



Informe justificativo elaborado por el Consejo de Administración de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. sobre la propuesta de nombramiento de auditor de cuentas de la Sociedad y de su Grupo consolidado

Madrid, 21 de marzo de 2024



Informe justificativo elaborado por el Consejo de Administración de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. sobre la propuesta de nombramiento de auditor de cuentas de la Sociedad y de su Grupo consolidado

I. INTRODUCCIÓN

El presente Informe justificativo se formula por el Consejo de Administración de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Lar España**” o la “**Sociedad**”), sobre la base de lo previsto en los artículos 160.b), 225, 226, 263 y 264 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la “**Ley de Sociedades de Capital**”) y en relación con la propuesta de nombramiento de auditor de cuentas de la Sociedad y del grupo de sociedades del que es entidad dominante (en adelante, el “**Grupo**”) que se somete a la aprobación de la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas convocada para su celebración el 24 de abril de 2024, en primera convocatoria, y el 25 de abril de 2024, en segunda convocatoria.

II. MARCO NORMATIVO

Como sociedad dominante del Grupo, además de sus propias cuentas anuales e informe de gestión, Lar España está obligada a formular cuentas anuales e informe de gestión consolidados.

Del mismo modo, tanto a nivel individual, por superar los límites económicos fijados por la normativa, como a nivel consolidado, Lar España está obligada a someter sus cuentas anuales individuales y consolidadas a verificación por un auditor de cuentas o sociedad de auditoría (en adelante, el “**Auditor externo**”), de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio y en la Ley de Sociedades de Capital, y ello conforme a los requisitos y formalidades establecidos en el Reglamento (UE) No 537/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014 (en adelante, el “**RUE**”) y en la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas (en adelante, la “**LAC**”) y su Reglamento de desarrollo, aprobado mediante Real Decreto 2/2021, de 12 de enero.

En este sentido, los artículos 17 RUE y 40 LAC establecen los siguientes límites a la duración del contrato de auditoría de cuentas de las entidades de interés público:

- Duración mínima del período inicial de contratación no inferior a 3 años.
- Duración máxima no superior a 10 años, incluidas las prórrogas.
- Posibilidad de ampliar la duración máxima del contrato: los 10 años se pueden prorrogar 10 años adicionales (10+10) si se realiza una nueva convocatoria pública de ofertas para la auditoría legal de conformidad con lo dispuesto en el RUE, artículo 16, apartados 2 a 5.
- Posibilidad de ampliar la duración máxima del contrato en caso de auditoría conjunta: los 10 años se pueden prorrogar 14 años adicionales (10+14) si se contrata simultáneamente a otros auditores para actuar conjuntamente (co-auditoría).



- Una vez finalizado el período máximo (10 o 10+10, o 10+14 años) el auditor externo no podrá volver a auditar la entidad hasta que no transcurran 4 años (período de enfriamiento).
- Rotación de auditores principales responsables: una vez transcurridos 5 años desde el contrato inicial, con un período de enfriamiento de 3 años.

De otro lado, de conformidad con los artículos 529 quaterdecias.4.d) de la Ley de Sociedades de Capital, 42.3.d. de los Estatutos Sociales y 5 del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control de Lar España (en adelante, la “**Comisión de Auditoría y Control**”), corresponde a la Comisión de Auditoría y Control definir el procedimiento de selección del Auditor externo de acuerdo con la normativa aplicable y elevar al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del Auditor externo.

III. PROCESO DE SELECCIÓN

a. Contexto y bases del Proceso

Deloitte, S.L. (en adelante, “**Deloitte**”) ha sido el Auditor externo de la Sociedad desde su constitución en 2014, por lo que en 2023 se ha cumplido la duración máxima de 10 años del contrato de auditoría prevista en la normativa aplicable, sin perjuicio de las posibilidades de prórroga antes referidas.

En este contexto, la Comisión de Auditoría y Control analizó las distintas opciones en el marco de la selección del Auditor externo de la Sociedad y acordó **convocar un concurso público para la selección del Auditor externo en relación a la auditoría de las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2024-2026** (en adelante, el “**Concurso**”). El principal objetivo de la Sociedad era garantizar un proceso de licitación justo y transparente, basado en criterios no discriminatorios, que permitiera la selección de la firma de auditoría que mejor se ajustara a las necesidades de la Sociedad y su Grupo. A estos efectos, la Sociedad ha contado con asesoramiento legal externo con la finalidad de garantizar el estricto cumplimiento de las formalidades aplicables al referido Concurso.

La Sociedad dispone de una **Política de Selección del Auditor de Cuentas** (en adelante, la “**Política de Selección del Auditor de Cuentas**”) que establece, entre otras cuestiones, los principios y criterios aplicables a la evaluación, selección y nombramiento del Auditor externo para garantizar que la selección se realiza de forma justa e imparcial y que el encargo recae en una firma independiente que reúna las capacidades técnicas necesarias para acometer su trabajo de forma eficaz y responsable, así como el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa aplicable.

Sobre la base de los criterios y requisitos establecidos en la Política de Selección del Auditor de Cuentas, la Comisión de Auditoría y Control aprobó en noviembre 2023 el **Pliego de Condiciones del Concurso** (en adelante, el “**Pliego de Condiciones**”) especificando, entre otras, las bases del Concurso, el tipo y alcance del trabajo, la duración del encargo, información de la actividad de la Sociedad, el calendario del Concurso, criterios de evaluación de candidaturas, formato y contenido mínimo de las ofertas, personas de contacto, en su caso, instrucciones relativas a la plataforma tecnológica (Data-Room) de soporte del Concurso y el procedimiento de resolución de consultas.

b. Preselección de candidatos

De conformidad con lo previsto en la Política de Selección del Auditor de Cuentas, la Comisión de Auditoría y Control realizó un análisis preliminar sobre la base de información públicamente disponible (ROAC, informes de transparencia, ICAC, informes de bolsa del mercado continuo y del BME Growth, etc.) con la finalidad de **preseleccionar un número no inferior a tres candidatos** a invitar a la selección de Auditor externo.

En relación con los **criterios aplicados para la preselección de candidatos**, se establecieron como criterios evaluables, que permitían deducir un nivel adecuado de recursos, capacitación técnica y experiencia en relación con el tipo de sociedad, sector en el que opera, y a la dimensión y complejidad de la auditoría a realizar, los siguientes:

- Experiencia en auditorías de entidades de interés público.
- Experiencia en Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**SOCIMI**”) con más de 100 millones de euros de capitalización bursátil.
- Experiencia en sociedades cotizadas que desarrollan su actividad en el sector inmobiliario.

Sobre la base de estos criterios y considerando la información publicada por las firmas de auditoría en sus respectivos Informes de Transparencia del último ejercicio, **se seleccionaron los candidatos que, a priori, cumplían los requisitos predeterminados por la Sociedad.**

A continuación, se analizó la concurrencia de eventuales incompatibilidades en las firmas de auditoría, excluyéndose a alguna firma de auditoría por prestar a la Sociedad o a sociedades del Grupo servicios incompatibles con la auditoría de cuentas.

De otro lado, considerando que entre los principales candidatos para la prestación de los servicios de auditoría figuraba expresamente Deloitte, actual Auditor externo de la Sociedad, se analizó el riesgo de que la previa prestación de servicios de auditoría a la Sociedad y al Grupo pudiera comprometer su necesaria independencia, descartándose tras considerar, entre otras cuestiones: (i) las declaraciones de independencia remitidas por Deloitte en relación con la Sociedad y entidades vinculadas a esta directa o indirectamente; (ii) los Informes de la Comisión de Auditoría y Control expresando que, en su opinión, la independencia de Deloitte no había resultado comprometida durante la prestación de sus servicios; y (iii) que, de ser finalmente seleccionada, debería llevarse a cabo, en cualquier caso, la rotación del auditor principal por exigencia de la normativa aplicable.

c. Proceso

Una vez preseleccionados tres candidatos, la Sociedad les remitió en noviembre de 2023 una **invitación formal** para participar en el Concurso y, en la misma fecha, lanzó formalmente el Concurso publicando en su página web un **anuncio de convocatoria de dicho Concurso**, dejando constancia de todo ello en acta notarial.

Posteriormente, los candidatos preseleccionados remitieron una **aceptación formal de la invitación** para participar en el Concurso y una carta en la que manifestaron la ausencia de circunstancias que pudieran amenazar su independencia en caso de ser nombrados Auditores externos de la Sociedad y, no habiéndose recibido ninguna solicitud adicional de participación,



se envió a los referidos candidatos, de forma simultánea y con el mismo contenido, una copia del **Pliego de Condiciones**.

Durante el Concurso, se designó a la Dirección Corporativa y Financiera de Lar España (en adelante, la “**Dirección Corporativa y Financiera**”) como coordinador/interlocutor con las firmas candidatas y se mantuvieron **reuniones de igual duración con el personal clave de las mismas**.

d. Evaluación

En enero de 2024 se recibieron en tiempo y forma **las tres propuestas de los candidatos que fueron analizadas sobre la base de los criterios de selección transparentes y no discriminatorios recogidos en el Pliego de Condiciones**. No se recibió ninguna propuesta de otros candidatos. En particular, los criterios aplicados por Lar España en la evaluación de las ofertas presentadas por los candidatos fueron los siguientes:

- Recursos y experiencia del auditor o sociedad de auditoría, especialmente en el sector inmobiliario y en SOCIMI.
- Disposición de personal con las competencias y las capacidades necesarias, con sistemas y/o recursos técnicos y especializados en el tratamiento de cuestiones complejas en concordancia con la dimensión y complejidad de la actividad del Grupo, así como con especialistas que tengan tales conocimientos específicos en el sector SOCIMI, en Normas Internacionales de Información Financiera y en Normas Internacionales de Valoración.
- Independencia de la sociedad de auditoría y del auditor individual que firmará las cuentas, en particular por sus situaciones personales o en relación con la prestación a Lar España y su Grupo de otros servicios distintos de los de auditoría, de acuerdo con la normativa reguladora de auditoría de cuentas, así como cualquier otra circunstancia derivada del régimen de independencia al que se encuentran sujetos.
- Grado de cobertura geográfica de la red en la que esté integrada el auditor o sociedad de auditoría, en consonancia con la diversificación de Lar España y su Grupo.
- Calidad y eficiencia de los servicios, para lo cual la Comisión de Auditoría y Control tendrá en cuenta la información sobre los resultados de la inspección a los distintos auditores de cuentas o sociedades de auditoría que, en su caso, hubiera realizado el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas u otros organismos reguladores de referencia, así como el estricto cumplimiento de cualquier otro requisito o exigencia que la normativa de aplicación establezca en cada momento.
- Honorarios profesionales propuestos y relación calidad/precio.
- Número de horas previstas que dedicarán socios/profesionales seniors.
- Sistema de gestión de la seguridad de la información implantado en el proceso de auditoría.
- Propuesta de valor añadido.



De acuerdo con lo establecido en la Política de Selección del Auditor de Cuentas y en el Pliego de Condiciones, las propuestas presentadas por los candidatos fueron analizadas por **la Dirección Corporativa y Financiera**, que solicitó las aclaraciones o ampliaciones de información que consideró necesarias y **elaboró un Informe de evaluación de los candidatos con su propuesta y dos alternativas para su elevación a la Comisión de Auditoría y Control**.

Asimismo, **la Dirección de Auditoría Interna de la Sociedad** (en adelante, la “**Dirección de Auditoría Interna**”), en su función de soporte a la Comisión de Auditoría y Control, **revisó el cumplimiento de las formalidades del Concurso y el Informe de evaluación formulado por la Dirección Corporativa y Financiera**, no apreciando ningún tipo de incidencia al respecto.

Sobre la base del referido Informe de evaluación y las conclusiones de la Dirección de Auditoría Interna, **la Comisión de Auditoría y Control formuló un Informe de recomendación relativa a la designación del Auditor externo de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. para los próximos ejercicios 2024-2026** en el que se recogió la propuesta de la Comisión y dos alternativas, siendo el nombramiento de Deloitte la preferencia de la Comisión dados los buenos resultados obtenidos en aplicación de los criterios de evaluación del Concurso, la contrastada calidad de los servicios prestados durante los últimos años a la Sociedad y su Grupo, tanto en el ámbito de la auditoría como en otros trabajos de verificación y otros servicios.

IV. PROPUESTA DE ACUERDO

Tomando en consideración los Informes emitidos por la Comisión de Auditoría y Control y la Dirección Corporativa y Financiera, así como las conclusiones de la Dirección de Auditoría Interna, el Consejo de Administración de la Sociedad ha debatido y acordado proponer a la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas convocada para su celebración el 24 de abril de 2024, en primera convocatoria, y el 25 de abril de 2024, en segunda convocatoria, el nombramiento de Deloitte como Auditor externo de la Sociedad y su Grupo para los ejercicios 2024, 2025 y 2026.

El texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la Junta General Ordinaria de Accionistas es el siguiente:

“Previo informe del Consejo de Administración, nombrar como auditor de cuentas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y de su grupo consolidado, para los ejercicios 2024, 2025 y 2026, a Deloitte, S.L., con domicilio social en la Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Torre Picasso, 28020 Madrid, España, con NIF B-79104469 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 13.650, sección 8ª, folio 188, hoja M-54,414, inscripción 96ª, y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692.

Este acuerdo se adopta a propuesta del Consejo de Administración y previa propuesta, a su vez, de la Comisión de Auditoría y Control”.

En Madrid, a 21 de marzo de 2024