

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

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados e Informe de
Gestión Intermedio correspondientes al
período de seis meses terminado
el 30 de junio de 2015, junto con
el Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Al Consejo de Administración de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.:

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 2015, el estado de resultado, el estado del 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 2015 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

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 2014. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

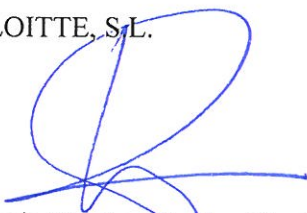
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015. 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 de los Administradores de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 35 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

DELOITTE, S.L.



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

28 de agosto de 2015



Real Estate

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

**Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.**

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

ÍNDICE

(1) Naturaleza, Actividades y Composición del Grupo	8
(2) Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados bajo NIIF adoptadas por la Unión Europea	10
(a) Marco normativo	10
(b) Comparación de la información	12
(c) Estimaciones realizadas	13
(d) Activos y pasivos contingentes	13
(e) Corrección de errores	13
(f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo	14
(g) Importancia relativa	14
(h) Estado de flujos de efectivo resumidos consolidados	14
(3) Cambios en la composición del grupo	14
(4) Información Financiera por Segmentos	16
(a) Segmentos geográficos	23
(b) Información geográfica	23
(c) Cliente principal	23
(5) Inversiones Inmobiliarias	24
(6) Inversiones en empresas asociadas a largo y corto plazo	25
(7) Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	26
(8) Activos Financieros por Categorías	27
(a) Clasificación de los activos financieros por categorías	27
(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos	28
(c) Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros	28
(9) Patrimonio Neto	29
(a) Capital	29
(b) Prima de emisión	29
(c) Otras reservas	29
(d) Dividendos pagados	30
(10) Beneficio por acción	31
(11) Pasivos Financieros por Categorías	32
(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías	32
(b) Características principales de préstamos y deudas	33
(12) Otros pasivos financieros no Corrientes	35
(13) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar	36
(14) Política y Gestión de Riesgos	36

(a) Factores de riesgo financiero	36
(15) Desgloses sobre el Valor Razonable de Activos y Pasivos Financieros y no Financieros	37
(a) Activos y Pasivos valorados a valor razonable	37
(16) Ingresos Ordinarios	39
(17) Otros Ingresos	39
(18) Otros Gastos	39
(19) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas	40
(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas	40
(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	40
(c) Información relativa a Administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	41
(20) Información sobre empleados	41
(21) Hechos Posteriores	41

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 2015
 (Expresado en Miles de euros)

<u>Activo</u>	Nota	30 de Junio de 2015 (1)	31 de Diciembre de 2014
Inmovilizado intangible		1	-
Inversiones inmobiliarias	5	485.916	357.994
Activos financieros con empresas asociadas	6 y 8	24.743	-
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	7	20.740	18.087
Activos financieros no corrientes	8	5.542	3.841
Total activos no corrientes		536.942	379.922
Existencias		2.843	2.843
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	2.257	1.970
Activos financieros con empresas asociadas	6 y 8	31.217	-
Otros activos financieros corrientes	8	6.860	32.032
Otros activos corrientes		511	136
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes		86.434	20.252
Total activos corrientes		130.122	57.233
Total activo		667.064	437.155

(1) Datos no auditados

Las notas 1 a 21 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 2015.

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 2015

(Expresado en Miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	30 de Junio de 2015 (1)	31 de Diciembre de 2014
Capital	9	80.060	80.060
Prima de emisión	9	320.000	320.000
Otras reservas	9	(6.257)	(9.185)
Ganancias acumuladas		19.346	3.456
Acciones propias	9	-	(4.838)
Ajustes por cambio de valor	11	(249)	-
Total patrimonio neto		412.900	389.493
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	11	138.433	-
Pasivos financieros con entidades de crédito	11	94.579	37.666
Derivados	11	249	-
Otros pasivos no corrientes	11 y 12	7.729	5.143
Total pasivos no corrientes		240.990	42.809
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	11	1.123	-
Pasivos financieros con entidades de crédito	11	5.306	156
Otros pasivos financieros	11	975	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11 y 13	5.770	4.697
Total pasivos corrientes		13.174	4.853
Total patrimonio neto y pasivo		667.064	437.155

(1) Datos no auditados

Las notas 1 a 21 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 2015.

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

Estado de Resultado Global Resumido Consolidado correspondiente al periodo

de seis meses terminado el 30 de junio de 2015

(Expresado en Miles de euros)

<u>Estado de Resultado Resumido Consolidado</u>	Nota	30 de Junio de 2015 (1)	30 de Junio de 2014 (2) (3)
Ingresos ordinarios	4 y 16	14.116	933
Otros ingresos	17	400	14
Gastos por retribuciones a los empleados		(160)	(2)
Otros gastos	18	(6.055)	(2.221)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5	12.470	-
Resultado de las operaciones		20.771	(1.276)
Ingresos financieros	8	615	1.251
Gastos financieros		(2.330)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	6	(257)	-
Participación en beneficios del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	7	547	-
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas		19.346	(25)
Impuestos sobre beneficios		-	-
Beneficio del período		19.346	(25)
Resultado básico por acción (en euros)	10	0,49	(0,0009)
Resultado por acción diluidas (en euros)	10	0,49	(0,0009)
<u>Estado del Resultado Global Resumido Consolidado</u>		30 de Junio de 2015 (1)	30 de Junio de 2014 (2) (3)
Resultado de la cuenta de resultados (I)		19.346	(25)
Otro Resultado Global Imputado Directamente en el Patrimonio Neto (II)		(249)	-
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)		-	-
Resultado Global Total (I+II+III)		19.097	(25)

Las notas 1 a 21 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.

(1) Datos no auditados.

(2) Datos no auditados ni revisados.

(3) Datos no comparativos dado que la Sociedad Dominante fue constituida en 2014 y al 30 de junio de 2014 no ostentaba control sobre ninguna sociedad, no formando Grupo.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado al 30 de junio de 2015
(Expresado en Miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Otras aportaciones	Ganancias acumuladas	Ajustes por Cambio de Valor	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2014	80.060	320.000	(9.425)	240	3.456	-	(4.838)	389.493
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	19.346	(249)	-	19.097
Distribución del resultado								
A Reservas	-	-	2.125	-	(2.125)	-	-	-
A Dividendos	-	-	-	-	(1.331)	-	-	(1.331)
Acciones propias	-	-	803	-	-	-	4.838	5.641
Saldo a 30 de junio de 2015 (1)	<u>80.060</u>	<u>320.000</u>	<u>(6.497)</u>	<u>240</u>	<u>19.346</u>	<u>(249)</u>	<u>-</u>	<u>412.900</u>

(1) Datos no auditados

Las notas 1 a 21 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado a 30 de junio de 2015.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado al 30 de junio de 2014
(Expresado en Miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Otras aportaciones	Ganancias acumuladas	Total patrimonio neto
Constitución de la Sociedad el 17 de enero de 2014	60	-	(2)	-	-	58
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	(25)	(25)
Ampliaciones de capital	80.000	320.000	-	240	-	400.240
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	(9.586)	-	-	(9.586)
Saldo a 30 de junio de 2014 (1)	<u>80.060</u>	<u>320.000</u>	<u>(9.588)</u>	<u>240</u>	<u>(25)</u>	<u>390.687</u>

(1) Datos no auditados ni revisados.

Las notas 1 a 21 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado a 30 de junio de 2015.

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

Estado de Flujos de Efectivo Resumido Consolidado correspondiente al periodo

de seis meses terminado el 30 de junio de 2015

(Expresado en Miles de euros)

	30 de junio de 2015 (1)	30 de junio de 2014 (2)(3)
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación	<u>8.369</u>	<u>1.012</u>
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>	19.346	(25)
<i>Ajustes del resultado</i>	(11.081)	(1.107)
Beneficios / Pérdidas por ajustes de valor razonable de inversiones inmobiliarias	(12.470)	-
Correcciones valorativas por deterioro	221	144
Ingresos financieros	(615)	(1.251)
Gastos financieros	2.330	-
Participación en beneficios del ejercicio de las asociadas contabilizadas por el método de la participación	(547)	-
<i>Cambios en el capital corriente</i>	447	1.218
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(251)	(943)
Otros activos corrientes	(375)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.073	1.265
Otros pasivos corrientes	-	896
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>	(343)	926
Pagos de intereses	(624)	-
Cobros de intereses	281	926
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión	<u>(149.971)</u>	<u>(40.306)</u>
<i>Pagos por inversiones</i>	(175.143)	(40.306)
Empresas asociadas	(57.989)	-
Inmovilizado intangible	(1)	-
Inversiones inmobiliarias	(115.452)	(39.754)
Otros activos financieros	(1.701)	(552)
<i>Cobros por desinversiones</i>	25.172	-
Otros activos financieros	25.172	-
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación	<u>207.784</u>	<u>399.212</u>
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>	5.641	399.212
Adquisición / enajenación de instrumentos de patrimonio	5.641	399.212
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>	203.552	-
Emisión de:		
Obligaciones y otros valores negociables	138.005	-
Deudas con entidades de crédito	61.986	-
Otros pasivos financieros	3.561	-
Devolución y amortización de:		
Deudas con entidades de crédito	(78)	-
<i>Pagos por dividendos</i>	(1.331)	-
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	66.182	359.918
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	20.252	-
G) Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<u>86.434</u>	<u>359.918</u>

Las notas 1 a 21 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 2015.

(1) *Datos no auditados.*

(2) *Datos no auditados ni revisados.*

(3) *Datos no comparativos dado que la Sociedad Dominante fue constituida en 2014 y al 30 de*

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 2015

junio de 2014 no ostentaba control sobre ninguna sociedad, no formando 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 2015

(1) Naturaleza, Actividades y Composición del Grupo

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

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

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

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, reguladora de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas 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, Lar España Inversión Logística, S.A.U., Puerta Marítima Ondara, S.L., Lar España Shopping Centres, S.A.U., Lar España Offices, S.A.U., Lar España Parque de Medianas, S.A.U., Riverton Gestión, S.A.U., Global Noctua, S.L.U., Global Tannenberg, S.L.U., Global Meiji, S.L.U., Global Brisulia, S.L.U., Global Zohar, S.L.U., Global Regimonte S.L.U., Global Morello, S.L.U., Lavernia Investments, S.L., e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (en adelante Grupo) cuyo detalle se presenta a continuación, tienen como actividad principal la adquisición y gestión de centros comerciales y oficinas mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa (locales comerciales, naves industriales, centros logísticos, producto residencial).

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

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 2015

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 2014 se describieron los principales requisitos de inversión de este tipo de sociedades.

La composición del Grupo a 30 de junio de 2015 y su método de integración en los estados financieros intermedios resumidos consolidados es el siguiente:

Denominación social	Domicilio Social	Actividad	Sociedad titular de la participación	% participación	Método de integración
Lar España Inversión Logística S.A.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Lar España Shopping Centres, S.A.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Lar España Parque De Medianas, S.A.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Lar España Offices, S.A.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Riverton Gestión, S.A.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Global Noctua, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Lavernia Investments, S.L.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	50	Participación
Puerta Marítima Ondara, S.L.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	58,78	Participación
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Desarrollo y promoción inmobiliaria	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	50	Participación
Global Tannenberg S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Global Meiji S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Global Brisulia S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Global Zohar S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Global Regimonte S.L.U.	Calle Pradillo, 5 28002 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Global Morello, S.L.U.	Calle Pradillo, 5 28002 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	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 2015

- (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 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores;
- 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 2014 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 al 31 de diciembre de 2014 y 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 correspondiente al ejercicio 2014 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. celebrada el 28 de abril de 2015.

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 agosto de 2015, 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.

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 2015

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 período y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2015 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 resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014.

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 2014, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2015.

Durante el primer semestre de 2015 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:

- CINIIF 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013). La Unión Europea ha endosado el CINIIF 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de junio de 2014. Interpretación sobre cuándo reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condiciones a la participación de la entidad en una actividad en una fecha específica.
- Modificación de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013). Las modificaciones para clarificar los requisitos relativos a cómo deberían imputarse las contribuciones de empleados o terceros vinculadas al servicio a los periodos de servicio. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de febrero de 2015.

En relación con la CINIIF 21 debido al elevado porcentaje de ocupación y a la capacidad del Grupo para repercutir a los inquilinos los gravámenes (IBI), el impacto al 30 de junio de 2015 no es significativo. El resto de normas tampoco han tenido un impacto significativo.

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.

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 2015

Del mismo modo, las siguientes normas no estaban vigentes en el primer semestre de 2015:

- NIIF 9: Instrumentos financieros (ejercicios anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2018). Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39. Pendiente de adoptar por la UE.
- NIIF 10 y NIC 28: Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
- Modificación de la NIIF 11: Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014). La modificación especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
- NIIF 14: Cuentas de diferimientos de actividades reguladas. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
- NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014). Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31) Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2017. Pendiente de adoptar por la UE.
- NIC 16 y NIC 38: Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014). Aclaración sobre métodos de amortización y depreciación aceptables. Fecha efectiva de forma prospectiva a partir del 1 de enero de 2016. Pendiente de adoptar por la UE.
- NIC 27: Modificaciones para contemplar la aplicación del método de puesta en equivalencia en estados financieros separados. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016.

(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 30 de junio de 2015 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al período de cinco meses y catorce días terminado el 30 de junio de 2014 para el estado de resultado, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo todos ellos resumidos y consolidados, y al período de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014 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 2015

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al cierre del período de cinco meses y catorce días terminado el 30 de junio de 2014 fue preparada y publicada por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo que le era de aplicación, que no presentaba diferencias en el Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante ni en su cuenta de resultados con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. En ese sentido, a dicha fecha, no se había constituido el Grupo, por no mantener a dicha fecha la Sociedad Dominante participación alguna en sociedades dependientes.

(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 ellas. Básicamente, se refieren a:

- Cálculo de valores razonables de inversiones inmobiliarias aplicando modelos de valoración.
- Corrección valorativa por insolvencias de clientes: la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, las tendencias actuales del mercado y el análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado implican un elevado grado de juicio por la Dirección.
- Cálculo del valor razonable de determinados instrumentos financieros.
- La evaluación de provisiones y contingencias.
- La gestión del riesgo financiero.
- Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2014.

(d) Activos y pasivos contingentes

Durante los seis primeros meses de 2015 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo.

(e) Corrección de errores

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 2015

Durante el primer semestre del ejercicio 2015 no se han puesto de manifiesto errores respecto al cierre de ejercicios anteriores que requiriesen corrección.

(f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.

(g) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

(h) Estado de flujos de efectivo resumidos consolidados

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 entidad.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo resumidos 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.

(3) Cambios en la composición del grupo

En la Nota 4.e y Anexo I de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al período de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las integradas por el método de la participación.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2015 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

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 2015

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 2015

- En mayo de 2015, la Sociedad Dominante ha adquirido participaciones representativas del 100% del capital social de las sociedades Global Regimonte, S.L.U. y Global Morello, S.L.U. El importe satisfecho por cada una de ellas ha ascendido a 3.600 euros.
- En febrero de 2015, la Sociedad Dominante ha adquirido participaciones representativas del 100% del capital social de las sociedades Global Tannenberg, S.L.U., Global Zohar, S.L.U., Global Meiji, S.L.U. y Global Brisulia, S.L.U. El importe satisfecho por cada una de ellas ha ascendido a 3.600 euros.

El objeto social de estas sociedades es el alquiler de bienes inmuebles por cuenta propia. Dichas sociedades se integran por el método de integración global en los estados financieros resumidos consolidados del Grupo. Estas sociedades carecían, a la fecha de adquisición, de actividad, activos ni pasivos significativos.

- Adquisición del 50% del capital social de la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. el 30 de enero de 2015 por un importe de 1.706 miles de euros. El objeto social de esta sociedad asociada es el desarrollo y promoción inmobiliaria y se integra en los estados financieros intermedios resumidos consolidados por el método de la participación, acorde con la NIIF 11, dado que constituye un negocio conjunto entre la Sociedad Dominante y el otro socio.

(4) Información Financiera por Segmentos

A 30 de junio de 2015, el Grupo se encuentra organizado internamente por segmentos operativos, divididos en 4 líneas de negocio diferenciadas: centros comerciales (que incluye el negocio de alquiler de los locales y medianas comerciales), oficinas (que incluye el negocio de alquiler de oficinas), logística (que incluye el negocio de alquiler de naves logísticas), y residencial, que son las unidades estratégicas del negocio. El desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

- Centros comerciales: Txingudi, Las Huertas, Albacenter Hipermercado, Anec Blau, Villaverde, Portal de la Marina, Albacenter, Nuevo Alisal, As Termas y Portal de la Marina Hipermercado.
- Edificios de oficinas: Arturo Soria, Marcelo Spinola, Egeo, Eloy Gonzalo y Joan Miró.
- Logística: Alovera I, Alovera II, Alovera III, Alovera IV y Almussafes.
- Residencial: Participación en las sociedades asociadas Lavernia Investments, S.L. e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (propietarios de un edificio en la calle Claudio Coello y un solar en la calle Juan Bravo de Madrid).

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 2015 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2014 para ingresos y gastos, y 31 de diciembre de 2014 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 2015

	Miles de euros					Total
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros (*)	
	30 de junio de 2015					
Ingresos por arrendamiento	8.617	3.167	2.332	-	-	14.116
Total ingresos ordinarios	8.617	3.167	2.332	-	-	14.116
Otros Ingresos	333	47	20	-	-	400
Gastos de personal	-	-	-	-	(160)	(160)
Gastos de explotación	(1.377)	(933)	(336)	(22)	(3.387)	(6.055)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	4.574	4.336	3.560	-	-	12.470
Financieros Netos	(108)	(307)	3	(339)	(964)	(1.715)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	(257)	-	(257)
Inversiones por método de participación	1.525	-	-	(978)	-	547
Beneficio	13.564	6.310	5.579	(1.596)	(4.511)	19.346

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

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 2015

	Miles de euros				
	30 de junio de 2014				
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Unidad Corporativa y otros (*)	Total
Ingresos por arrendamiento	933	-	-	-	933
Total ingresos ordinarios	933	-	-	-	933
Otros Ingresos	14	-	-	-	14
Gastos de personal	-	-	-	(2)	(2)
Gastos de explotación	(286)	-	-	(1.935)	(2.221)
Financieros Netos	-	-	-	1.251	1.251
Pérdida	661	-	-	(686)	(25)

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

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 2015

	Miles de euros					
	30 de junio de 2015					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros	Total
Inmovilizado intangible	1	-	-	-	-	1
Inversiones Inmobiliarias	269.766	147.620	68.530	-	-	485.916
Activos financieros con empresas asociadas	-	-	-	24.743	-	24.743
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	20.008	-	-	732	-	20.740
Activos financieros no corrientes	<u>3.279</u>	<u>1.180</u>	<u>1.083</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.542</u>
Total activos no corrientes	<u>293.054</u>	<u>148.800</u>	<u>69.613</u>	<u>25.475</u>	<u>-</u>	<u>536.942</u>
Existencias	-	-	-	2.843	-	2.843
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.008	116	133	-	-	2.257
Activos financieros con empresas asociadas	-	-	-	31.217	-	31.217
Otros activos financieros corrientes	92	-	-	-	6.768	6.860
Otros activos corrientes	405	9	97	-	-	511
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>86.434</u>	<u>86.434</u>
Total activos corrientes	<u>2.505</u>	<u>125</u>	<u>230</u>	<u>34.060</u>	<u>93.202</u>	<u>130.122</u>
Total activos	<u>295.559</u>	<u>148.925</u>	<u>69.843</u>	<u>59.535</u>	<u>93.202</u>	<u>667.064</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 2015

	Miles de euros					Total
	31 de diciembre de 2014					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial	Unidad Corporativa y otros	
Inversiones Inmobiliarias	189.053	122.870	46.071	-	-	357.994
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	18.087	-	-	-	-	18.087
Activos financieros no corrientes	2.029	964	848	-	-	3.841
Total activos no corrientes	209.169	123.834	46.919	-	-	379.922
Existencias	-	-	-	2.843	-	2.843
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.171	89	-	-	710	1.970
Otros activos financieros corrientes	-	-	-	-	32.032	32.032
Otros activos corrientes	95	4	-	-	37	136
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	-	-	-	20.252	20.252
Total activos corrientes	1.266	93	-	-	53.031	57.233
Total activos	210.435	123.927	46.919	2.843	53.031	437.155

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 2015

	Miles de euros					
	30 de junio de 2015					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros	Total
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	-	-	-	-	139.556	139.556
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	44.939	30.155	-	24.791	-	99.885
Derivados	249	-	-	-	-	249
Otros pasivos no corrientes	4.997	1.572	1.160	-	-	7.729
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.913	1.336	692	-	829	5.770
Otros pasivos corrientes	-	-	-	971	4	975
Total pasivos	53.098	33.063	1.852	25.762	140.389	254.164

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 2015

	Miles de euros				
	31 de diciembre 2014				
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Unidad Corporativa y otros	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	7.822	30.000	-	-	37.822
Otros pasivos no corrientes	3.163	1.084	896	-	5.143
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.145	1.909	176	1.467	4.697
Total pasivos	12.130	32.993	1.072	1.467	47.662

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 2015(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

A continuación 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 2015:

	Miles de euros			
	30 de junio de 2015			
	Ingresos ordinarios	%	Inversiones Inmobiliarias	%
País Vasco	1.174	8%	28.750	6%
Galicia	1.007	7%	68.498	14%
Cantabria	642	5%	17.069	4%
Cataluña	3.011	21%	102.840	21%
Castilla la Mancha	4.189	30%	103.241	21%
Comunidad Valenciana	107	1%	16.001	3%
Castilla y León	496	3%	12.300	3%
Comunidad de Madrid	3.490	25%	137.217	28%
	14.116	100%	485.916	100%

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 2015, así como las principales características de cada uno de ellos:

Posición	Rótulo	Proyecto	% S/Total de Rentas	% Acumulado	Vencimiento*	Sector
1	Centros Comerciales Carrefour, S.A.	Alovera II	12,05%	12,05%	2017	Distribución
2	Ingeniería y Economía del Transporte, S.A.	Egeo	9,68%	21,73%	2021	Transporte
3	Media Markt	Villaverde	5,22%	26,95%	2022	Tecnología
4	Tech Data	Alovera I	3,26%	30,21%	2019	Tecnología
5	Toys r Us Iberia, S.A.	Alisal	2,10%	32,31%	2033	Distribución
6	Cecosa Hipermercados, S.L.	Hiper Albacenter	1,78%	34,09%	2024	Distribución
7	Segurcaixa Adeslas, S.A.	Arturo Soria	1,69%	35,78%	2038	Seguros
8	C&A.	Txingudi/Ánec Blau	1,59%	37,37%	2020	RM Moda
9	Primark Tiendas, S.L.U.	Hiper Albacenter	1,51%	38,88%	2020	RM Moda
10	Mercadona, S.A.	Anec Blau	1,47%	40,35%	2030	Distribución

* La información relativa a los vencimientos contractuales, hace referencia a la fecha final del contrato, si bien pudieran existir en el contrato opción de terminaciones anteriores.

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 2015

(5) Inversiones Inmobiliarias

A 30 de junio de 2015 las inversiones inmobiliarias comprenden 7 centros comerciales, 5 edificios de oficinas, 2 medianas comerciales y 5 naves logísticas, así como los correspondientes terrenos en los que se ubican, en propiedad del Grupo, y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento y que por tanto no están ocupados por el Grupo.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del estado de situación financiera resumido consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2015 han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	Inversiones inmobiliarias terminadas	Total
Valor razonable al 31 de diciembre de 2014	357.994	357.994
Altas del periodo	115.452	115.452
Variación valor razonable	12.470	12.470
Saldo al 30 de junio de 2015	485.916	485.916
Valor razonable al 30 de junio de 2015	485.916	485.916

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable.

El Grupo ha reconocido a valor razonable las siguientes inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014:

	Miles de euros	
	Inversiones inmobiliarias mantenidas	
	30 de junio de 2015	31 de diciembre de 2014
Centros y mediana comerciales	269.766	189.053
Edificios de oficina	147.620	122.870
Naves logísticas	68.530	46.071
	485.916	357.994

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.

La valoración de esta inversión 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.

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 2015

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno (“Exit yield” o “cap rate”) de las proyecciones de los ingresos netos del año 10. Los valores de mercados así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación del Grupo, revisadas por el evaluador, sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo a las inmobiliarias locales y las condiciones del mercado institucional y de la razonabilidad del valor de mercado así obtenido se prueba en términos de ganancia inicial.

A 30 de junio de 2015, las sociedades de valoración que han realizado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo han sido Cushman & Wakefield y Jones Lang Lasalle España, S.A.

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados, estimándose que la cobertura es suficiente.

Al 30 de junio de 2015, existían préstamos con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias del Grupo (véase Nota 11).

Al 30 de junio de 2015, 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 mediana comerciales	127.979	91,7%
Edificios de oficina	50.342	79,2%
Naves logísticas	161.840	100,0%

(6) Activos financieros con empresas asociadas

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2015 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Corto Plazo	Largo Plazo
Créditos con empresas asociadas	25.334	24.743
Otros activos financieros	5.883	-
Total Activos financieros con empresas asociadas	31.217	24.743

Con fecha 30 de enero de 2015, Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. ha otorgado dos créditos por importes de 10.000 y 40.000 miles de euros a las sociedades asociadas Lavernia Investments, S.L. e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. Esta financiación se destinará al desarrollo de proyectos inmobiliarios de naturaleza residencial de los que son titulares las sociedades asociadas.

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 2015

El crédito concedido a Lavernia Investments, S.L. se encuentra deteriorado por un importe de 257 miles de euros.

Con fecha 29 de mayo de 2015, Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. acordó con Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. convertir el crédito que mantenían en un préstamo participativo, en los términos del artículo 20 del Real Decreto-Ley 7/1996 de 7 de junio. El préstamo devengará intereses a un tipo fijo de 5,95% anual y un tipo variable, calculado trimestralmente, en función del Flujo de Caja positivo de la sociedad prestataria, después del pago de intereses. El préstamo participativo tiene como fecha de vencimiento final el 31 de marzo de 2018. Según lo acordado en contrato, con fecha 30 de junio de 2016 Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. abonará a Lar España Real Estate SOCIMI, S.A la cantidad de 25.000 miles de euros en concepto de primera amortización del principal.

A 30 de junio de 2015, los intereses devengados y no pagados en relación con dicho préstamo ascienden a 334 miles de euros.

Adicionalmente, existe a corto plazo una cuenta corriente con la Sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. con un saldo de 5.883 miles de euros a 30 de junio de 2015.

(7) Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

El detalle por sociedades a 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación así como el resultado atribuible al Grupo es el siguiente:

	Miles de euros			
	30 de junio de 2015		31 de diciembre de 2014	
	Inversiones	Resultado atribuible al Grupo	Inversiones	Resultado atribuible al Grupo
Puerta Marítima Ondara, S.L.	20.007	1.525	18.087	(342)
Lavernia Investments, S.L.	-	(4)	-	-
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	733	(974)	-	-
Total	20.740	547	18.087	(342)

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 2015

Las principales magnitudes de los negocios en gestión conjunta (homogeneizados al marco normativo aplicable al Grupo) a 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

	Miles de euros				
	30 de junio de 2015			31 de diciembre de 2014	
	Puerta Marítima Ondara, S.L.	Lavernia Investments, S.L.	Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	Puerta Marítima Ondara, S.L.	Lavernia Investments, S.L.
Activos no corrientes	83.825	20.000	72	82.576	-
Activos corrientes	1.425	415	90.382(a)	2.718	4
Pasivos no corrientes	46.345	-	97.605	46.571	-
Pasivos corrientes	4.867	21.218	93.182	7.959	-
Cifra de negocios	4.134	3	-	5.249	-
Resultado del ejercicio	2.594	(479)	(1.949)	158	(3)

(a) *Principalmente existencias inmobiliarias.*

(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 2015 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 al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014:

	Miles de euros			
	2015		2014	
	No corriente Valor contable	Corriente Valor contable	No corriente Valor contable	Corriente Valor contable
Préstamos y partidas a cobrar				
Créditos a terceros	73	5		
Depósitos y fianzas	5.469	6.855	3.841	31.735
Activos financieros con empresas asociadas (nota 6)	24.743	31.217	-	-
Otros activos financieros	-	-	-	297
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	1.594	-	1.260
Otros créditos con Administraciones Públicas	-	663	-	710
Total	30.285	40.334	3.841	34.002

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

A 30 de junio de 2015, la partida “Depósitos y fianzas” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los activos inmobiliarios citados en la Nota 5 en

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 2015

señal de garantía y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes (“Depósitos y fianzas - no corriente”) así como los depósitos realizados en entidades financieras con vencimiento a 30 de junio de 2015 inferior a doce meses (“Depósitos y fianzas - corriente”).

La partida “Otros activos financieros (corrientes)” recoge los intereses financieros devengados y no cobrados procedentes de las cuentas corrientes del Grupo. Estos intereses a tipos de mercado tienen un devengo mensual y un cobro a vencimiento. Los intereses son a tipo de mercado con devengo y cobro a vencimiento.

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	2015			Total
	Miles de euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	
Activos financieros con empresas asociadas	31.217	24.743	-	55.960
Créditos a terceros	5	73	-	78
Depósitos y Fianzas	6.855	-	5.469	12.324
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.257	-	-	2.257
	<u>40.334</u>	<u>24.816</u>	<u>5.469</u>	<u>70.619</u>

	2014		
	Miles de euros		
	Menos de 1 año	Indeterminado	Total
Depósitos y Fianzas	31.735	3.841	35.576
Créditos a terceros	5	-	5
Otros activos financieros	292	-	292
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.970	-	1.970
	<u>34.002</u>	<u>3.841</u>	<u>37.843</u>

(c) Resultados por categorías de activos financieros

El importe los resultados por categorías de activos financieros a 30 de junio de 2015 y 30 de junio de 2014 es como sigue:

	Miles de euros	
	Préstamos y partidas a cobrar	
	2015	2014
Ingresos financieros aplicando el método de coste amortizado	615	1.251
Total	<u>615</u>	<u>1.251</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 2015(9) Patrimonio Neto(a) Capital

Al 30 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 el capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. asciende a 80.060 miles de euros y está representado 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 totalidad de las acciones de la Sociedad Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

Los principales socios de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2015 son los siguientes:

	<u>2015</u>
Franklin Templeton Institutional, LLC	15,1%
PIMCO Bravo II Fund, L.P.	12,5%
Cohen & Steers, Inc	5%
Otros accionistas con participación inferior al 5%	<u>67,4%</u>
Al 30 de junio de 2015	<u>100,0%</u>

Tal y como se indica en la Nota 21, con fecha 15 de julio de 2015 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado ampliar el capital social y la prima de emisión en 134.982 miles de euros, de acuerdo con la autorización de la Junta General de Accionistas de 28 de abril de 2015.

(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.

Esta reserva es de libre disposición 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.

Al 30 de junio de 2015, la prima de emisión del Grupo asciende a 320.000 miles de euros.

(c) Otras reservas(i) Reserva legal

Al 30 de junio de 2015, la Sociedad Dominante no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital dado que el ejercicio 2014 fue el primero de actividad para Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. A 30 de junio de 2015 la reserva legal de la Sociedad Dominante asciende a 166 miles de euros.

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 2015

(ii) Otras Reservas

Dentro de “Otras reservas” se encuentran registrados los gastos relacionados con la constitución de la Sociedad Dominante y ampliación de capital vía emisión de acciones realizada con fecha 5 de marzo de 2014, así como los resultados no distribuidos.

(iii) Autocartera

Al 30 de junio de 2015, la Sociedad Dominante no mantiene acciones propias. El movimiento habido durante el periodo de seis meses ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
31 de diciembre de 2014	531.367	4.838
Altas	293.217	2.902
Bajas	(824.584)	(7.740)
30 de junio de 2015	-	-

Con fecha 5 de febrero de 2014, el Accionista Único de la Sociedad Dominante autorizó al Consejo de Administración para la adquisición de acciones de la Sociedad Dominante, hasta un máximo del 10% del capital social. Dicha autorización, fue ratificada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de abril de 2015.

El precio medio de venta de las acciones propias fue de 10,17 euros por acción. El resultado del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015 ha ascendido a 803 miles de euros que ha sido registrado dentro del epígrafe Otras reservas del estado de situación financiera resumido consolidado.

(d) Dividendos pagados

Con fecha 28 de abril de 2015, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado de la Sociedad Dominante según la propuesta formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, con fecha de acuerdo 28 de febrero de 2015. La distribución es la siguiente:

	Miles de euros
<u>Base de reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	1.664
<u>Distribución</u>	
Reserva legal	166
Dividendos	1.331
Reserva voluntaria	167
	1.664

El pago del dividendo aprobado por la Junta General de Accionistas asciende a 0,033 euros por acción, con cargo a los resultados del ejercicio 2014, y ha sido pagado en su totalidad en los días 28 de mayo y 19 de junio de 2015.

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 2015(10) Beneficio por acción(a) Básico

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

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

	Miles de euros	
	30 de junio de 2015	30 de junio 2014
Beneficio o (pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	19.346	(25)
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	39.604.369	28.601.429
Ganancias o Pérdidas por acción básicas	<u>0,49</u>	<u>(0,0009)</u>

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

	30 de junio de 2015	30 de junio de 2014
Acciones ordinarias	40.030.000	28.601.429
Efecto promedio de las acciones propias	(425.631)	-
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación al 30 de junio (en títulos)	<u>39.604.369</u>	<u>28.601.429</u>

Con fecha 15 de julio de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado la ampliación de capital social por un importe nominal de 39.935.512 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 19.967.756 nuevas acciones nominativas ordinarias de la Sociedad, de 2 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. Las acciones nuevas se emitirán con una prima de emisión de 4,76 euros por acción, lo que supone un importe efectivo total de la emisión de 134.982.030,56 euros. El efecto de dicha ampliación sería una reducción del beneficio básico por acción.

(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.

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 2015

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

(11) 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 2015 y 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

	2015	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros por emisión de bonos	138.433	1.123
Pasivos financieros con entidades de crédito	94.579	5.306
Derivado	249	-
Otros pasivos financieros	7.729	975
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreeedores comerciales	-	4.878
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	-	892
Total pasivos financieros	240.990	13.174
	2014	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros con entidades de crédito	37.666	156
Otros pasivos financieros	5.143	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreeedores comerciales	-	4.428
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	-	269
Total pasivos financieros	42.809	4.853

Al 30 de junio de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, el valor contable no difiere significativamente del valor razonable. El único pasivo financiero reconocido por su valor razonable es el instrumento financiero derivado que se explica en el apartado b de esta nota.

Con fecha 21 de enero de 2015 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la emisión de bonos simples hasta un importe máximo de 200 millones de euros de acuerdo con la autorización del Accionista Único de la Sociedad Dominante, en dicho momento, del 5 de febrero de 2014.

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 2015

En ese sentido, con fecha 19 de febrero de 2015, la Sociedad realizó una colocación de bonos por un importe total de 140 millones de euros, siendo el valor nominal de cada uno de ellos de 100 miles de euros. Las principales características de la emisión son las siguientes:

- Emisor: Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.
- Garantías: Garantía sobre el patrimonio de la Sociedad e hipotecas inmobiliarias y prendas ordinarias de primer rango hasta un importe máximo del 20% de la colocación. Los activos hipotecados han sido: L'Anec Blau, Albacenter, Txingudi, Las Huertas, Albacenter Hipermercado, Alovera y Marcelo Spínola. Adicionalmente se ha establecido prenda ordinaria sobre las acciones de Lar España Inversión Logística, S.A.U., Lar España Shopping Centres S.A.U. y Riverton Gestión S.A.U.
- Importe de la emisión: 140.000 miles de euros.
- Valor nominal: 100 miles de euros.
- Vencimiento: 7 años. En determinados supuestos cabe la amortización anticipada de este instrumento.
- Tipo de interés: 2,9%.
- Naturaleza de la emisión: Bonos simples.

Los gastos de emisión asociados a dicha emisión ascendieron a 1.995 miles de euros que se encuentran registrados minorando la deuda. Durante el ejercicio 2015 se han imputado 94 miles de euros de dichos gastos al epígrafe "Gastos financieros" del estado de resultados global resumido consolidado del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015. Los intereses devengados en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015 han ascendido a 1.457 miles de euros, estando pendientes de pago a dicha fecha.

Dentro del epígrafe de "Otros pasivos financieros a largo plazo" se registran principalmente depósitos y fianzas.

(b) 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 Importe concedido
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	Euro	EURIBOR 3M + 2,83%	30-ene-18	25.000
Lar España Offices, S.A.U.	Euro	EURIBOR 3M + 2% margen	15-dic-19	30.000
Lar España Parque de Medianas, S.A.U.	Euro	3,02% (hasta 16-jun-15). Posteriormente EURIBOR 3M + 2,90%	16-jun-25	7.822
Global Noctua, S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,80%	25-jun-20	37.345

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 2015

Con fecha 25 de junio de 2015, ING Bank N.V., Sucursal en España le concedió un préstamo de 37.345 miles de euros a la sociedad del Grupo “Global Noctua, S.L.U.” con un plazo de vencimiento máximo a cinco años. Dicho préstamo devengará intereses sobre su importe principal pendiente de pago, que serán abonados el último día de cada Periodo de Intereses. El tipo de interés de referencia será el Euribor a tres meses más un margen del 1,80%.

Con fecha 25 de junio de 2015, la sociedad del Grupo “Global Noctua, S.L.U.” firmó con ING Bank N.V., Sucursal en España, un contrato de instrumento de cobertura IRS por importe nominal de 37.345 miles de euros, con un plazo de vencimiento máximo a 5 años. Este contrato de instrumento de cobertura IRS devengará intereses trimestralmente, que serán abonados el último día de cada Periodo de Intereses. El tipo de interés de referencia se compone de una parte fija del 0,5315% y una parte variable en función del Euribor a tres meses. El valor razonable del instrumento financiero asciende al 30 de junio de 2015 a 249 miles de euros en pasivo. El Grupo ha aplicado la contabilidad de coberturas, habiendo reconocido en patrimonio neto el mencionado valor razonable.

Con fecha 30 de enero de 2015, Banco Santander otorgó un préstamo de 25 millones a Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. con un plazo de vencimiento de 3 años. Los intereses del préstamo de devengan y pagan trimestralmente a un tipo del Euribor a tres meses más un diferencial del 2,83%. Este préstamo tiene la finalidad de financiar el desarrollo inmobiliario de las empresas asociadas Lavernia Investments, S.L. e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

Con fecha 16 de diciembre de 2014 la sociedad del Grupo “Lar España Offices, S.A.U.” adquirió el edificio de oficinas EGEO a la sucursal Meag Munich Ergo Kapitalanlagegesellschaft mbH Spanishbranch ("MEAG") gravado con un préstamo hipotecario de 30.000 miles de euros con la entidad bancaria Westdeutsche Immobilienbank AG. La novación del préstamo hipotecario establece que la nueva fecha de vencimiento del mismo será el 15 de diciembre de 2019, fecha en la cual se pagará la totalidad del principal. Los intereses del préstamo hipotecario se devengan y pagan trimestralmente a un tipo del EURIBOR a 3 meses más un diferencial del 2%.

Con fecha 17 de diciembre de 2014 la sociedad del Grupo “Lar España Parque de Medianas, S.A.U.” se subrogó en el préstamo hipotecario que anteriormente mantenía la sociedad del Grupo Empresarial Sadisa, S.L. con la entidad bancaria Bankinter. Esta subrogación forma parte del pago por la compraventa del parque de medianas Nuevo Alisal, el cual fue adquirido por parte de Lar España Parque de Medianas a Grupo Empresarial Sadisa, S.L. El préstamo hipotecario asciende a un principal de 7.822 miles de euros. El principal se amortiza en pagos trimestrales de igual cuantía. Los intereses se devengan y pagan trimestralmente siendo el tipo del 3,02% hasta el 16 de junio 2015 y del EURIBOR a 3 meses más un diferencial del 2,90% a partir de dicha fecha. El préstamo hipotecario finaliza con fecha 16 de junio de 2025. Las garantías otorgadas para cubrir el préstamo hipotecario es el propio activo objeto de la compraventa entre las partes.

Los gastos financieros devengados por estos préstamos en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015, han ascendido a 779 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 2015(c) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 30 de junio de 2015 y a 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

	30 de junio de 2015				
	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Pasivos financieros por emisión de bonos	1.123	-	138.433	-	139.556
Pasivos financieros con entidades de crédito	5.306	87.696	6.883	-	99.885
Derivado	-	249	-	-	249
Otros pasivos financieros	975	-	-	7.729	8.704
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.770	-	-	-	5.770
Total	13.174	87.945	145.316	7.729	254.164
	31 de diciembre de 2014				
	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Pasivos financieros por emisión de bonos	-	-	-	-	-
Pasivos financieros con entidades de crédito	156	30.626	7.040	-	37.822
Otros pasivos financieros	-	-	-	5.143	5.143
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.697	-	-	-	4.697
Total	4.853	30.626	7.040	5.143	47.662

(12) Otros pasivos financieros no Corrientes

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes la Sociedad recoge 7.729 miles de euros al 30 de junio de 2015, 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.

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 2015(13) Acreeedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

	Miles de euros	
	2015	2014
Acreeedores comerciales	4.878	4.428
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	892	269
	<u>5.770</u>	<u>4.697</u>

(14) 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 económico 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.

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 2015(ii) Riesgo de crédito

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

El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. El Grupo tiene 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.

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.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 86.434 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

(iii) Riesgo de liquidez

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

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

(15) 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 2015 y 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

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 2015

	Miles de euros			
	2015			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes				
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Centros comerciales				
- Terrenos	89.276	-	-	89.276
- Construcciones	180.490	-	-	180.490
Edificios de oficinas				
- Terrenos	72.412	-	-	72.412
- Construcciones	75.208	-	-	75.208
Naves industriales				
- Terrenos	11.995	-	-	11.995
- Construcciones	56.535	-	-	56.535
Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente	485.916	-	-	485.916
	Miles de euros			
	2014			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes				
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Centros comerciales				
- Terrenos	73.096	-	-	73.096
- Construcciones	115.957	-	-	115.957
Edificios de oficinas				
- Terrenos	63.023	-	-	63.023
- Construcciones	59.847	-	-	59.847
Naves industriales				
- Terrenos	4.995	-	-	4.995
- Construcciones	41.076	-	-	41.076
Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente	357.994	-	-	357.994

En relación con los pasivos a valor razonable, el único que tiene dicha consideración es el instrumento derivado descrito en la Nota 11, cuya clasificación corresponde al Nivel 2 de jerarquía.

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

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 2015

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios a 30 de junio de 2015 fueron las siguientes:

	Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	Tasa de descuento
Centros comerciales y medianas comerciales	5,95% - 7,47%	9,00% - 12,48%
Edificios de oficinas	4,70% - 6,00% (*)	8,33% - 9,08%
Naves logísticas	7,85% - 9,62%	9,63% - 12,18%

(*) No se tiene en cuenta el dato de Marcelo Spínola debido a que se encuentra bajo remodelación.

(16) Ingresos Ordinarios

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

(17) Otros Ingresos

Durante el ejercicio 2015, el Grupo recoge otros ingresos por importe de 400 miles de euros, correspondientes principalmente, 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 3.664 miles de euros. Dicho importe se presenta de acuerdo a su naturaleza, compensando el gasto por dichos conceptos en el epígrafe de "Otros gastos" en el estado de resultado global resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.

(18) Otros Gastos

El detalle de otros gastos a 30 de junio de 2015 y 30 de junio de 2014 es como sigue:

	Miles de euros	
	2015	2014
Reparaciones y conservación	202	-
Servicios de profesionales independientes	3.329	2.017
Primas de seguros	86	-
Gastos bancarios	15	-
Publicidad y propaganda	67	-
Suministros	332	-
Tributos	1.243	60
Variación provisiones por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(36)	-
Retribución al Consejo de Administración	211	-
Otros resultados	606	144
	<u>6.055</u>	<u>2.221</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 2015(19) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas

	Miles de euros				Total
	30 de junio de 2015				
	Sociedades Asociadas		Otras partes vinculadas		
Lavernia Investments, S.L.	Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Gentalia, S.L.		
Créditos a empresas asociadas	9.743	40.334	-	-	50.077
Otros activos corrientes	-	5.883	-	-	5.883
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	829	58	887

	Miles de euros		
	31 de diciembre de 2014		
	Otras partes vinculadas		
	Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Gentalia, S.L.	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	771	95	866

(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas

Con fecha 12 de febrero de 2014 se firmó un Contrato de Gestión de Inversiones (Investment Management Agreement) entre Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (siendo en dicho momento accionista único de la Sociedad) y Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. por el que se acordó la prestación de servicios de gestión por parte de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., que incluyen entre otros el asesoramiento en la adquisición y gestión de activos inmobiliarios en nombre de la Sociedad y gestión financiera. Por dicho contrato se devengará unos honorarios basados en un porcentaje del valor razonable (EPRA NAV) de las inversiones realizadas así como unos honorarios variables que dependerán de la rentabilidad de la gestión realizada.

Estos servicios se registran en la cuenta de otros gastos de explotación del estado de resultados consolidados. A 30 de junio de 2015 el gasto por este concepto asciende a 1.936 miles de euros, no habiéndose cumplido los límites para la remuneración variable acordada.

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizado un contrato con la sociedad vinculada Gentalia 2006, S.L. para la prestación de servicios relacionados con gestión y administración de los activos inmobiliarios. A 30 de junio de 2015 el gasto por este concepto asciende a 360 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 2015

Tal y como se menciona en la Nota 6, durante los seis primeros meses del ejercicio 2015 se ha devengado un ingreso financiero correspondiente al préstamo participativo suscrito entre la Sociedad Dominante e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. por un importe de 334 miles de euros, pendientes de pago a 30 de junio de 2015.

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

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2015 y 30 de junio de 2014 por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	2015	
	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	-	211
Alta Dirección	140	-
	Miles de euros	
	2014	
	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	-	115
Alta Dirección	2	-

A 30 de junio de 2015, el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad dominante.

A 30 de junio de 2015, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección.

A 30 de Junio de 2015, la compañía tiene 5 Consejeros (a 31 de diciembre de 2014 la compañía tenía 5 Consejeros).

(20) Información sobre empleados

El número medio de empleados del Grupo a 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	2015	2014
Categoría profesional		
Alta Dirección	3	2
Total	3	2

(21) Hechos Posteriores

Con posterioridad al 30 de junio de 2015, han ocurrido los siguientes hechos relevantes relacionados con 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 2015

- Con fecha 7 de julio de 2015, la Sociedad Dominante formalizó un acuerdo de adquisición de participaciones representativas del 100,00% del capital social de la sociedad El Rosal Retail, S.L.U., propietaria del centro comercial “El Rosal” en Ponferrada (León) con una superficie bruta alquilable (SBA) de 51.142 m². La adquisición se llevó a cabo por un importe total de 87,5 millones de euros, que han sido íntegramente desembolsados con fondos propios de la Sociedad Dominante que a la fecha el Grupo ha formalizado posteriormente para financiar esta adquisición una financiación bancaria con Caixabank por un importe total de 50 millones de euros. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios consolidados, el Grupo no dispone de información suficiente para presentar los principales efectos que se derivan de esta combinación de negocios.
- Con fecha 15 de julio de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante haciendo uso de la autorización de la Junta General de Accionistas de 28 de abril de 2015 ha acordado ampliar el capital social de Lar España y poner en circulación 19.967.756 nuevas acciones ordinarias, emitidas por su valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 4,76 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 6,76 euros por cada acción nueva. Por tanto el importe efectivo total del aumento de capital social ascenderá a 134.982.030,56 euros.
- Con fecha 20 de julio de 2015, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo con OCM Gaudí Master Holdco BV para la adquisición del 100% del capital social de Elisandra Spain VIII, S.L.U., propietaria de un parque comercial, que incluye 14 medianas, con una superficie bruta alquilable (SBA) de 44.512 m² y un parque de medianas, que incluye 59 locales, con una superficie bruta alquilable (SBA) de 19.395 m², ambos situados en el complejo inmobiliario Megapark Barakaldo (Vizcaya). Está previsto que esta operación se cierre en octubre de 2015 por un importe de 170 millones de euros.
- Con fecha 23 de julio de 2015, la Sociedad, a través de su filial Global Misner, S.L.U., formalizó un acuerdo con la sociedad Galaria Superficie Comercial Pamplona, S.L.U., para la compra de dos medianas comerciales en Parque Galaria (Pamplona), con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 4.108 m², por un importe total de 8,4 millones de euros.
- Con fecha 3 de agosto de 2015, la Sociedad, a través de su filial íntegramente participada Global Regimonte, S.L., ha alcanzado un acuerdo con ACTIVIDADES INTEGRADAS URBANÍSTICAS S.L., Agente Urbanizador del PAI del Macrosector IV y Adyacentes del PGOU de Sagunto, para la adquisición de una superficie de 120.000 metros cuadrados en el Macrosector IV-Sagunto (Comunidad Valenciana), sobre la que está previsto que se promueva y desarrolle el complejo comercial "Cruce de Caminos", con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 45.000 metros cuadrados. El complejo contará con un centro comercial de aproximadamente 20.000 metros cuadrados (con un hipermercado y una galería comercial) y un parque comercial de 25.000 metros cuadrados con medianas superficies especializadas. Está previsto que esta operación de promoción, que forma parte de las oportunidades de mercado analizadas en régimen de exclusividad y que está contemplada en el folleto de ampliación de capital registrado por la CNMV con fecha 16 de julio de 2015 dentro del apartado "Real Estate Portfolio - Pipeline under exclusivity", concluya entre finales de 2016 y primavera de 2017, con un coste total de en torno a 53 millones de euros, de los cuales 14 millones de euros corresponden al precio de adquisición de los terrenos y el resto a promoción y desarrollo.

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 2015

- Con fecha 6 de Agosto de 2015, la Sociedad finalizó el proceso de ampliación de capital en el que se han suscrito un total de 19.967.756 acciones nuevas con un precio de suscripción de 6,76 euros cada una (las acciones se emiten por su valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 4,76 euros por acción). El importe efectivo total desembolsado ascendió a 134.982.030,56 euros. La ampliación de capital se inscribió en el registro mercantil el día 7 de Agosto de 2015. Las acciones comenzaron su cotización en el mercado de valores el día 10 de Agosto de 2015.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado correspondiente
al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015

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

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio intermedio terminado el 30 de junio de 2015

1 Situación del Grupo

1.1 Situación del mercado inmobiliario

Mercado de Oficinas

- **Madrid**

A 30 de junio de 2015 el mercado de alquiler de oficinas en el centro de Madrid presenta una evolución favorable en los niveles de renta en el área CBD, teniendo lugar un incremento del 1,0% con respecto al trimestre anterior; así como en zona secundaria donde las rentas han experimentado un incremento del 1,7% trimestral.

El “Take up” bruto en el segundo trimestre ha sido de casi 70.000 metros cuadrados, cifra inferior al periodo anterior como consecuencia de la inexistencia de grandes operaciones.

A 30 de junio de 2015, la tasa de desocupación en la zona CBD es del 7,77%

La renta prime en Madrid es de 26,0 EUR/m2/mes.

- **Barcelona**

Durante el primer semestre de 2015 las rentas en el centro de Barcelona han experimentado un aumento medio del 6%, debido fundamentalmente a la escasez de oferta de calidad. En el Paseo de Gracia y Diagonal la renta máxima de alquiler ha alcanzado los 19,0 EUR/m2.

El “Take up” bruto a en el segundo trimestre ha sido de 106,435 m2, un 56% superior al primer trimestre del ejercicio.

A 30 de junio de 2015, la tasa de desocupación es la zona del Paseo de Gracia y Diagonal ha sido del 7,25% y del 11,24% en el centro de la ciudad.

Mercado de logística

El volumen de inversión ha pasado de 38 millones de euros en el primer trimestre del año a más de 290 millones de euros en el segundo trimestre de 2015, como consecuencia de la entrada de importantes inversores institucionales y de las SOCIMI de reciente creación.

Los niveles de rentabilidad en zona prime se han mantenido en un 7%.

El “Take up” ha disminuido tanto en Madrid como en Barcelona.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado correspondiente
al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015

Mercado residencial

Según los últimos datos estadísticos publicados por el INE, los precios en el mercado residencial han crecido un 1,5% en este ejercicio frente al año anterior. Dentro de este incremento cabría destacar un aumento del 4% en los precios de la vivienda nueva y un 1,1% en el caso de la vivienda de segunda mano.

Han tenido lugar nuevas promociones inmobiliarias, especialmente en Madrid y Barcelona, ciudades en las cuales el mercado residencial inmobiliario ya edificado resulta limitado.

Superficies comerciales

Según el último informe publicado por el INE a finales del segundo trimestre del año, el índice nacional de ocupación se ha incrementado en lo que va de año en un 0,8%.

Esta evolución se ha visto favorecida por un incremento de las ventas en un 1,2% anual.

El índice general del comercio minorista se ha incrementado en las grandes superficies en un 3,2% en lo que va de año, destacando como sectores más favorecidos: complementos personales (2,3%), complementos del hogar (4,0%) y otros (2,4%).

El consumo en España atraviesa un momento de impulso, experimentando una mejora con respecto al mismo periodo de 2014.

Mercado de Inversión

El mercado se ha vuelto más competitivo debido principalmente a los siguientes factores:

- Aparición de nuevas SOCIMI (Sociedad Cotizada Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario) y Fondos de Inversión.
- La Actividad en el mercado bursátil protagonista indiscutible en el primer semestre del 2015, con salidas a bolsa y ampliaciones de capital.
- Creciente entrada en el mercado español de inversores internacionales en busca de oportunidades.
- La financiación está mejorando en lo que se refiere a la relación préstamo-valor (“Loan-to-value ratio” o, “LTV”) y coste. Las condiciones de financiación son muy favorables en los préstamos hipotecarios, se han mejorado los tipos de interés así como los costes de financiación.
- No hay un mercado inmobiliario disponible para la venta excesivamente amplio en este ejercicio, especialmente en cuanto al sector de oficinas.

La capacidad de gestión de activos y el acceso al mercado serán clave en los próximos meses para poder estimar mejor el comportamiento del sector inmobiliario español.

Estas tendencias no han alterado los planes iniciales en lo relativo al calendario de inversiones o rentabilidad esperada de las mismas.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado correspondiente
al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015

1.2 Estructura organizativa y funcionamiento

El Grupo es un grupo de sociedades de reciente creación, con una estructura de gestión externalizada. Ha designado a Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. como gestor exclusivo, compañía que cuenta con más de cuarenta 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 de la Sociedad se encuentra el establecimiento de la estrategia de inversión, la asignación de los recursos, la gestión de riesgos y control corporativo, así como la contabilidad y los informes financieros.

El Grupo desarrolla su actividad principalmente en tres 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 deficiencias en la gestión de activos, principalmente en aquellos en los que existe oportunidad de reposición o ampliación.

Asimismo el Grupo tiene la intención de seguir invirtiendo en medianas comerciales con una buena localización y comunicaciones.

Con el fin de acometer estas inversiones, el Grupo valorará la posibilidad de firmar acuerdos comerciales conjuntos (“joint venture”), con el fin de limitar el riesgo de concentración de activos y poder acceder a superficies comerciales de mayores dimensiones.

- Oficinas: negocio de alquiler de oficinas.

El Grupo se centra principalmente en los mercados de Madrid y Barcelona, donde se concentra el mayor interés de los inversores institucionales y donde la liquidez es mayor. La estrategia del Grupo es invertir en inmuebles ya construidos, en su rehabilitación y la mejora de instalaciones y ocupación.

- Logística: negocio de alquiler de naves logísticas.

El Grupo busca invertir en naves de gran tamaño ubicadas en plataformas logísticas con buenas conexiones terrestres e importantes inquilinos. Asimismo, en activos y ubicaciones donde se esperen crecimientos de rentas.

A su vez, y en un menor volumen, el Grupo también invierte en el mercado residencial, centrándose principalmente en primera vivienda ubicadas en las zonas más consolidadas de las principales ciudades españolas. El proyecto Juan Bravo, cuya adquisición ha tenido lugar durante el primer trimestre de 2015 es una muestra de ese tipo de inversiones.

La política de inversiones del Grupo se centra principalmente:

- Oportunidades de inversión en activos de tamaño medio que ofrezcan grandes posibilidades de gestión, evitando aquellos segmentos donde la competencia puede ser mayor.

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

Informe de Gestión Consolidado correspondiente
al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015

- Diversificación del riesgo, expandiéndose en España principalmente en la inversión de superficies comerciales, mientras que en lo que respecta a oficinas y naves logísticas se centran en las áreas de Madrid, Barcelona y en menor medida algunas ciudades importantes como Valencia, Sevilla, etc. Y en cuanto al mercado residencial (primera vivienda), en las principales poblaciones y zonas de mercado con oferta limitada. Esto le permitirá tener un portafolio diversificado tanto en tipo de activos como en ubicaciones.

La compañía mantiene un pipeline robusto que le permite estar comfortable con la consecución de los planes de inversión como estaba previsto (ver Nota 21 de las notas explicativas a los Estados Financieros Resumidos Consolidados).

Para mayor información sobre las líneas de negocio y ámbitos geográficos, véase Nota 4 de las notas explicativas a los Estados Financieros Resumidos Consolidados.

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Introducción

A 30 de junio de 2015, los ingresos ordinarios del Grupo ha ascendido a 14.116 miles de euros, correspondientes al negocio al que se dedica el Grupo, el negocio de alquiler.

Durante el primer semestre de 2015 el Grupo ha incurrido en “Otros gastos” por importe de 6.055 miles de euros, que corresponden fundamentalmente a los honorarios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. a la Sociedad (1.936 miles de euros) y a los servicios de profesionales (asesoramiento contable y legal, auditoría, valoración de activos...) por un importe de 1.393 miles de euros,

El resultado operativo antes de revalorizaciones, provisiones e intereses (EBITDA) es de 8.301 miles de euros.

La revalorización de las inversiones inmobiliarias, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Cushman & Wakefield y Jones Lang LaSalle a 30 de junio de 2015, ha sido de 12.470 miles de euros.

El negocio de alquiler del Grupo al cierre del primer semestre de 2015 ha sido valorado por los mismos tasadores independientes mencionados en el párrafo anterior en 485.916 miles de euros. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas del mercado.

El resultado financiero ha sido negativo por importe de 1.972 miles de euros (excluyendo el beneficio / (pérdida) de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación).

El Beneficio del ejercicio del Grupo asciende a 19.346 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 61% sobre el total de ingresos frente al 22% y 17% de oficinas y logística, respectivamente.

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

Informe de Gestión Consolidado correspondiente
al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015

- Más de un 64% de los ingresos de rentas por centros comerciales derivan de los centros Aneclub, Albacenter y Txingudi.

A 30 de junio de 2015, el Grupo ocupa en el conjunto de su negocio el 93,9% de la superficie bruta alquilable (SBA), siendo la tasa de ocupación en los centros comerciales del 91,7%, 79,2% en oficinas y 100% en logística.

Al cierre del primer semestre de 2015, el Grupo cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que engloba nueve centros comerciales (127.979 m²), cinco edificios de oficinas (50.342 m²) y cinco naves logísticas (161.840 m²). En total suman 343.812 m² de superficie bruta alquilable.

2.2 Otros Indicadores financieros

A 30 de junio de 2015, el Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra de 116.948 miles de euros.
- Ratio de liquidez igual a 9,9.
- Ratio de solvencia igual a 1,2.

Estos ratios 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.

El ROE (“Return on Equity”), que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende al 8,95%; 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 de una empresa para generar renta, es de 5,63%. (Los ratios ROE y ROA son datos anualizados).

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 2015 la Sociedad tiene 3 empleados.

3 Liquidez y recursos de capital

3.1 Liquidez y recursos de capital

La Sociedad ha obtenido liquidez principalmente por la emisión de 40.030.000 acciones de 2 euros de valor nominal más una prima de emisión de 8 euros por acción en marzo 2014 y por la colocación de bonos tenida lugar en febrero 2015 por un importe de 140.000 miles de euros.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado correspondiente
al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015

Al 30 de junio, la deuda financiera del Grupo asciende a 99.885 miles de euros. El nivel de endeudamiento se debe a la adquisición durante el ejercicio del edificio de oficinas Egeo, Inmobiliaria Juan Bravo 3 y los centros comerciales Nuevo Alisal y As Termas.

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.

3.2 Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

El Grupo no tiene obligaciones contractuales que supongan una salida futura de recursos líquidos a 30 de junio de 2015.

A 30 de junio de 2015, 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

Véase Nota 14 de las notas explicativas a los Estados Financieros Resumidos Consolidados.

5 Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Véase Nota 21 de las notas explicativas a los Estados Financieros Resumidos Consolidados.

6 Información sobre la evolución previsible del Grupo

A continuación se ofrecen las perspectivas del mercado de alquiler en España:

- Se prevé que 2015 se convierta en el año de la consolidación y posterior mejora de la actividad del mercado inmobiliario español.
- Se estima que el precio de la vivienda en España subirá un 2,5% en 2015 y se espera que llegue al 4% en 2017
- Se contemplarán divergencias en el precio, rentabilidad y disponibilidad entre zonas.
- Asimismo, en el mercado del alquiler, se augura un aumento de la oferta como consecuencia de la salida al mercado de activos adquiridos por inversores en el momento del suelo de precios del sector.

- Disminución de la rentabilidad en las zonas prime de Madrid y Barcelona, como consecuencia de la poca oferta de activos premium y aumento de la demanda, en especial por parte de inversores institucionales.

Con las reservas propias de la coyuntura actual, confiamos en que el Grupo debe estar en disposición de continuar progresando positivamente en los ejercicios 2015 y siguientes.

Véase asimismo el apartado 1.2 de este informe en lo relativo a las inversiones que el Grupo tiene previsto acometer en el futuro.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado correspondiente
al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015

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.

8 Adquisición y enajenación de acciones propias

Respecto a las transacciones de autocartera, véase la Nota 9.c.iii) de las notas explicativas a los Estados Financieros Resumidos Consolidados.

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 2015, la Sociedad dominante no posee acciones en autocartera.

A 30 de junio de 2015, el precio de la acción se sitúa en 9,90 euros.

9 Otra información relevante

9.1 Información bursátil

El precio de salida de la acción fue de 10 euros, y su valor nominal al cierre del primer semestre de 2015 ha sido de 9,90 euros. La cotización media por acción ha sido de 9,55 euros.

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

9.2 Política de dividendos

En relación con la política de dividendos, véase la Nota 9.d) de las notas explicativas a los Estados Financieros Resumidos Consolidados.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.**

Reunidos los Administradores de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., con fecha de 28 de agosto de 2015 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 Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

D. Jose Luis del Valle Doblado (Presidente)

D. Alec Emmott

D. Roger Maxwell Cooke

D. Pedro Luis Uriarte Santamarina

D. Miguel Pereda Espeso

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

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

- (i) Que los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 han sido aprobados, formulados y firmados por todos los Consejeros de la Sociedad Dominante en su reunión de 28 de agosto de 2015.
- (ii) Que la copia de los Estados Financieros que se adjunta es una copia idéntica a la firmada y formulada por el Consejo de Administración.

D. Jose Luis del Valle Doblado
(Presidente)

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