiper Ondara, S.L.U. por importe de 163,1 millones de euros.

Asimismo, con fecha 12 de julio de 2021, la Sociedad ha ofrecido a los bonistas titulares de los bonos con vencimiento en 2022 la posibilidad de recomprarles de forma anticipada los mismos por el precio de compra del principal más un 1% sobre este. Dicha oferta aceptada por bonistas titulares de obligaciones por importe de 17,3 millones de euros, quedando por tanto 122,7 millones de euros de importe nominal de los mencionados bonos pendientes de amortizar a su vencimiento en febrero de 2022.

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 2021

Reunidos los administradores de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., con fecha de 28 de septiembre de 2021 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 2021. Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión Consolidado Intermedio vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

D. José Luis del Valle Doblado (Presidente)

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

D^a. Isabel Aguilera Navarro

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

D. José Luis del Valle Doblado (en representación de D. Roger Maxwell Cooke)

D^a. Leticia Iglesias Herraiz

D. Miguel Pereda Espeso

Madrid, a 28 de septiembre de 2021

*El Sr. Consejero D. Laurent Luccioni, el Sr. Consejero D. Alec Emmott y el Sr. Consejero D. Roger Maxwell Cooke han asistido por videoconferencia a la reunión del Consejo y, habiendo manifestado su conformidad con los estados financieros, han procedido a su formulación autorizando expresamente a D. José Luis del Valle Doblado a firmarlos en su nombre.

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

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

- (i) Que los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados junto con el Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 han sido aprobados, formulados y firmados por todos los consejeros de la Sociedad Dominante en su reunión de 28 de septiembre de 2021.
- (ii) Que la copia de los Estados Financieros y el Informe de Gestión Consolidado Intermedio que se adjunta es una copia idéntica a la firmada y formulada por el Consejo de Administración.

D. Jose Luis del Valle Doblado
(Presidente)

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