



**INFORME DE
RESULTADOS**
PRIMER
TRIMESTRE
2015



Real Estate



Oficinas
Arturo Soria
(Madrid)

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	4
1.1. Hechos Relevantes	8
1.2. Cartera de Activos a 31 de marzo de 2015	9
1.3. Principales Magnitudes	12
Magnitudes Económico-Financieras	12
Otras Magnitudes Financieras	12
Magnitudes Operativas	13
1.4. Evolución del Negocio	14
2. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	16
2.1. Estado de Resultado Global Consolidado	18
2.2. Estado de Situación Financiera Consolidado	20
2.3. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado	25
3. EVOLUCIÓN BURSÁTIL	26
4. HECHOS POSTERIORES	27
5. GLOSARIO	28



Centro Comercial
Portal de la Marina
(Alicante)

1

RESUMEN EJECUTIVO

1.1. Hechos Relevantes

1.2. Cartera de Activos a 31 de marzo de 2015

1.3. Principales Magnitudes

Magnitudes Económico-Financieras

Otras Magnitudes Financieras

Magnitudes Operativas

1.4. Evolución del Negocio

PORTAL DE

LaMarina

LaMarina

P Subterrani

P. sótano
Undergr. P



P Exterior

P. Exterior
External P



Benvinguts

Pàrquing Subterrani

20

1

20

1

20

1

20

1

20

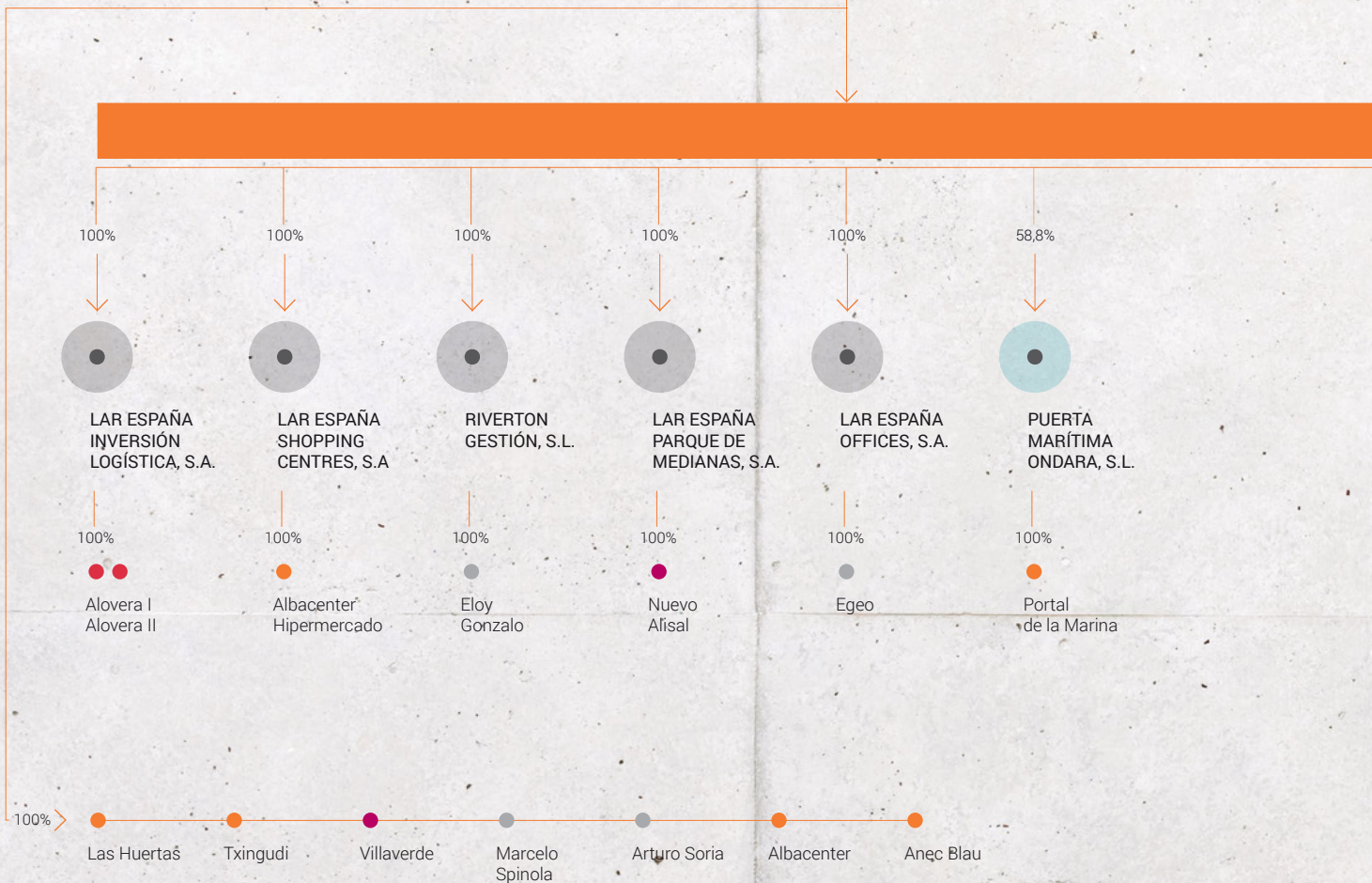
1

20

A 31 de marzo de 2015 los estados financieros consolidados del Grupo consolidado Lar España (en adelante "Grupo") se presentan de conformidad con los criterios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por el Parlamento Europeo (NIIF-UE) hasta la fecha.

El perímetro de consolidación del Grupo es el siguiente:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



Sociedad



Integración
Global



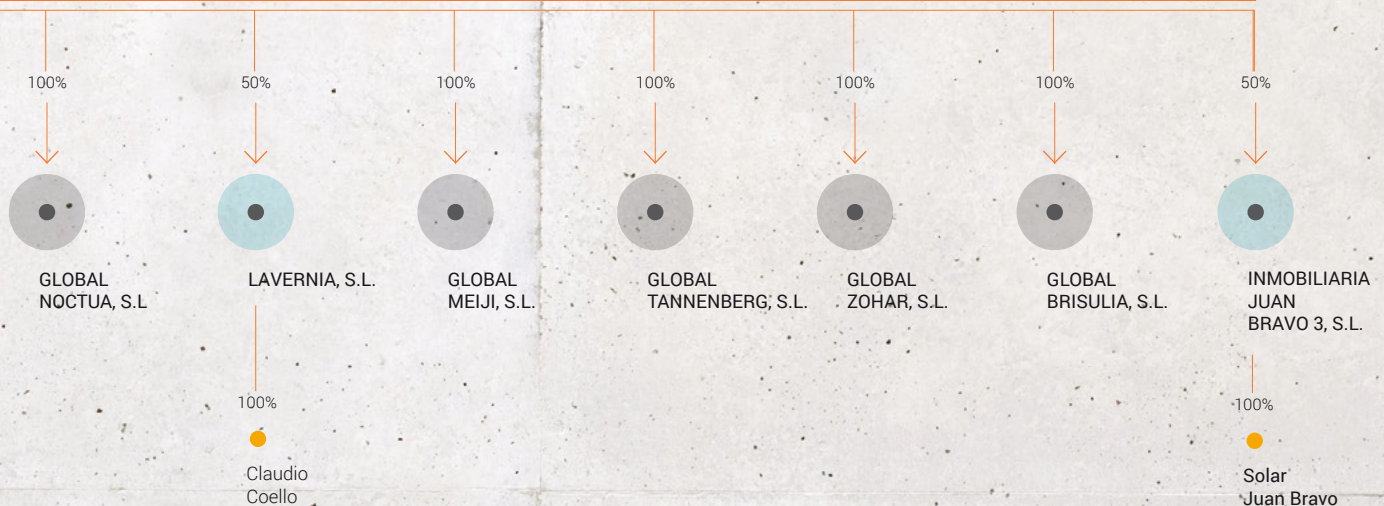
Método de la
Participación
(puesta en
equivalencia)

Activo

- Centros Comerciales
- Medianas Comerciales
- Oficinas
- Logística
- Residencial

A efectos comparativos, se han presentado los saldos del Estado de Resultado Global consolidado correspondiente al mismo periodo del ejercicio anterior, mientras que para el Estado de Situación Financiera Consolidado los correspondientes al 31 de diciembre de 2014.

Los estados financieros presentados a 31 de marzo de 2014 corresponden a la Sociedad, Lar España Real Estate, SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad" o "Lar España") bajo Principios Contables Generalmente Aceptados en España.



1.1. Hechos Relevantes

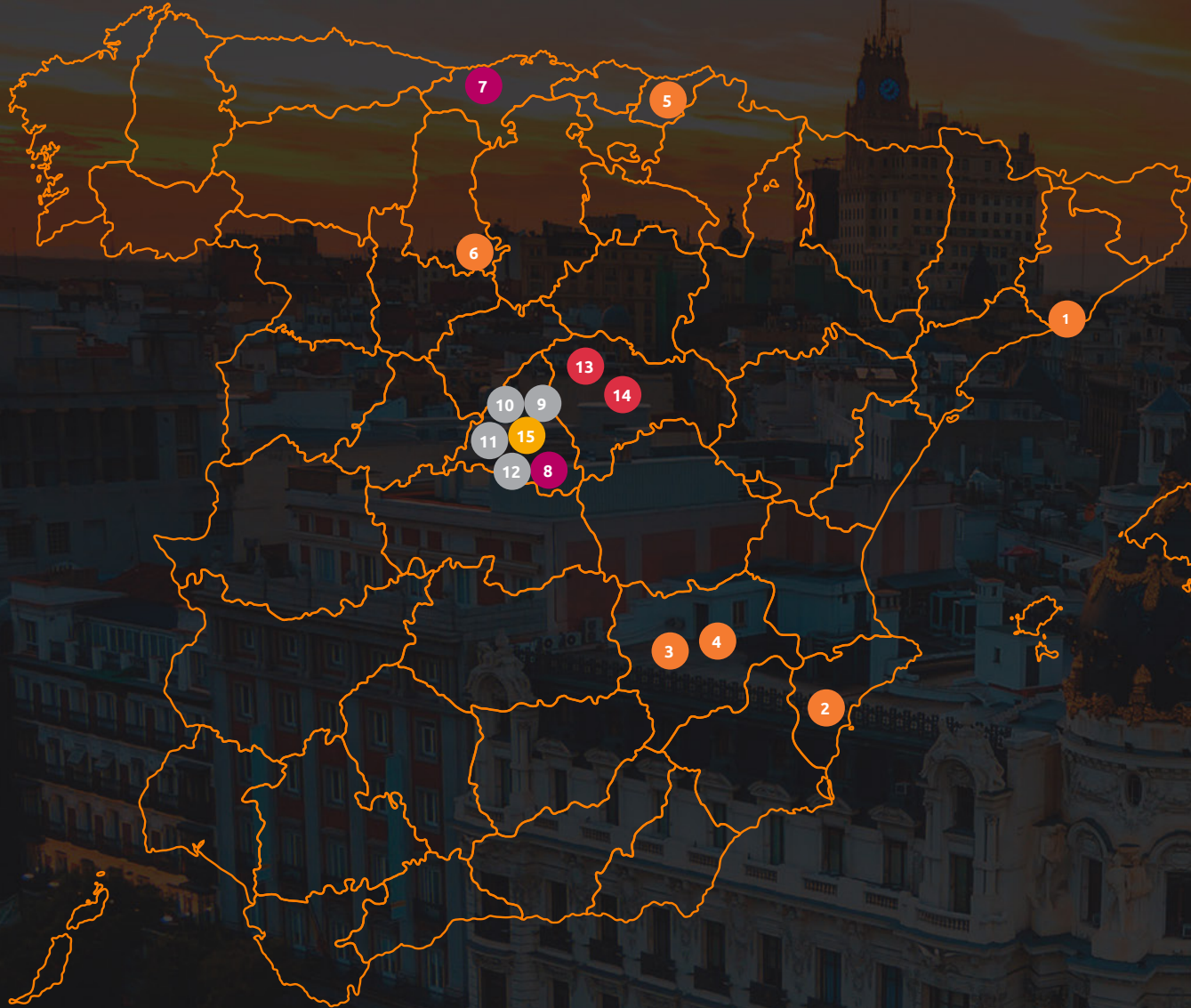
- Con fecha 30 de enero de 2015, Lar España ha formalizado la adquisición, a través de dos sociedades conjuntas o joint-ventures compartidas al 50% con la entidad luxemburguesa LVS II LUX XIII S.a.r.l., que tiene como asesor de inversión a Pacific Investment Management Company LLC (PIMCO) o sus filiales, de los siguientes activos inmobiliarios situados en una de las zonas premium de Madrid capital:
 - Inmueble residencial ubicado en la calle Claudio Coello, 108, con una superficie total construida de 5.318 m², de los cuales 4.479 m² son sobre rasante y 839 m² bajo rasante, y que se encuentra ya ocupado y en régimen de alquiler.
- Terreno sito en la calle Juan Bravo, 3, que será destinado a la promoción residencial y que tiene una superficie total de 26.203 m², de los cuales, 19.453 m² son edificables.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total máximo (ajustes aún pendientes) de 120 millones de euros que han sido desembolsados por los socios y las joint ventures mediante una combinación de fondos propios y financiación bancaria.



- Con fecha 12 de febrero de 2015, Lar España comunica que en ese día, Morgan Stanley & Co. International plc, en virtud de mandato conferido por la Sociedad, ha finalizado con éxito un proceso de prospección de la demanda dirigido exclusivamente a inversores cualificados para la colocación de bonos simples (senior) garantizados (los "Bonos") a emitir por la Sociedad por un importe total de 140.000.000 euros, con fecha de vencimiento el 21 de febrero de 2022. Los Bonos, que se emiten a la par, tendrán un valor nominal de 100.000 euros y una remuneración anual del 2,90%, todo ello conforme al acuerdo de emisión adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

1.2. Cartera de Activos a 31 de marzo de 2015



● **Centros Comerciales**

- 1 Anec Blau (Barcelona)
- 2 Portal de la Marina (Alicante)
- 3 Albacenter (Albacete)
- 4 Hipermercado de Albacenter y Locales Comerciales (Albacete)
- 5 Txingudi (Guipúzcoa)
- 6 Las Huertas (Palencia)

● **Oficinas**

- 9 Egeo (Madrid)
- 10 Arturo Soria (Madrid)
- 11 Marcelo Spinola (Madrid)
- 12 Eloy Gonzalo (Madrid)

● **Logística**

- 13 Alovera I (Guadalajara)
- 14 Alovera II (Guadalajara)

● **Medianas Comerciales**

- 7 Nuevo Alisal (Santander)
- 8 Villaverde (Madrid)

● **Residencial**

- 15 Juan Bravo / Claudio Coello (Madrid)

1 ANEC BLAU, BARCELONA

Ubicación	Barcelona
SBA	28.863 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros

2 PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE

Ubicación	Alicante
SBA	17.638 (*) m ²
Fecha de adquisición	30 de octubre 2014
Precio de adquisición	47,6 millones de euros

(*) Lar España ha adquirido el 58,78% de Puerta Marítima Ondara, S.L. SBA total: 30.007 m².

3 ALBACENTER, ALBACETE

Ubicación	Albacete
SBA	15.488 m ²
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014
Precio de adquisición	28,4 millones de euros

4 HIPERMERCADO ALBACENTER, ALBACETE

Ubicación	Albacete
SBA	12.486 m ²
Fecha de adquisición	19 de diciembre 2014
Precio de adquisición	11,5 millones de euros

5 TXINGUDI, GUIPÚZCOA

Ubicación	Guipúzcoa
SBA	9.920 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros

6 LAS HUERTAS, PALENCIA

Ubicación	Palencia
SBA	6.108 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros

7 NUEVO ALISAL, SANTANDER

Ubicación	Santander
SBA	7.648 m ²
Fecha de adquisición	17 de diciembre 2014
Precio de adquisición	17,0 millones de euros

8 VILLAVERDE, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	4.391 m ²
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	9,1 millones de euros

9 EGEO, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	18.254 m ²
Fecha de adquisición	16 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	64,9 millones de euros

10 ARTURO SORIA 336, MADRID



Ubicación	Madrid
SBA	8.663 m ²
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	24,2 millones de euros

11 MARCELO SPINOLA 42, MADRID



Ubicación	Madrid
SBA	8.584 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	19,0 millones de euros

12 ELOY GONZALO, MADRID



Ubicación	Madrid
SBA	6.231 m ²
Fecha de adquisición	23 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros

13 ALOVERA I, GUADALAJARA



Ubicación	Guadalajara
SBA	35.196 m ²
Fecha de adquisición	7 de agosto de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros

14 ALOVERA II, GUADALAJARA



Ubicación	Guadalajara
SBA	83.951 m ²
Fecha de adquisición	13 de octubre de 2014
Precio de adquisición	32,1 millones de euros

15 JUAN BRAVO 3 Y CLAUDIO COELLO, MADRID



Ubicación	Madrid
Superficie	31.521 ^(*) m ²
Fecha de adquisición	30 de enero de 2015
Precio de adquisición	60 ^(**) millones de euros

(*) 26.203 metros cuadrados para desarrollo en Juan Bravo 3 y 5.318 metros cuadrados en Claudio Coello.

(**) Corresponde al 50% de la Joint Venture con PIMCO.

1.3. Principales Magnitudes

Magnitudes Económico-Financieras

Durante el primer trimestre de 2015, el Grupo ha obtenido un EBITDA de 3.967 miles de euros y un beneficio neto del ejercicio de 3.818 miles de euros.

En miles de euros	1T 2015	1T 2014 ^{(1) (2)}
Ingresos ordinarios	6.471	-
EBITDA	3.967	(484)
EBIT	3.967	(494)
BAI	3.818	(228)
Beneficio neto	3.818	(228)

(1) Datos no comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014 y no ostentaba control sobre ninguna sociedad, no formando Grupo.

(2) Datos presentados conforme a los principios contables generalmente aceptados en España (PCGAE).

El Grupo se encuentra inmerso en el análisis y evaluación de oportunidades de inversión acordes a su política (véase punto 4 Hechos Posteriores).

Otras Magnitudes Financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

	31/03/2015	31/12/2014
Fondo de Maniobra (en miles de euros)	163.582	52.380
Ratio de liquidez	14,8	11,8
Ratio de solvencia	1,4	1,1
Rentabilidad financiera (ROE)	3,76%*	0,89%
Rentabilidad económica (ROA)	2,46%*	0,79%
EPRA Earnings (en miles de Eur)	3.727	2.516
EPRA Earnings por acción (en Eur)	0,09	0,07
EPRA NAV (en miles de euros)	394.956	389.962
EPRA NAV por acción (en euros)	9,97	9,87

(*) Estimación calculada al anualizar el resultado a 31 de marzo de 2015.

El Grupo presenta a 31 de marzo de 2015 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra, ratio de liquidez y ratio de solvencia) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que el Grupo dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

A 31 de marzo de 2015, el ROE (Return on Equity), que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a 0,97% (0,89% a 31 de diciembre de 2014), y 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 del Grupo para generar renta, es de 0,63% (0,79% a 31 de diciembre de 2014).

Magnitudes Operativas

A 31 de marzo de 2015, siguiendo los criterios establecidos en las Best Practices Recommendations de EPRA (European Public Real Estate Association), la Sociedad cuenta con el siguiente porcentaje de ocupación de cada uno de los activos:

	% Ocupación
Anec Blau	96,4%
Txingudi	93,0%
Las Huertas	79,5%
Albacenter	* 85,7%
Hiper Albacenter	100,0%
Villaverde	100,0%
Nuevo Alisal	100,0%
Total Centros Comerciales	93,3%
Arturo Soria	84,9%
Marcelo Spinola	38,0%
Eloy Gonzalo	96,9%
Egeo	100,0%
Total Oficinas	** 82,0%
Alovera I	100,0%
Alovera II	100,0%
Total Logística	100,0%
TOTAL GRUPO	*** 90,7%

(*) Teniendo en cuenta las rentas garantizadas por dos locales no alquilados, la ocupación sería de 86,7%. La ocupación total en centros comerciales pasaría a ser 93,5%.

(**) La ocupación en oficinas sin tener en cuenta Marcelo Spinola, activo que está en fase de remodelación integral, sería de 96%.

(***) Teniendo en cuenta las garantías recibidas por Albacenter y descontando el activo bajo remodelación, Marcelo Spinola, la ocupación total sería 95,12%.

El porcentaje de ocupación por línea de negocio a 31 de marzo de 2015 es como sigue:

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN POR LÍNEA DE NEGOCIO

Logística

100,0

Centros Comerciales

93,3

Oficinas

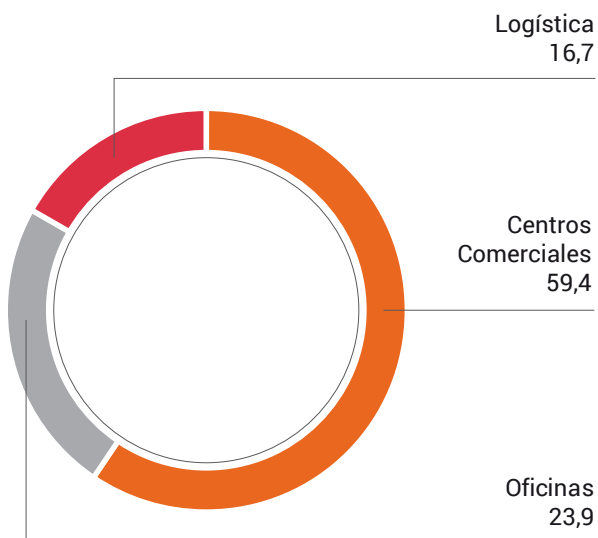
82,0

1.4. Evolución del Negocio

Distribución de los ingresos

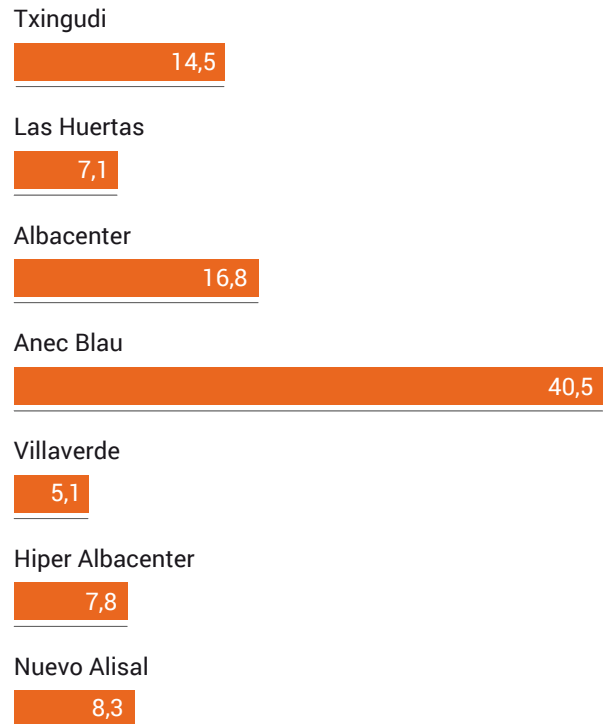
Los ingresos por rentas han alcanzado los 6.471 miles de euros en el primer trimestre de 2015 (no habiéndose registrado ningún ingreso en el mismo periodo del ejercicio anterior coincidiendo con el comienzo de la actividad de la Sociedad). El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 31 de marzo de 2015 es el siguiente:

1T 2015 PORCENTAJE DE INGRESOS POR RENTAS POR LÍNEA DE NEGOCIO

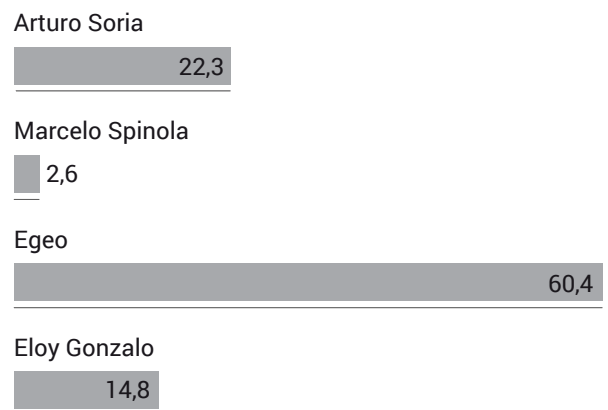


El detalle de los ingresos por activo para estas tres líneas de negocio en el primer trimestre de 2015, es el siguiente:

PORCENTAJE DE INGRESOS POR CENTRO COMERCIAL



PORCENTAJE DE INGRESOS POR EDIFICIO DE OFICINAS




PORCENTAJE DE INGRESOS POR NAVE LOGÍSTICA



A continuación, se indican los diez arrendatarios que han generado más rentas durante el primer trimestre de 2015, así como sus principales características:

Posición	Rótulo	Proyecto	% s/total de rentas	% Acumulado	Vencimiento	Sector
1	Centros Comerciales Carrefour, S.A.	Alovera II	13,14%	13,14%	2015	Distribución
2	Ingeniería y Economía del Transporte, S.A.	Egeo	10,56%	23,70%	2021	Transporte
3	Tech Data	Alovera I	3,57%	27,27%	2019	Tecnología
4	Media Markt	Villaverde	5,68%	32,95%	2022	Tecnología
5	Toys R Us Iberia, S.A.	Nuevo Alisal	2,29%	35,24%	2033	Distribución
6	Cecosa Hipermercados, S.L.	Hiper Albacenter	2,29%	37,53%	2024	Distribución
7	Yelmo Films, S.L.	Anec Blau	1,93%	39,46%	2038	Cinematográfico
8	Segurcaixa Adeslas, S.A.	Arturo Soria	1,84%	41,30%	2020	Seguros
9	Primark Tiendas, S.L.U.	Hiper Albacenter	1,74%	43,05%	2027	RM Modas
10	C&A	Txingudi/Anec Blau	1,74%	44,79%	2020	RM Modas



 Centro Comercial Albacenter (Albacete)

2

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

2.1. Estado de Resultado Global Consolidado

2.2. Estado de Situación Financiera Consolidado

2.3. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

2.1. Estado de Resultado Global Consolidado

En miles de euros	1T 2015	1T 2014 ^{(1) (2)}
Ingresos ordinarios	6.471	-
Otros ingresos	130	-
Gastos por retribuciones a los empleados	(93)	-
Otros gastos	(2.541)	(494)
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	3.967	(494)
Ingresos financieros	198	267
Gastos financieros	(824)	-
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	477	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	3.818	(228)
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.818	(228)

(1) Datos no comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014 y no ostentaba control sobre ninguna sociedad, no formando Grupo.

(2) Datos presentados conforme a los Principios Contables Generalmente Aceptados en España (PCGAE).

Resultado de las operaciones

A 31 de marzo de 2015, el Grupo presenta un resultado de las operaciones positivo por importe de 3.967 miles de euros (pérdidas por 494 miles de euros a 31 de marzo de 2014).

Ingresos ordinarios

El importe de los ingresos ordinarios en el primer trimestre de 2015 ha ascendido a 6.471 miles de euros, de los cuales un 83% proceden de las rentas obtenidas de centros comerciales y oficinas.

Otros gastos

A 31 de marzo de 2015, el Grupo ha incurrido en otros gastos por importe de 2.541 miles de euros que corresponden "principalmente" a:

- Management fees por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") al Grupo (1.001 miles de euros).

- Servicios profesionales (asesoramiento contable y legal, auditoría, valoraciones de inmuebles) por 887 miles de euros.

Financieros Netos

El resultado financiero presenta un saldo negativo de 626 miles de euros a 31 de marzo de 2015 (resultado positivo de 267 miles de euros a 31 de marzo de 2014).

Los ingresos financieros por importe de 198 miles de euros en el primer trimestre de 2015 corresponden a los intereses devengados por las cuentas corrientes y depósitos que el Grupo tiene en entidades financieras, mientras que los gastos financieros por importe de 824 miles de euros corresponden a los intereses devengados por préstamos que el Grupo mantiene con entidades financieras, así como a los intereses devengados por los bonos emitidos por el Grupo en febrero de 2015 (véase punto 1.1. Hechos Relevantes).

Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 31 de marzo de 2015 por línea de negocio son los siguientes:

En miles de euros	Centros Comerciales	Oficinas	Logística	LRE*	Total
Ingresos ordinarios	3.845	1.545	1.081	-	6.471
Otros ingresos	109	21	-	-	130
Gastos por retribuciones al personal	-	-	-	(93)	(93)
Otros gastos	(420)	(264)	(143)	(1.714)	(2.541)
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	3.534	1.302	938	(1.807)	3.967
Financieros netos	-	-	-	(626)	(626)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	-	-	-	477	477
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.534	1.302	938	(1.956)	3.818

(*) Los importes incluidos en la columna de LRE se corresponden con los gastos societarios.

A 31 de marzo de 2015 los centros comerciales presentan un resultado de las operaciones positivo de 3.534 miles de euros; las oficinas, un resultado de las operaciones positivo de 1.302 miles de euros; y las naves logísticas, un resultado de las operaciones positivo por importe de 938 miles de euros. La columna "LRE" incluye, entre otros, los management fees y servicios profesionales por importe de 1.001 y 614 miles de euros, respectivamente.

2.1. Estado de Situación Financiera Consolidado

En miles de euros	31/03/2015	31/12/2014
Inversiones inmobiliarias	358.250	357.994
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	20.214	18.087
Activos financieros no corrientes	53.641	3.841
ACTIVOS NO CORRIENTES	432.105	379.922
Existencias	2.843	2.843
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.694	1.970
Otros activos financieros corrientes	6.995	32.032
Otros activos corrientes	6.441	136
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	157.474	20.252
ACTIVOS CORRIENTES	175.447	57.233
TOTAL ACTIVO	607.552	437.155

En miles de euros	31/03/2015	31/12/2014
Capital	80.060	80.060
Prima emisión	320.000	320.000
Otras reservas	(5.642)	(9.185)
Acciones propias	(3.615)	(4.838)
Ganancias acumuladas	3.818	3.456
PATRIMONIO NETO	394.621	389.493
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.098	-
Pasivos financieros con entidades de crédito	57.514	37.666
Otros pasivos no corrientes	5.454	5.143
PASIVOS NO CORRIENTES	201.066	42.809
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	445	-
Pasivos financieros con entidades de crédito	5.155	156
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.600	4.679
Otros pasivos financieros	1.665	18
PASIVOS CORRIENTES	11.865	4.853
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	607.552	437.155

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

A 31 de marzo de 2015, las inversiones inmobiliarias se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a 358.250 miles de euros (357.994 miles de euros a 31 de diciembre de 2014). Las inversiones inmobiliarias comprenden cinco centros comerciales, dos medianas comerciales, cuatro edificios de oficinas y dos naves logísticas. Destaca la inversión en centros comerciales y oficinas por importe total de 312.179 miles de euros (311.923 miles de euros a 31 de diciembre de 2014), cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 83% de los ingresos del Grupo durante el primer trimestre de 2015 (86% de los ingresos del Grupo a 31 de diciembre del 2014).

INVERSIÓN NETA

En miles de euros	31/03/2015	31/12/2014
Centros comerciales	189.274	189.053
Oficinas	122.905	122.870
Logística	46.071	46.071
Inversiones inmobiliarias	358.250	357.994

La SBA, el valor razonable y el rendimiento inicial por activo, es como sigue:

CENTROS COMERCIALES

	Txingudi	Las Huertas	Albacenter	Anec Blau	Villaverde	Hiper Albacenter	Nuevo Alisal	Total Centros Comerciales
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	9.920	6.108	15.488	28.863	4.391	12.486	7.648	84.904
Valor razonable (miles de euros)	28.500	12.221	29.103	81.310	9.345	11.788	17.007	189.274
Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	6,12% - 7,59%							

OFICINAS

	Arturo Soria	Marcelo Spinola	Egeo	Eloy Gonzalo	Total Oficinas
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	8.663	8.584	18.254	6.231	41.732
Valor razonable (miles de euros)	24.690	19.335	65.980	12.900	122.905
Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	5,4% - 5,62%				

LOGÍSTICA

	Alovera I	Alovera II	Total Logística
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	35.196	83.951	119.147
Valor razonable (miles de euros)	12.900	33.171	46.071
Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	7,97%		

Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 31 de marzo de 2015, corresponde a las participaciones que ostenta el Grupo en sociedades que se consolidan por el método de la participación: Puerta Marítima Ondara, S.L., Lavernia Investments, S.L. e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (Puerta Marítima Ondara, S.L., y Lavernia Investments, S.L. a 31 de diciembre de 2014).

Activos financieros no corrientes

El Grupo tiene registradas en activos financieros no corrientes, por un lado, las fianzas recibidas de los arrendatarios en señal de garantía, que el Grupo ha depositado en los organismos públicos correspondientes, así como a 31 de marzo de 2015 también créditos concedidos a empresas multigrupo por importe total de 50.000 miles de euros.

Activos corrientes**Existencias**

El saldo de existencias asciende a 2.843 miles de euros y corresponde a las plazas de garaje adquiridas por el Grupo en relación al proyecto Juan Bravo con el único propósito de venderlas.

Otros activos financieros corrientes

El saldo de este epígrafe corresponde principalmente a depósitos en entidades financieras, constituidos a corto plazo.

Capital circulante

La emisión de bonos por importe de 140 millones de euros llevada a cabo en febrero de 2015 ha supuesto para el Grupo una generación de fondos significativa, lo que ha derivado en un capital circulante de 163.582 miles de euros a 31 de marzo de 2015.

Pasivos financieros**Deuda financiera**

El desglose y las condiciones de la deuda financiera son los siguientes:

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo interés	Vencimiento	Nominal	Corriente	No Corriente
Préstamo Hipotecario	Egeo	Meag Munich Ergo Kapitalanlagegesellschaft mbH (MEAG)	Euribor a 3 meses + 2%	15/12/2019	30.000	-	30.000
Préstamo Hipotecario	Nuevo Alisal	Bankinter	3,02% trimestral	16/06/2025	7.822	117	7.665
Préstamo Hipotecario	Juan Bravo	Banco Santander	Euribor a 3 meses + 2,83%	30/01/2018	25.000	5.038	19.849

Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables

Corresponde a la emisión de bonos realizada por el Grupo por importe de 140.000 miles de euros. (véase punto 1.1. Hechos Relevantes)

Otros pasivos no corrientes

Corresponden a las fianzas recibidas en señal de garantía por parte de los arrendatarios de los centros comerciales, oficinas y naves logísticas.

Patrimonio neto

A 31 de marzo de 2015 el capital social de la Sociedad está compuesto por 40.030.000 acciones nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

- La Sociedad se constituyó con un capital de 60 miles de euros que se correspondían con 30.000 acciones a un valor nominal de 2 euros.
- Con fecha 5 de febrero de 2014, se acordó aumentar el capital social en 80 millones de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 40 millones de acciones ordinarias de la Sociedad, de 2 euros de valor nominal y 8 de prima de emisión cada una, a ser suscritas y desembolsadas mediante contraprestación dineraria y destinadas a ser ofrecidas en una oferta de suscripción.
- Con la finalidad de equiparar el valor de las acciones suscritas a 10 euros, los accionistas realizaron una aportación por importe de 240 miles de euros, que corresponden a 30.000 acciones a un precio de 8 euros.

La Sociedad reconoció en patrimonio neto como menos reservas los gastos relacionados con la emisión de acciones, cuyo importe asciende a 9.421 miles de euros.

Durante el primer trimestre de 2015, la Sociedad ha realizado operaciones de compra y venta de acciones propias.

A cierre de marzo de 2015, la Sociedad dispone de 398.829 acciones propias (531.367 acciones a 31 de diciembre de 2014).

Dichas operaciones 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 31 de marzo de 2015, el precio de la acción se sitúa en 10,73 euros (9,18 euros a 31 de diciembre de 2014).

La plusvalía generada por la venta de las acciones propias durante este primer trimestre de 2015 ha ascendido a 136 miles de euros, registrada en el epígrafe "Otras Reservas".

2.3. Estado de Flujos de Efectivo Eonsolidado

	31/03/2015	31/03/2014
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(722)	1.569
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3.818	(228)
2. Ajustes del resultado	31	(257)
Amortización del inmovilizado (+)	-	10
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	(118)	-
Ingresos financieros (-)	(198)	(267)
Gastos financieros (+)	824	-
Participación en (beneficios) / pérdidas del ejercicio de las asociadas contabilizadas por el método de la participación	(477)	-
3. Cambios en el capital corriente	(4.032)	2.054
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	394	(142)
Otros activos corrientes (+/-)	(6.305)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	(79)	1.642
Otros pasivos corrientes (+/-)	1.647	554
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	311	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(539)	-
Pagos de intereses (-)	(737)	-
Cobros de intereses (+)	198	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(26.669)	(40.318)
1. Pagos por inversiones (-)	(26.669)	(40.318)
Adquisición de entidades	(1.650)	-
Inversiones inmobiliarias	(256)	(40.318)
Otros activos financieros	(24.763)	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	164.613	399.543
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	1.223	399.543
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	-	399.543
Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (- /+)	1.223	-
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	163.390	-
a) Emisión de:	164.847	-
Obligaciones y otros valores negociables (+)	140.000	-
Deudas con entidades de crédito (+)	24.847	-
b) Devolución y amortización de:	(1.457)	-
Obligaciones y otros valores negociables (-)	(1.457)	-
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	137.222	360.794
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	20.252	-
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	157.474	360.794

3. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Datos de la acción (Euros)	1T 2015
Precio al inicio del periodo	9,18
Precio al final del periodo	10,73
Evolución en el periodo	16,88%
Máximo del periodo	10,81
Mínimo del periodo	8,94
Promedio del periodo	9,55

La evolución de la cotización de la acción durante el primer trimestre de 2015 se puede observar en el siguiente gráfico:

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA ACCIÓN (EUROS)



4. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 15 de abril de 2015, la Sociedad, a través de su filial Global Noctua, S.L.U. ha adquirido de Lugo Retail Gallery, S.A. el centro comercial As Termas, en Lugo (Galicia), con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 33.151 metros cuadrados.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 67,0 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.



Centro Comercial
As Termas
(Lugo)

5. GLOSARIO

Concepto	Descripción
BAI	Resultado operativo antes de impuestos.
EBIT	Resultado operativo antes de intereses e impuestos.
EBITDA	Resultado operativo antes de amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
Beneficio neto	Resultado del ejercicio después de impuestos.
ROE (Return on Equity)	Rentabilidad financiera, calculada como el cociente entre el resultado del ejercicio y el patrimonio neto medio.
ROA (Return on Assets)	Rentabilidad económica, calculada como el cociente entre el resultado del ejercicio y el activo total de la compañía.
Ratio de liquidez	Indica la capacidad de la empresa para hacer frente a sus obligaciones con sus activos líquidos. Se calcula como el cociente entre el activo corriente y el pasivo corriente.
Ratio de solvencia	Indica la capacidad financiera de la empresa para hacer frente a sus obligaciones de pago con todos los bienes y recursos disponibles. 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.
EPRA NAV	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de EPRA.
EPRA NAV por acción	EPRA NAV dividido entre el número de acciones de la compañía (descontando las acciones propias).



Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

C/ Rosario Pino 14-16 8ª planta.

28020 Madrid, España

+34 91 436 04 37

www.larespana.com

info@larespana.com