

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, junto con el Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2017, el estado de resultado, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 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 2016. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

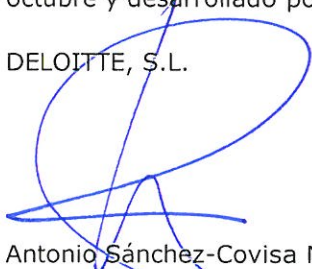
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado intermedio adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

DELOITTE, S.L.



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
26 de julio de 2017



Real Estate

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

**Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2017**

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

ÍNDICE

(1)	NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO	10
(2)	BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS BAJO NIIF ADOPTADAS POR LA UNIÓN EUROPEA	13
	(a) Marco normativo	13
	(b) Comparación de la información	16
	(c) Estimaciones realizadas	16
	(d) Activos y pasivos contingentes	17
	(e) Corrección de errores	17
	(f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo	17
	(g) Importancia relativa	17
	(h) Estado de flujos de efectivo resumidos consolidados	18
(3)	CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO	18
(4)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	22
	(a) Segmentos geográficos	29
	(b) Información geográfica	29
	(c) Cliente principal	30
(5)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	31
(6)	ACTIVOS FINANCIEROS CON EMPRESAS ASOCIADAS	35
(7)	INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	36
(8)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	37
	(a) Clasificación de los activos financieros por categorías	37
	(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos	37
	(c) Resultados por categorías de activos financieros	38
(9)	EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	39
(10)	PATRIMONIO NETO	39
	(a) Capital	39
	(b) Prima de emisión	40
	(c) Otras reservas	40
	(d) Ajustes por cambio de valor	40
	(e) Autocartera	41
	(f) Dividendos pagados	41
(11)	BENEFICIO POR ACCIÓN	42
	(a) Básico	42
	(b) Diluido	43

(12)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	43
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	43
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	44
(c)	Características principales de préstamos y deudas	45
(13)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	49
(14)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	49
(15)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	50
(a)	Factores de riesgo financiero	50
(16)	DESGLOSES SOBRE EL VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS Y NO FINANCIEROS	51
(a)	Activos y Pasivos valorados a valor razonable	51
(17)	SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	53
(18)	INGRESOS ORDINARIOS	53
(19)	OTROS INGRESOS	54
(20)	OTROS GASTOS	54
(21)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	54
(a)	Saldos con empresas asociadas y vinculadas	54
(b)	Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	55
(c)	Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	56
(22)	INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS	57
(23)	HECHOS POSTERIORES	57

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 2017
(Expresado en Miles de euros)

<u>Activo</u>	Nota	30 de Junio de 2017 (1)	31 de Diciembre de 2016
Inmovilizado intangible		2	2
Inversiones inmobiliarias	5	1.372.187	1.191.089
Activos financieros con empresas asociadas	6 y 8	2.119	2.270
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	7	6.933	7.645
Activos financieros no corrientes	8	12.634	11.205
Total activos no corrientes		1.393.875	1.212.211
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	23.693	18.067
Activos financieros con empresas asociadas	6 y 8	27.285	45.288
Otros activos financieros corrientes	8	3.452	5.393
Otros activos corrientes		802	617
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	9	25.030	31.591
Total activos corrientes		80.262	100.956
Total activo		1.474.137	1.313.167

(1) Datos no auditados

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017.

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 2017
(Expresado en Miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	30 de Junio de 2017 (1)	31 de Diciembre de 2016
Capital	10a	185.248	181.081
Prima de emisión	10b	487.349	498.914
Otras reservas	10c	111.576	42.658
Otras aportaciones	10c	240	240
Beneficio del periodo		64.997	91.430
Acciones propias	10e	(353)	(823)
Ajustes por cambio de valor	12	(2.665)	(1.365)
Total patrimonio neto		846.392	812.135
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	12	138.644	138.506
Pasivos financieros con entidades de crédito	12	418.675	301.738
Pasivos por impuesto diferido	12	14.605	8.536
Derivados	12	2.376	1.890
Otros pasivos no corrientes	12 y 13	16.782	14.918
Total pasivos no corrientes		591.082	465.588
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	12	1.435	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	12	5.619	7.877
Derivados		1.743	1.384
Otros pasivos financieros	12	158	193
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12 y 14	27.708	22.508
Total pasivos corrientes		36.663	35.444
Total patrimonio neto y pasivo		1.474.137	1.313.167

(1) Datos no auditados

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017.

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 2017

(Expresado en Miles de euros)

<u>Estado de Resultado Resumido Consolidado</u>	Nota	30 de Junio de 2017 (1)	30 de Junio de 2016 (1)
Ingresos ordinarios	4 y 18	37.547	26.872
Otros ingresos	19	1.002	794
Otros resultados		653	6.978
Gastos por retribuciones a los empleados		(222)	(175)
Otros gastos	20	(15.718)	(10.666)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5	46.903	29.066
Resultado de las operaciones		70.165	52.869
Ingresos financieros	8	1.860	1.978
Gastos financieros	12	(6.772)	(9.776)
Variación el valor razonable en instrumentos financieros	12	456	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	29
Participación en resultados del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	7	(712)	(1.773)
Resultado financiero		(5.168)	(9.542)
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas		64.997	43.327
Impuestos sobre beneficios		-	-
Beneficio del período		64.997	43.327
Resultado básico por acción (en euros)	11	0,72	0,72
Resultado por acción diluidas (en euros)	11	0,72	0,72
<u>Estado del Resultado Global Resumido Consolidado</u>		<u>30 de Junio de 2017 (1)</u>	<u>30 de Junio de 2016 (1)</u>
Resultado de la cuenta de resultados (I)		64.997	43.327
Otro Resultado Global Imputado Directamente en el Patrimonio Neto (II)	10d	(1.673)	(4.016)
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)		373	747
Resultado Global Total (I+II+III)		63.697	40.058

(1) Datos no auditados.

Las notas 1 a 23 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 2017.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado al 30 de junio de 2017
(Expresado en Miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Otras aportaciones	Ganancias acumuladas	Acciones propias	Ajustes por cambio de valor	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2016	181.081	498.914	42.658	240	91.430	(823)	(1.365)	812.135
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	64.997	-	(1.300)	63.697
Distribución del resultado	-	-	91.430	-	(91.430)	-	-	-
Operaciones con socios y propietarios								
- Aumento de capital (nota 10)	4.167	15.001	(19.168)	-	-	-	-	-
- (-) Distribución de dividendos	-	(26.566)	(3.416)	-	-	-	-	(29.982)
Acciones propias	-	-	93	-	-	470	-	563
Otras operaciones	-	-	(21)	-	-	-	-	(21)
Saldo a 30 de junio de 2017 (1)	185.248	487.349	111.576	240	64.997	(353)	(2.665)	846.392

(1) Datos no auditados.

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado a 30 de junio de 2017.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado al 30 de junio de 2017
(Expresado en Miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Otras aportaciones	Ganancias acumuladas	Acciones propias	Ajustes por cambio de valor	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2015	119.996	415.047	(6.007)	240	43.559	(709)	(1.560)	570.566
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	43.327	-	(3.269)	40.058
Distribución del resultado	-	-	43.559	-	(43.559)	-	-	-
Operaciones con socios y propietarios								
- Aumentos de capital	1.258	4.040	(5.298)	-	-	-	-	-
- (-) Distribución de dividendos	-	(7.521)	(4.499)	-	-	-	-	(12.020)
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	332	-	-	-	-	332
Acciones propias	-	-	(298)	-	-	(434)	-	(732)
Otras operaciones	-	-	333	-	-	-	-	333
Saldo a 30 de junio de 2016 (1)	121.254	411.566	28.122	240	43.327	(1.143)	(4.829)	598.537

(1) Datos no auditados.

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado a 30 de junio de 2017.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Resumido Consolidado correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2017
(Expresado en Miles de euros)

	30 de junio de 2017 (1)	30 de junio de 2016 (1)
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación	<u>8.573</u>	<u>(2.634)</u>
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>	64.997	43.327
<i>Ajustes del resultado</i>	(42.397)	(26.022)
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias	(46.903)	(29.066)
Correcciones valorativas por deterioro	(9)	8
Ingresos financieros	(1.860)	(1.978)
Gastos financieros	6.772	9.776
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(456)	-
Participación en resultados del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación (nota 7)	712	1.773
Otros ingresos y gastos	-	443
Ajustes a la contraprestación entregada por combinación negocios (nota 3)	(653)	(6.978)
<i>Cambios en el capital corriente</i>	(6.086)	(11.832)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(5.345)	(16.168)
Otros activos corrientes	1.756	508
Acreedores y otras cuentas a pagar	(2.462)	3.109
Otros pasivos corrientes	(35)	29
Otros activos y pasivos no corrientes	-	690
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>	(7.941)	(8.107)
Pagos de intereses	(7.955)	(8.137)
Cobros de intereses	14	30
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión	<u>(99.885)</u>	<u>(67.654)</u>
<i>Pagos por inversiones</i>	(119.885)	(79.034)
Salida neta de caja en la adquisición de negocios (nota 3)	(110.218)	(14.255)
Inmovilizado intangible	-	(1)
Inversiones inmobiliarias	(9.583)	(62.808)
Otros activos financieros	(84)	(2.000)
<i>Cobros por desinversiones</i>	20.000	11.380
Empresas asociadas	20.000	9.663
Otros activos	-	179
Cobro de dividendos	-	1.538
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación	<u>84.751</u>	<u>74.138</u>
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>	543	(419)
Adquisición / enajenación de instrumentos de patrimonio	543	(419)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>	114.190	86.577
Emisión de:		
Deudas con entidades de crédito (nota 12)	136.319	95.078
Otros pasivos financieros	236	-
Devolución y amortización de:		
Deudas con entidades de crédito	(22.365)	(6.111)
Otros pasivos financieros	-	(2.390)
<i>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</i>	(29.982)	(12.020)
Pagos por dividendos	(29.982)	(12.020)
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	(6.561)	3.850
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	31.591	35.555
G) Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<u>25.030</u>	<u>39.405</u>

(1) Datos no auditados.

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

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 2017

(1) NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

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

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

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

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

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes y asociadas, LE Logistic Alovera I y II, S.A.U., LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U, LE Retail Alisal, S.A.U., LE Offices Egeo, S.A.U., LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U., LE Retail As Termas, S.L.U., LE Retail Portal de la Marina, S.L.U., LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U., LE Offices Joan Miró 21, S.L.U., LE Retail Hiper Ondara, S.L.U., LE Logistic Almussafes, S.L.U., LE Retail Sagunto S.L.U., LE Retail Megapark, S.L.U., LE Retail El Rosal, S.L.U., LE Retail Galaria, S.L.U., Lar España Shopping Centres VIII, S.L.U., LE Retail Vistahermosa, S.L.U., Lar España Offices VI, S.L.U., Lar España Inversión Logística IV, S.L.U., LE Offices Arturo Soria, S.L.U., LE Retail Villaverde, S.L.U., LE Retail Anec Blau, S.L.U., LE Retail Albacenter, S.L.U., LE Retail Txingudi, S.L.U., LE Retail Las Huertas, S.L.U., LE Offices Marcelo Spínola 42, S.L.U., LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U., LE Retail Abadia, S.L.U., LE Retail Hipermercados I, S.L.U., LE Retail Hipermercados II, S.L.U., LE Retail Hipermercados III, S.L.U. 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2017

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.

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 2016 se describieron los principales requisitos de inversión de este tipo de sociedades.

La composición del Grupo a 30 de junio de 2017 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
LE Logistic Alovera I y II, S.A.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Alisal, S.A.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Offices Egeo, S.A.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail As Termas, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Portal de la Marina, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
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
LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Offices Joan Miró 21, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Logistic Almussafes, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Sagunto, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Megapark, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 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 2017

Denominación social	Domicilio Social	Actividad	Sociedad titular de la participación	% participación	Método de integración
LE Retail El Rosal, S.L.U	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Galaria, S.L.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 VIII, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Lar España Offices VI, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Lar España Inversión Logística IV, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Offices Arturo Soria, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Villaverde S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Anec Blau, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Albacenter, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Txingudi, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Offices Marcelo Spínola 42, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Gran Vía de Vigo, 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 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 2017

Denominación social	Domicilio Social	Actividad	Sociedad titular de la participación	% participación	Método de integración
LE Retail Abadía, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Hipermercados I, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Hipermercados II, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Hipermercados III, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global

(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 2016 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2016 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 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. celebrada el 29 de mayo de 2017.

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 2017

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 26 de julio de 2017, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 18 de julio, del Mercado de Valores en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el período y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2017 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 2016.

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 2016, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2017.

Durante los primeros seis meses de 2017 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:

- Modificación a la NIC 7 Iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016). Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2017.
- Modificación a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016). Clarifica los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2017.
- Mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016 (publicada en diciembre de 2016). Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2017, en función de la mejora.

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

Del mismo modo, las siguientes normas publicadas no estaban vigentes en los primeros seis meses de 2017, estando pendiente su aprobación en la UE para su uso:

- 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, IFRIC 13,

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 2017

IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC 31). Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018. (Las clarificaciones a la NIIF 15 están pendientes de adopción).

- NIIF 9 Instrumentos financieros (publicada en julio de 2014). Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.
- Clarificaciones a la NIIF 15 (publicada en abril del 2016). Gira en torno a la identificación de las obligaciones de desempeño, de principal versus agente, de la concesión de licencias y su devengo en un punto del tiempo o a lo largo del tiempo, así como algunas aclaraciones a las reglas de transición. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.
- NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016). Nueva norma de arrendamientos que sustituye a la NIC 17 y a las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas), con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019.
- NIIF 17 Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017). Reemplazará a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021.
- Modificación a la NIIF 2 Clasificación y Valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio de 2016). Se trata de modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones (efectivo o acciones). Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.
- Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en septiembre de 2016). Permite a las entidades del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 (“overlay approach”), o su exención temporal. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.
- Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016). La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio de su uso. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.
- Mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018, en función de la mejora.

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 2017

- IFRIC 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016). Esta interpretación establece la “fecha de transacción”, a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.
- IFRIC 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales. Interpretación que clarifica como aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019.
- Modificaciones NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014). Clarifica en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o activos. No se dispone de fecha efectiva, se ha diferido indefinidamente su adopción en la UE y su aplicación según el IASB.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en los estados financieros resumidos consolidados una vez entren en vigor, no siendo posible realizar una estimación razonable de sus efectos hasta que dicho análisis esté completo. En el caso de la NIIF 16 (Arrendamientos), ésta norma sustituirá a la NIC 17 actual y será de aplicación a partir del 1 de enero de 2019, la novedad principal radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con alguna excepción limitada) como si fueran compras financiadas, esto es con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros. Por el contrario, en el caso de los arrendadores, se continuará con un modelo dual, similar al que actualmente está vigente con la NIC 17. En relación con la NIIF 15, el Grupo estima que el impacto de su aplicación no será significativo en la medida en que esta norma excluye de su alcance los contratos de arrendamiento, los cuales siguen regulados por la norma contable (NIC 17/IFRS 16).

(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 correspondiente a 30 de junio de 2016, para el estado de resultado, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo todos ellos resumidos y consolidados, y la información correspondiente a 31 de diciembre de 2016, para el estado de situación financiera resumido consolidado, se presentan a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

(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.

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 2017

- 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.
- Cálculo del valor razonable de pagos basados en acciones o instrumentos de patrimonio.
- Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- Definición de las transacciones realizadas por el grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos.

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 2017 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2016.

(d) **Activos y pasivos contingentes**

Durante los seis primeros meses de 2017 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo.

(e) **Corrección de errores**

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2017 no se han puesto de manifiesto errores respecto al cierre del ejercicio anterior que requiriesen corrección.

(f) **Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

(g) **Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

(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 del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 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 2017 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 27 de marzo de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad NPS European Property Toledo, S.L.U. (actualmente LE Retail Abadía, S.L.U.) a la sociedad Rockspring NPS European Property Holding, B.V.

La información sobre la sociedad adquirida y la contraprestación transferida en la combinación de negocios es la siguiente:

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2017

Sociedad	Actividad Principal	Fecha de adquisición	Porcentaje de participación (derechos de voto) adquiridos	Contraprestación transferida (miles de euros)
LE Retail Abadia, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles	27/03/2017	100%	65.285

	Miles de euros		
	Valor en libros	Ajuste de valor	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	49.868	17.785	67.653
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	138	-	138
Otros activos	740	-	740
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.725	(230)	2.495
Pasivos por impuesto diferido	-	(4.446)	(4.446)
Otros pasivos financieros a largo plazo	(996)	-	(996)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(299)	-	(299)
Total activos netos	52.176	13.109	65.285
Contraprestación transferida por el 100%			65.285

Con fecha 27 de marzo de 2017 se firmó el contrato de compraventa, el importe total pagado por la Sociedad Dominante asciende a 65.285 miles de euros, de los cuales 47.928 miles de euros se han destinado a la cancelación del préstamo que mantenía la sociedad LE Retail Abadia, S.L.U. a la fecha de la adquisición.

Los activos a los que se ha atribuyó el valor razonable correspondieron a las inversiones inmobiliarias. El principal activo de la sociedad adquirida corresponde al parque comercial Abadia (Toledo), cuyo valor razonable en el momento de la compra fue de 67.653 miles de euros. Dicho activo se encuentra arrendado a varios inquilinos, en virtud de contratos de arrendamiento de los locales que integran el activo.

En la fecha de adquisición en base a la NIIF 12 sobre Impuesto a las ganancias, el epígrafe “Pasivos por impuesto diferido”, se han reconocido el 25% de la diferencia ente el valor fiscal y el valor razonable del activo, por las plusvalías que tributarán en el futuro a la venta de activo.

El valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas, principalmente de naturaleza comercial, ascendía a 138 miles de euros y no difieren de sus importes contractuales brutos. Los administradores de la Sociedad Dominante no estiman que a la fecha de adquisición hubiera indicios de que no se fueran a cobrar en su totalidad.

El resultado y los ingresos obtenidos por la actividad de arrendamiento, incorporados en el ejercicio 2017 desde la fecha de adquisición e incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2017 ascendieron a 684 miles de euros y 1.027 miles de euros, respectivamente.

Si su adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2017 (fecha de inicio de cada ejercicio contable de la sociedad adquirida), el resultado aportado al Grupo y los ingresos aportados al Grupo, hubieran variado en (167) miles de euros y 912 miles de euros. En la determinación de dicho importe, los administradores consideraron las rentas percibidas desde el 1 de enero de 2017.

Adicionalmente, con fecha 27 de marzo de 2017, la sociedad ha modificado su denominación social a

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 2017

LE Retail Abadía, S.L.U.

La sociedad tiene previsto solicitar su acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI, con efectos retroactivos a 1 de enero de 2017.

El flujo de caja neto en la adquisición ha sido:

	Miles de euros
Efectivo pagado:	
- Por las participaciones	17.357
- Por el préstamo cancelado	47.928
Menos: tesorería y otros activos líquidos equivalentes	(2.495)
Total	62.790

- Con fecha 27 de marzo de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las participaciones de las sociedades NPS European Property Retail I, S.L.U., NPS European Property Retail II, S.L.U. y NPS European Property Retail III, S.L.U., (actualmente LE Retail Hipermercados I, S.L.U., LE Retail Hipermercados II, S.L.U. y LE Retail Hipermercados III, S.L.U.) a la sociedad Rockspring NPS European Property Holding, B.V.

La información de las tres sociedades adquiridas y la contraprestación transferida en las combinaciones de negocios, se presenta de forma agrupada, y es la siguiente:

Sociedades	Actividad Principal	Fecha de adquisición	Porcentaje de participación (derechos de voto) adquiridos	Contraprestación transferida (miles de euros)
LE Retail Hipermercados I, S.L.U./ LE Retail Hipermercados II, S.L.U./ LE Retail Hipermercados III, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles	27/03/2017	100%	49.723
Miles de euros				
		Valor en libros	Ajuste de valor	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias		43.319	6.491	49.810
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		134	-	134
Otros activos		605	-	605
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.295	-	2.295
Pasivos por impuesto diferido		-	(1.623)	(1.623)
Otros pasivos financieros a largo plazo		(632)	-	(632)
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		(213)	-	(213)
Total activos netos		45.508	4.868	50.376
Contraprestación transferida por el 100%				49.723
Ingreso obtenido en la combinación de negocios				653

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 2017

Con fecha 27 de marzo de 2017 se firmó el contrato privado de compraventa, ascendiendo el importe total pagado por la Sociedad Dominante a 49.723 miles de euros, de los cuales 37.425 miles de euros se han destinado a la cancelación del préstamo que mantenían las tres sociedades a la fecha de la adquisición.

Los activos de las sociedades adquiridas corresponden a un negocio de supermercados situados en las Comunidades Autónomas de Islas Baleares, Cantabria, País Vasco, Navarra y La Rioja, cuyo valor razonable en el momento de la compra ascendía a un importe de 49.810 miles de euros. Dichos activos se encuentran arrendados a inquilinos, en virtud de contratos de arrendamiento.

En la fecha de adquisición en base a la NIIF 12 sobre Impuesto a las ganancias, el epígrafe “Pasivos por impuesto diferido”, se han reconocido el 25% de la diferencia ente el valor fiscal y el valor razonable del activo, por las plusvalías que tributarán en el futuro a la venta de activo.

El valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas, principalmente de naturaleza comercial, ascendía a 134 miles de euros y no difieren de sus importes contractuales brutos. Los administradores de la Sociedad Dominante no estimaron que a la fecha de adquisición hubiera indicios de que no se fueran a cobrar en su totalidad.

El resultado y los ingresos obtenidos por la actividad de arrendamiento, incorporados en el ejercicio 2017 desde la fecha de adquisición e incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2017 ascendieron a 756 miles de euros y 988 miles de euros.

Si su adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2017 (fecha de inicio de cada ejercicio contable de la sociedad adquirida), el resultado aportado al Grupo y los ingresos aportados al Grupo, hubieran aumentado en 314 miles de euros y 887 miles de euros. En la determinación de dicho importe, los administradores consideraron las rentas percibidas desde el 1 de enero de 2017.

Adicionalmente, con fecha 27 de marzo de 2017, las sociedades han modificado su denominación social a LE Retail Hipermercados I, S.L.U., LE Retail Hipermercados II, S.L.U. y LE Retail Hipermercados III, S.L.U.

Las sociedades tienen previsto solicitar su acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI, con efectos retroactivos a 1 de enero de 2017.

El flujo de caja neto en la adquisición ha sido:

	<u>Miles de euros</u>
Efectivo pagado:	
- Por las participaciones	12.298
- Por el préstamo cancelado	37.425
Menos: tesorería y otros activos líquidos equivalentes	<u>(2.295)</u>
Total	<u><u>47.428</u></u>

En base a la mejor estimación de los administradores las adquisiciones descritas en los párrafos anteriores, se han reconocido como combinaciones de negocio.

(4) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A 30 de junio de 2017, 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, Portal de la Marina Hipermercado, El Rosal, Cruce de Caminos, Gasolinera As Termas, Megapark, Parque Galaria, Palmas Altas, Parque Vistahermosa, Gran Vía de Vigo, Abadía, Portfolio Supermercados.
- Edificios de oficinas: Arturo Soria, Marcelo Spínola, Egeo, Eloy Gonzalo y Joan Miró.
- Logística: Alovera I, Alovera II, Alovera III, Alovera IV y Almussafes.
- Residencial: Participación en la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (propietaria de un edificio en construcción 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 2017 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2016 para ingresos y gastos, y 31 de diciembre de 2016 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 2017

	Miles de euros					
	30 de junio de 2017					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros (*)	Total
Ingresos por arrendamiento	31.589	3.290	2.668	-	-	37.547
Total ingresos ordinarios	31.589	3.290	2.668	-	-	37.547
Otros Ingresos	992	10	-	-	-	1.002
Otros resultados	-	-	-	-	653(a)	653
Gastos de personal	-	-	-	-	(222)	(222)
Gastos de explotación	(5.191)	(819)	(293)	-	(9.415)	(15.718)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	33.297	6.851	6.755	-	-	46.903
Beneficio operativo	60.687	9.332	9.130	-	(8.984)	70.165
Financieros Netos	(3.485)	(469)	12	1.640	(2.154)	(4.456)
Inversiones por método de participación	-	-	-	(712)	-	(712)
Beneficio	57.202	8.863	9.142	928	(11.138)	64.997

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

(a) Dentro de este epígrafe, se incluye un importe de 653 miles de euros correspondiente a la combinación de negocios de NPS European Property Retail I, S.L.U., NPS European Property Retail II, S.L.U. y NPS European Property Retail III, S.L.U. (nota 3).

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 2017

	Miles de euros					
	30 de junio de 2016					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros (*)	Total
Ingresos por arrendamiento	20.577	3.580	2.715	-	-	26.872
Total ingresos ordinarios	20.577	3.580	2.715	-	-	26.872
Otros Ingresos	7.654(a)	104	14	-	-	7.772
Gastos de personal	-	-	-	-	(175)	(175)
Gastos de explotación	(3.904)	(705)	(357)	-	(5.700)	(10.666)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	20.309	6.867	1.890	-	-	29.066
Beneficio operativo	44.636	9.846	4.262	-	(5.875)	52.869
Financieros Netos	(6.625)(b)	(577)	-	1.525	(2.121)	(7.798)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	29	-	-	-	-	29
Inversiones por método de participación	580	-	-	(2.353)	-	(1.773)
Beneficio	38.620	9.269	4.262	(828)	(7.996)	43.327

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

(a) Dentro de este epígrafe, se incluye un importe de 6.978 miles de euros correspondiente a la diferencia negativa de consolidación surgida en la adquisición de 41,22 % de la sociedad Portal de la Marina, S.L.U. (A 31 de diciembre la Sociedad dominante participaba en esta sociedad en un 58,78%).

(b) En este epígrafe, se incluye un importe de (4.105) miles de euros correspondiente a la pérdida surgida por la baja de la valoración por puesta en equivalencia que la Sociedad Dominante tenía registrada a 31 de diciembre de 2015 por el 58,78 % de participación que ostentaba a dicha fecha.

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 2017

	Miles de euros					
	30 de junio de 2017					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros	Total
Inmovilizado intangible	2	-	-	-	-	2
Inversiones Inmobiliarias	1.107.877	178.640	85.670	-	-	1.372.187
Activos financieros con empresas asociadas	-	-	-	2.119	-	2.119
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	-	-	-	6.933	-	6.933
Activos financieros no corrientes	10.491	1.060	1.083	-	-	12.634
Total activos no corrientes	<u>1.118.370</u>	<u>179.700</u>	<u>86.753</u>	<u>9.052</u>	<u>-</u>	<u>1.393.875</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18.340	2.493	67	-	2.793	23.693
Activos financieros con empresas asociadas	-	-	-	27.285	-	27.285
Otros activos financieros corrientes	3.348	2	-	-	102	3.452
Otros activos corrientes	309	19	69	-	405	802
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	15.417	2.509	262	-	6.842	25.030
Total activos corrientes	<u>37.414</u>	<u>5.023</u>	<u>398</u>	<u>27.285</u>	<u>10.142</u>	<u>80.262</u>
Total activos	<u>1.155.784</u>	<u>184.723</u>	<u>87.151</u>	<u>36.337</u>	<u>10.142</u>	<u>1.474.137</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 2017

Miles de euros

	31 de diciembre de 2016					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros	Total
Inmovilizado intangible	2	-	-	-	-	2
Inversiones Inmobiliarias	943.604	171.010	76.475	-	-	1.191.089
Activos financieros con empresas asociadas	-	-	-	2.270	-	2.270
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	-	-	-	7.645	-	7.645
Activos financieros no corrientes	<u>9.030</u>	<u>1.093</u>	<u>1.082</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.205</u>
Total activos no corrientes	<u>952.636</u>	<u>172.103</u>	<u>77.557</u>	<u>9.915</u>	<u>-</u>	<u>1.212.211</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12.983	436	220	-	4.428	18.067
Activos financieros con empresas asociadas	-	-	-	45.288	-	45.288
Otros activos financieros corrientes	3.348	2	-	-	2.043	5.393
Otros activos corrientes	258	2	54	-	303	617
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	<u>15.273</u>	<u>3.552</u>	<u>1.462</u>	<u>-</u>	<u>11.304</u>	<u>31.591</u>
Total activos corrientes	<u>31.862</u>	<u>3.992</u>	<u>1.736</u>	<u>45.288</u>	<u>18.078</u>	<u>100.956</u>
Total activos	<u>984.498</u>	<u>176.095</u>	<u>79.293</u>	<u>55.203</u>	<u>18.078</u>	<u>1.313.167</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 2017

	Miles de euros					
	30 de junio de 2017					
	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	-	-	-	-	140.079	140.079
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	371.811	52.483	-	-	-	424.294
Pasivos por impuestos diferidos	14.605	-	-	-	-	14.605
Derivados	3.921	198	-	-	-	4.119
Otros pasivos no corrientes	14.328	1.301	1.114	-	39	16.782
Otros pasivos financieros	-	-	-	158	-	158
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	19.735	1.668	477	-	5.828	27.708
Total pasivos	424.400	55.650	1.591	158	145.946	627.745

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 2017

	Miles de euros					
	31 de diciembre de 2016					
	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	-	-	-	-	141.988	141.988
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	237.268	52.427	-	19.920	-	309.615
Pasivos por impuesto diferido	8.536	-	-	-	-	8.536
Derivados	3.049	225	-	-	-	3.274
Otros pasivos no corrientes	12.195	1.351	1.114	-	258	14.918
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.859	915	180	-	11.554	22.508
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	193	193
Total pasivos	270.907	54.918	1.294	19.920	153.993	501.032

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 2017

(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 2017:

	Miles de euros			
	30 de junio de 2017			
	Ingresos ordinarios	%	Inversiones Inmobiliarias	%
País Vasco	7.578	20%	256.756	19%
Galicia	7.297	19%	233.800	17%
Comunidad Valenciana	5.774	15%	193.520	14%
Castilla la Mancha	4.923	13%	189.292	14%
Castilla y León	3.878	10%	112.970	8%
Cataluña	3.543	10%	116.300	8%
Comunidad de Madrid	3.075	8%	168.435	12%
Cantabria	772	2%	24.979	2%
Navarra	437	1%	15.702	1%
Islas Baleares	222	1%	10.687	1%
La Rioja	48	1%	2.246	1%
Andalucía	-	-	47.500	3%
	<u>37.547</u>	<u>100%</u>	<u>1.372.187</u>	<u>100%</u>

	Miles de euros			
	30 de junio de 2016			
	Ingresos ordinarios	%	Inversiones Inmobiliarias	%
País Vasco	6.775	26%	210.000	22%
Galicia	2.627	10%	74.045	8%
Navarra	340	1%	9.800	1%
Cantabria	644	2%	17.502	2%
Cataluña	3.327	12%	108.460	11%
Castilla la Mancha	3.987	15%	109.603	11%
Comunidad Valenciana	2.242	8%	154.825	15%
Castilla y León	3.580	13%	105.290	11%
Comunidad de Madrid	3.350	13%	149.190	15%
Andalucía	-	-	36.200	4%
	<u>26.872</u>	<u>100%</u>	<u>974.915</u>	<u>100%</u>

Toda la actividad se desarrolla dentro de España.

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 2017

(c) Ciente principal

En este epígrafe se desglosa un listado de los arrendatarios que han generado más rentas a 30 de junio de 2017, así como las principales características de cada uno de ellos:

Rótulo	Proyecto	% S/Total de INCN	% Acumulado	Vencimiento*	Sector
Carrefour	Alovera II/El Rosal/Gran Vía de Vigo	9,03%	9,03%	2017-2046	Distribución/Hipermercado
Inditex	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Huertas/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo	7,60%	16,63%	2017-2034	RM Modas
Mediamarkt	Megapark/Villaverde/As Termas/Nuevo Alisal/Vistahermosa/Abadía	5,09%	21,72%	2023-2036	Tecnología
Eroski	Hiper Albacenter/Hiper Portal de la Marina/Gasolinera As Termas/Portfolio Supermercados	3,48%	25,20%	2024-2051	Hipermercado
Decathlon	Megapark/Abadía	2,72%	27,92%	2036-2041	Distribución
H&M	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo/Txingudi	2,35%	30,27%	2022-2047	RM Modas
C&A Modas	Anec Blau/As Termas/Megapark/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo	2,35%	32,62%	2018-2026	RM Modas
El Corte Inglés	Megapark/Galaria/Gran Vía de Vigo	2,28%	34,90%	2027-2036	Distribución
Cortefiel	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo/Huertas/Megapark/Txingudi/Vistahermosa	2,15%	37,05%	2019-2030	RM Modas
Conforama	Megapark/Abadía	1,69%	38,74%	2023-2032	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

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2017

(5) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 30 de junio de 2017 las inversiones inmobiliarias comprenden 11 centros comerciales y 2 hipermercados (Ondara y Albacenter), la gasolinera de As Termas y 2 centros comerciales en construcción, 5 edificios de oficinas, 29 medianas comerciales (14 procedentes de Megapark Barakaldo, 3 del parque comercial Vistahermosa, 7 en Abadía, 1 en Alisal, 1 en Villaverde y 3 en Galaria), 5 naves logísticas, 1 nave logística en construcción y 22 supermercados, 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 2017 han sido los siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>Inversiones inmobiliarias terminadas</u>
Valor razonable a 31 de diciembre de 2016	1.191.089
Altas del periodo	16.732
Variación del perímetro de consolidación (Nota 3)	117.463
Variación valor razonable	46.903
	<hr/>
Saldo a 30 de junio de 2017	1.372.187
	<hr/>
Valor razonable a 30 de junio de 2017	<u>1.372.187</u>

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable.

El Grupo ha reconocido a valor razonable las siguientes inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>Inversiones inmobiliarias mantenidas</u>	
	<u>30 de junio de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Centros, medianas comerciales y supermercados	1.107.877	943.604
Edificios de oficina	178.640	171.010
Naves logísticas	85.670	76.475
	<hr/>	<hr/>
	<u>1.372.187</u>	<u>1.191.089</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 2017

Las altas y adiciones por combinación de negocios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2017 son las siguientes:

Tipo de activo	Nombre	Miles de euros
		Coste de adquisición
Centro Comercial	Sagunto (a)	9.204
Nave Logística	Cheste (b)	2.271
Centro Comercial	Abadía (nota 3)	67.653
Centro Comercial	Portfolio Supermercados (nota 3)	49.810
Varios	Mejoras	5.257
		<u>134.195</u>

- (a) Corresponde con la adquisición de dos parcelas en Sagunto, Valencia, donde se prevé la construcción de un centro comercial. Con fecha 5 de abril del 2017, la Sociedad ha formalizado la escritura de compraventa de las parcelas M2-1 M3-1 por un importe de 6.708 miles de euros y 4.906 miles de euros, respectivamente. Asimismo, se han realizado activaciones de costes por importe de 3.780 miles de euros en total. La Sociedad había realizado anticipos para la compra de este suelo a 31 de diciembre de 2016 por importe de 6.190 miles de euros.
- (b) Corresponde con la adquisición de dos solares en Cheste, Valencia, donde se prevé la construcción de una nave logística. Con fecha 25 de enero del 2017 y 23 de febrero de 2017, la Sociedad ha formalizado las escrituras de compraventa de los solares por importe de 1.975 miles de euros y 296 miles de euros respectivamente.

A 30 de junio de 2017, el importe de inversiones inmobiliarias pendientes de pago ha ascendido a 7.417 miles de euros y se encuentra registrado en el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2017 (268 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

A 30 de junio del 2017 los activos en garantía de los bonos y diversos préstamos tienen un valor razonable de 1.199.780 miles de euros (923.582 miles de euros a 31 de diciembre del 2016). El importe pendiente de devolución de dichos préstamos a coste amortizado a 30 de junio del 2017 asciende a 564.373 miles de euros (451.603 miles de euros a 31 de diciembre del 2016). El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias (véase Nota 12).

A 30 de junio del 2017 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

El detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados se desglosa en la Nota 16.a. El importe a valor razonable de los activos ha ascendido a 1.372.187 miles de euros (1.191.089 miles de euros a 31 de diciembre del 2016) y se consideran valoraciones de nivel 3, no habiéndose dado traspasos entre niveles durante el ejercicio 2017.

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 2017

A 30 de junio de 2017, 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 medianas comerciales (*)	420.380	92,9%
Edificios de oficina (**)	44.399	74,5%
Naves logísticas (***)	161.840	100%

(*) No se tiene en cuenta los metros cuadrados de los solares de VidaNova Parc y Palmas Altas, ya que a la fecha se encuentran en construcción.

(**) No se tiene en cuenta los metros cuadrados del edificio de oficinas Eloy Gonzalo 27 debido a que se encuentra bajo remodelación.

(***) No se tiene en cuenta los metros cuadrados de los solares de Cheste, ya que a la fecha se encuentran en construcción.

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.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la mayoría de activos, 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.

Asimismo, para la valoración de las oficinas Joan Miro, Egeo y Arturo Soria, para determinar el valor de mercado, se considera el importe que la empresa espera recuperar a través de su arrendamiento, y se capitaliza la renta actual durante el tiempo de contrato, a la que se le suma la capitalización de la renta de mercado (ERV a día de hoy) a perpetuidad.

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 2017

Las sociedades de valoración que han realizado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del grupo a 30 de junio del 2017 son las siguientes:

	<u>Sociedad de Valoración</u>
Centro Comercial Txingudi	Cushman & Wakefield
Centro Comercial Las Huertas	Cushman & Wakefield
Edificio de Oficinas Arturo Soria	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Mediana Comercial Villaverde	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial Anec Blau	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial Albacenter	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Edificio Cardenal Marcelo Spínola	Cushman & Wakefield
Hipermercado Albacenter	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Medianas Comerciales Nuevo Alisal	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Edificio Egeo	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Edificio Eloy Gonzalo	Cushman & Wakefield
Nave Logística Alovera I	Cushman & Wakefield
Nave Logística Alovera II	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial As Termas	Cushman & Wakefield
Gasolinera As Termas	Cushman & Wakefield
Centro Comercial Megapark	Cushman & Wakefield
Medianas Comerciales Galaria	Cushman & Wakefield
Nave Logística Alovera III (C2)	Cushman & Wakefield
Nave Logística Alovera IV (C5-C6)	Cushman & Wakefield
Nave Logística Almussafes	Cushman & Wakefield
Hipermercado Portal de la Marina	Cushman & Wakefield
Centro Comercial El Rosal	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial VidaNova Parc	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Edificio Joan Miró	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial Portal de la Marina	Cushman & Wakefield
Centro Comercial Palmas Altas	Cushman & Wakefield
Parque Comercial Vistahermosa	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial Gran Vía de Vigo	Cushman & Wakefield
Parque Comercial Abadía	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Portfolio Supermercados	Cushman & Wakefield
Terreno Cheste	Cushman & Wakefield

Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones en el primer semestre de los ejercicios 2017 y de 2016 son como sigue:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Por servicios de valoración	77	57
	<u>77</u>	<u>57</u>

Las hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios a 30 de junio de 2017 se detallan en la nota 16.

A 30 de junio de 2017, el Grupo tiene compromisos de inversión para la reforma comenzada en el segundo trimestre de 2017, del edificio de oficinas Eloy Gonzalo formalizados por importe de 2.810 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 2017

(6) ACTIVOS FINANCIEROS CON EMPRESAS ASOCIADAS

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Miles de euros	
30 de junio de 2017	
Corto Plazo	Largo Plazo
Créditos con empresas asociadas	2.119
Total Activos financieros con empresas asociadas	27.285

Miles de euros	
31 de diciembre de 2016	
Corto Plazo	Largo Plazo
Créditos con empresas asociadas	2.270
Total Activos financieros con empresas asociadas	45.288

A 30 de junio de 2017, el Grupo tenía formalizado con empresas asociadas los siguientes créditos:

Miles de euros								
Sociedad	Fecha concesión	Principal	31.12.2016	Cancelación	Intereses devengados capitalizados	Corriente	No corriente	Total Préstamo a 30 de junio de 2017
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	29/05/2015	40.000	45.480	(20.000)	1.805	27.285	-	27.285
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	11/01/2016	2.000	2.078	-	41	-	2.119	2.119
		42.000	47.558	(20.000)	1.846	27.285	2.119	29.404

En el ejercicio 2015 la Sociedad adquirió de entidades acreedoras de Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., un crédito cuyo nominal ascendía a 61.303 miles de euros por un importe de 40.000 miles de euros.

Tal y como establece este préstamo participativo, los intereses devengados y no pagados se capitalizarán con carácter trimestral y pasaran a formar parte del principal del préstamo y devengarán intereses al tipo fijado en el contrato a partir de este momento. Durante el ejercicio 2017, se han reconocido ingresos por dicho crédito por importe de 1.805 miles de euros. El vencimiento del crédito se estipula a una fecha no más tarde del 30 de junio de 2018.

Con fecha 27 de abril de 2017, la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., se ha subrogado en un préstamo que la Sociedad Dominante, tenía formalizado con el Banco Santander y que a la fecha de subrogación tenía un importe pendiente de pago de 20 millones de euros (nota 12).

Adicionalmente, con fecha 11 de enero de 2016, la Sociedad otorgó un préstamo a Inmobiliaria

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 2017

Juan Bravo 3, S.L. por importe de 2.000 miles de euros, con fecha de vencimiento 10 de enero de 2019 y un tipo de interés del Euribor a 12 meses más un margen del 4%. De igual forma que el préstamo participativo concedido el 29 de mayo de 2015, los intereses de este préstamo devengados y no pagados se capitalizarán con carácter trimestral y pasan a formar parte del principal del préstamo. Durante el ejercicio 2017, se han reconocido ingresos por dicho crédito por importe de 41 miles de euros.

(7) INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle por sociedades a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 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 2017		31 de diciembre de 2016	
	Inversiones	Resultado atribuible al Grupo (Anexo I)	Inversiones	Resultado atribuible al Grupo
LE Retail Portal de la Marina, S.L.U.	-	-	-	580
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	6.933	(712)	7.645	(1.334)
Total	6.933	(712)	7.645	(754)

Las principales magnitudes de la inversión del Grupo contabilizada por el método de la participación (homogeneizados al marco normativo aplicable al Grupo) a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 son las siguientes:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016
	Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.
Activos no corrientes	102	77
Activos corrientes	147.215(*)	126.427(*)(**)
Pasivos no corrientes	142.325	4.721
Pasivos corrientes	29.976	142.328
Resultado del ejercicio Ingreso / (Pérdida)	(1.423)**	(2.667)**

(*) *Principalmente existencias inmobiliarias.*

(**) *Dentro del resultado del ejercicio atribuible al grupo, no se consideran en base a la NIC 2 la recuperación de valor de las existencias inmobiliarias que a 30 de junio del 2017 ha generado una reversión de deterioro en la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo, S.L. por importe de 12.326 miles de euros (80 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).*

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 2017

(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 2017 son fianzas depositadas en entes públicos, cuentas a cobrar con clientes y Administraciones Públicas, depósitos de efectivo a plazo fijo y créditos a sociedades asociadas. En el cuadro siguiente se muestran de forma separada a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

	Miles de euros			
	30 de junio del 2017		31 de diciembre del 2016	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Créditos a terceros	56	-	67	-
Depósitos y fianzas	12.578	-	11.138	-
Activos financieros con empresas asociadas (nota 6)	2.119	27.285	2.270	45.288
Otros activos financieros	-	3.452	-	5.393
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	6.072	-	3.310
Anticipos a proveedores	-	9	-	10
Otros créditos con Administraciones Públicas	-	17.612	-	14.747
Total	14.753	54.430	13.475	68.748

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

A 30 de junio de 2017, 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 señal de garantía y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 30 de junio de 2017, la partida “Otros créditos con Administraciones Públicas” recoge principalmente el Impuesto sobre el Valor Añadido pendiente de devolución relacionado con las adquisiciones de los solares de “Palmas Altas” en Sevilla y “Cheste” en Valencia, descritos en la Nota 5.

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2017

	2017			
	Miles de euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Créditos a terceros	-	56	-	56
Depósitos y Fianzas	-	-	12.578	12.578
Activos financieros con empresas asociadas	27.285	2.119	-	29.404
Otros activos financieros	3.452	-	-	3.452
Clientes por ventas y prestación de servicios	6.072	-	-	6.072
Anticipos a proveedores	9	-	-	9
Otros créditos con Administraciones Públicas	17.612	-	-	17.612
	54.430	2.175	12.578	69.183

	2016			
	Miles de euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Créditos a terceros	-	67	-	67
Depósitos y Fianzas	-	-	11.138	11.138
Activos financieros con empresas asociadas	45.288	2.270	-	47.558
Otros activos financieros	5.393	-	-	5.393
Clientes por ventas y prestación de servicios	3.310	-	-	3.310
Anticipos a proveedores	10	-	-	10
Otros créditos con Administraciones Públicas	14.747	-	-	14.747
	68.748	2.337	11.138	82.223

(c) Resultados por categorías de activos financieros

El importe de las pérdidas y ganancias netas se corresponde con los ingresos obtenidos por el Grupo en relación al crédito entregado a la Sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., por importe de 1.846 miles de euros (nota 6), a los ingresos obtenidos por los depósitos realizados en entidades financieras que han generado ingresos financieros por importe de 14 miles de euros y a los ingresos por la valoración de los derivados financieros que han ascendido a 456 miles de euros. (1.978 miles de euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2016).

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 2017

(9) EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que fuesen fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

El Grupo tiene un importe no disponible de 500 miles de euros, para la compraventa de acciones propias. (Nota 10).

(10) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 30 de junio de 2017 el capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. asciende a 185.248 miles de euros (181.081 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) y está representado por 92.624.097 acciones nominativas (90.540.562 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2016), representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

El valor de cotización a 30 de junio del 2017 es de 8,06 euros por acción y la cotización media del primer semestre de 2017 ha sido de 7,43 euros por acción.

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2017 son los siguientes:

	<u>2017</u>
LVS II Lux XII S.a.r.l	20,02%
Franklin Templeton Institutional, LLC	14,99%
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	5,68%
Brandes Investment Partners, L.P.	5,03%
Threadneedle Asset Management Limited	4,99%
Credit Suisse	4,56%
Blackrock INC.	3,68%
Otros accionistas con participación inferior al 3%	41,05%
	<u>100,0%</u>

Con fecha 29 de mayo de 2017 a Junta de Accionistas ha aprobado aumentar el capital social por importe nominal de 4.167 miles de euros mediante la emisión de acciones (2.083.535 acciones ordinarias de 2 euros de valor nominal) y una prima de emisión por importe de 15.001 miles de euros a suscribir por la sociedad gestora Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., como performance fee en cumplimiento de lo previsto en el Investment Manager Agreement con exclusión del derecho de suscripción preferente y delegación en el Consejo de Administración para la ejecución del acuerdo.

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 2017

(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.

Con fecha 29 de mayo de 2017 se ha aprobado el reparto de dividendos del ejercicio 2016 con cargo a prima de emisión por importe de 26.566 miles de euros.

A 30 de junio de 2017 la prima de emisión del Grupo asciende a 487.349 miles de euros (498.914 miles de euros a 31 de diciembre del 2016).

(c) Otras reservas

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016
Reserva legal	1.047	667
Reservas de la Sociedad Dominante	(6.907)	12.296
Reservas consolidadas	117.436	29.795
Otras aportaciones de socios	240	240
	<u>111.816</u>	<u>42.898</u>

(i) Reserva legal

A 30 de junio de 2017 la reserva legal de la Sociedad Dominante asciende a 1.047 miles de euros (667 miles de euros a 31 de diciembre del 2016).

(ii) Reservas de la Sociedad Dominante/ Reservas consolidadas

Dentro de “Otras reservas” se encuentran registrados, principalmente, los gastos relacionados con la constitución de la Sociedad Dominante y las ampliaciones de capital vía emisión de acciones realizadas con fecha 5 de marzo de 2014, 7 de agosto de 2015, 29 de abril de 2016 y 3 de agosto de 2016, así como los resultados no distribuidos.

(d) Ajustes por cambio de valor

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

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 2017

	<u>Miles de Euros</u>
31 de diciembre del 2016	(1.365)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio imputados directamente a patrimonio neto	(1.673)
Otras transferencias a la cuenta de resultados	373
30 de junio de 2017	<u>(2.665)</u>

(e) Autocartera

A 30 de junio de 2017, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 353 miles de euros. El movimiento habido durante el periodo de seis meses ha sido el siguiente:

	<u>Número de acciones</u>	<u>Miles de euros</u>
31 de diciembre de 2016	117.998	823
Altas	2.204.407	16.534
Bajas	<u>(2.278.473)</u>	<u>(17.004)</u>
30 de junio de 2017	<u>43.932</u>	<u>353</u>

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 29 de mayo de 2017.

El precio medio de venta de las acciones propias ha sido de 7,5 euros por acción. El resultado del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 ha ascendido a 93 miles de euros que ha sido registrado dentro del epígrafe Otras reservas del estado de situación financiera resumido consolidado.

La Sociedad Dominante tiene formalizado un acuerdo de liquidez con un intermediario financiero de conformidad con lo previsto en la Circular 3/2007, de 19 de diciembre de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado y demás normativa aplicable, por la que se mantiene un importe no disponible de 500 miles de euros en la tesorería y un máximo de 63.000 acciones para la compra venta de acciones propias.

(f) Dividendos pagados

Con fecha 29 de mayo de 2017, 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 24 de febrero de 2017. La distribución es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
<u>Bases de reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	3.800.047,55
Prima de emisión	26.584.414,41
<u>Distribución:</u>	
Reserva legal	380.004,76
Dividendos	30.000.000,00
Reserva voluntaria	4.457,20

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 2017

Con fecha 29 de mayo de 2017, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 3.416 miles de euros, a razón de 0,038 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2016 y 26.566 miles de euros, a razón de 0,29 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión. El importe repartido ha ascendido a 29.982 miles de euros (una vez deducido lo correspondiente a la autocartera, que no sale del patrimonio neto de la Sociedad Dominante), considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación por parte de la Junta de Accionistas el 29 de mayo del 2017 y ajustándose la diferencia por el mayor número de acciones propias con cargo a “Prima de emisión”. El importe del dividendo distribuido ha sido pagado en su totalidad el 31 de mayo de 2017.

(11) 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 por acción es como sigue:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2017	30 de junio de 2016
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	64.997	43.327
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	90.608.987	60.311.186
Ganancias o Pérdidas por acción básicas	<u>0,72</u>	<u>0,72</u>

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

	30 de junio de 2017	30 de junio de 2016
Acciones ordinarias	92.634.097	60.627.083
Efecto promedio de las acciones propias y ampliaciones	<u>(2.025.110)</u>	<u>(315.897)</u>
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación a 30 de junio (en títulos)	<u>90.608.987</u>	<u>60.311.186</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 2017

(b) Diluido

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

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

(12) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías**

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

	30 de junio de 2017	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.644	1.435
Pasivos financieros con entidades de crédito	418.675	5.619
Valorados a valor razonable:		
Derivados	2.376	1.743
Otros pasivos financieros - fianzas	16.782	158
Pasivos por impuesto diferido	14.605	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreeedores comerciales	-	25.927
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	-	1.781
Total pasivos financieros	591.082	36.663
	31 de diciembre de 2016	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.506	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	301.738	7.877
Valorados a valor razonable:		
Derivados	1.890	1.384
Otros pasivos financieros - fianzas	14.918	193
Pasivos por impuesto diferido	8.536	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreeedores comerciales	-	17.798
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	-	4.710
Total pasivos financieros	465.588	35.444

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 2017

A 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, el valor contable no difiere significativamente del valor razonable.

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	30 de junio del 2017 (*)						Total
	1 año	2 años	3 años	4 años	Más de 5 años	Indeterminado	
Pasivos financieros por emisión de bonos (a)	1.435	-	-	-	138.644	-	140.079
Pasivos financieros con entidades de crédito (a)	5.619	5.377	94.469	30.446	288.383	-	424.294
Derivados	1.743	1.412	1.254	977	(1.267)	-	4.119
Otros pasivos financieros - fianzas	158	-	-	-	-	16.782	16.940
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-	-	14.605	14.605
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	27.708	-	-	-	-	-	27.708
Total	36.663	6.789	95.723	31.423	425.760	31.387	627.745

(*) Considerando los ejercicios por periodos de junio a junio.

	31 de diciembre del 2016						Total
	1 año	2 años	3 años	4 años	Más de 5 años	Indeterminado	
Pasivos financieros por emisión de bonos (a)	3.482	-	-	-	138.506	-	141.988
Pasivos financieros con entidades de crédito (a)	7.877	22.489	35.601	89.161	154.487	-	309.615
Derivados	1.384	1.148	936	475	(669)	-	3.274
Otros pasivos financieros - fianzas	193	-	-	-	-	14.918	15.111
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-	-	8.536	8.536
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	22.508	-	-	-	-	-	22.508
Total	35.444	23.637	36.537	89.636	292.324	23.454	501.032

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 2017

(a) El efecto de valorar los pasivos financieros por bonos y deudas con entidades de crédito a coste amortizado asciende a 1.356 miles de euros y 6.448 miles de euros a 30 de junio de 2017 (1.495 miles de euros y 4.761 miles de euros a 31 de diciembre del 2016).

(c) Características principales de préstamos y deudas

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

Entidad	Moneda	Tipo efectivo	Año de vencimiento	Miles de euros		Garantía
				Importe concedido	Coste amortizado e intereses pendientes de pago a 30 de junio de 2017	
LE Offices Egeo, S.A.U.	Euro	EURIBOR 3M + 2,00%	15-dic-19	30.000	30.000	Edificio de Oficinas Egeo
LE Retail Alisal, S.A.U.	Euro	3,02% (hasta 16-dic-15). Posteriormente EURIBOR 3M + 2,90%	16-jun-25	7.822	7.438	Mediana Comercial Nuevo Alisal (ii)
LE Retail As Termas, S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,80%	25-jun-20	37.345	36.729	Centro comercial As Termas (ii)
LE Retail El Rosal, S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,75%	07-jul-30	50.000	49.129	Centro Comercial El Rosal (ii)
LE Retail Villaverde, S.L.U.	Euro	1,75% (hasta el 30-sep-18) Posteriormente EURIBOR 12M + 1,75%	13-oct-20	4.550	4.493	Mediana comercial Villaverde (ii)
LE Offices Arturo Soria, S.L.U.	Euro	1,80% (hasta el 30-sep-18) Posteriormente EURIBOR 12M + 1,80%	09-nov-20	13.000	12.852	Edificio de oficinas Arturo Soria (ii)
LE Retail Galaria, S.L.U.	Euro	1,75% (hasta el 14-mar-16) Posteriormente 3M + 1,75%	14-dic-29	4.200	4.114	Mediana comercial Galaria (i)(ii)
LE Offices Joan Miró 21, S.L.U.	Euro	1,62%. Posteriormente EURIBOR 3M + 1,75%	23-dic-20	9.800	9.631	Edificio de oficinas Joan Miró (i)(ii)
LE Retail Megapark, S.L.U. (a)	Euro	EURIBOR 3M + 1,7%	24-feb-23	97.000	95.785	Centro comercial Megapark (i)(ii)(iii)

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 2017

LE Retail Portal de la Marina, S.L.U. (b)	Euro	EURIBOR 3M + 0,88%	17-may-2020	66.000	37.589	Centro comercial Portal de la Marina (ii)
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,75%	14-mar-2022	82.400	81.654	Centro comercial Gran Vía de Vigo (i)(ii)(iii)
LE Retail Vistahermosa S.L.U.	Euro	1,52% (hasta el 2-junio-17) Posteriormente EURIBOR 3M + 1,85%	02-mar-2022	21.550	21.058	Parque Comercial Vistahermosa (i)(ii)
LE Retail Abadía, S.L.U.	Euro	1,80% (hasta el 23 de noviembre de 2020) Posteriormente EURIBOR 3M + 1,75%	23-may-2024	34.750	33.822	Parque Comercial Abadía (i)(ii)
					424.294	

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

(ii) En relación con los préstamos hipotecarios mencionados, existen determinadas cláusulas vinculadas al mantenimiento del ratio LTV "Loan To Value" inferior a porcentajes de entre el 50% y el 70%, siendo necesario en caso contrario supuesto de vencimiento anticipado de parte o totalidad de la deuda. Adicionalmente los préstamos correspondientes a las sociedades LE Retail Alisal, S.L.U., LE Retail As Termas, S.L.U., LE Retail El Rosal, S.L.U., LE Retail Galaria, S.L.U., LE Offices Joan Miró 21, S.L.U., LE Retail Megapark, S.L.U., LE Retail Portal de la Marina, S.L.U., LE Retail Villaverde, LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U., LE Retail Vistahermosa, S.L.U. y LE Retail Abadía, S.L.U. cuentan con cláusulas de mantenimiento de un Ratio de Cobertura de la Deuda mínimo de entre el 1,1% y el 2,65%, siendo en caso contrario supuesto de vencimiento anticipado de parte o totalidad de la deuda.

(iii) Adicionalmente a los ratios anteriormente mencionados, existen cláusulas vinculadas al mantenimiento del coeficiente de ocupación del centro comercial superior al 80%-85%, siendo en caso contrario supuesto de vencimiento anticipado de parte o totalidad de la deuda.

Los gastos financieros devengados por los bonos en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 han ascendido a 2.013 miles de euros y el efecto del coste amortizado de los mismos ha ascendido a 139 miles de euros. Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2017 ascienden a 1.435 miles de euros.

Los gastos financieros devengados por estos préstamos en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017, han ascendido a 3.260 miles de euros y el efecto del coste amortizado de los mismos ha ascendido a 528 miles de euros. Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2017 ascienden a 678 miles de euros.

Las principales variaciones ocurridas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 son las siguientes:

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2017

- (a) Con fecha 14 de marzo de 2017, la sociedad del Grupo “LE Retail Gran Via de Vigo, S.A.U.” firmó un contrato de préstamo con la entidad ING Bank NV, Sucursal En España. por un importe total de 82.400 miles de euros y vencimiento a 5 años. El préstamo devenga intereses trimestralmente, a un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen del 1,75%, que serán abonados el último día del Periodo de Interés. El efecto de la contabilización a coste amortizado a la fecha de contratación de la deuda ascendió a 746 miles de euros.
- (b) Con fecha 2 de marzo de 2017, la sociedad del Grupo “LE Retail Vistahermosa, S.L.U” firmó un contrato de préstamo con la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. por un importe total de 21.550 miles de euros y vencimiento a 5 años. El préstamo devenga intereses trimestralmente, a un tipo de interés del 1,52% el primer Periodo de Interés y posteriormente de Euribor a 3 meses más un margen del 1,85%, que serán abonados el último día del Periodo de Interés. El efecto de la contabilización a coste amortizado a la fecha de contratación de la deuda ascendió a 1.008 miles de euros.
- (c) Con fecha 23 de mayo de 2017, la sociedad del Grupo “LE Retail Abadía S.L.U.” firmó un contrato de préstamo con la entidad Banco Santander, S.A. por un importe total de 34.750 miles de euros y vencimiento a 7 años. El préstamo devenga intereses trimestralmente, a un tipo de interés del 1,80% hasta el 23 de noviembre de 2020 y posteriormente a un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen del 1,75%, que serán abonados el último día del Periodo de Interés. El efecto de la contabilización a coste amortizado a la fecha de contratación de la deuda ascendió a 561 miles de euros.
- (d) Con fecha 27 de abril de 2017 se ha producido la cancelación del préstamo que la Sociedad Dominante, Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., tenía formalizado con la entidad Banco Santander, S.A. por un importe pendiente de 20 millones de euros. Dicha cancelación se ha realizado mediante la subrogación de la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L en la posición de prestataria y la cancelación de un crédito por mismo importe entre la Sociedad Dominante y esta última (nota 6).

Los contratos de financiación suscritos por el Grupo exigen el cumplimiento de ciertos ratios financieros. Los administradores estiman que se cumplen a 30 de junio de 2017 y prevén que se cumplirán satisfactoriamente durante la vigencia de los contratos.

Instrumentos financieros derivados

Los derivados contratados por el Grupo a 30 de junio del 2017 y 31 de diciembre del 2016 y sus valores razonables a dichas fechas son los siguientes (en 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 2017

	Tipo de interés contratado	Miles de euros			
		Valor razonable 30.06.2017	Valor razonable 31.12.2016	Nocional	Vencimiento
LE Retail El Rosal S.L.U	0,44%	1.038	1.199	50.000	2020
LE Retail As Termas, S.L.U.	0,53%	207	945	37.345	2020
LE Offices Joan Miró 21, S.L.U.	0,41%	198	225	9.800	2020
LE Retail Megapark, S.L.U.	0,22%	1.287	905	97.000	2023
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	0,29%	1.264	(a)	82.400	2022
LE Retail Vistahermosa,S.L.U	0,117%	125	(b)	21.550	2022
		4.119	3.274		

Las principales variaciones ocurridas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, adicionales a las oscilaciones en el valor razonable de los instrumentos derivados, son las siguientes:

- (a) Con fecha 14 de marzo de 2017, la sociedad del Grupo “LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.” firmó con ING Bank NV, Sucursal En España, un contrato de instrumento de cobertura IRS por importe nominal de 82.400 miles de euros, con un plazo de vencimiento máximo a 5 años. Estos contratos de instrumento de cobertura IRS devengarán 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 0,29% y una parte variable en función del Euribor a tres meses. El valor razonable de este instrumento financiero asciende a 30 de junio de 2017 a 1.264 miles de euros en pasivo. El Grupo ha aplicado la contabilidad de coberturas, habiendo reconocido en patrimonio neto el mencionado valor razonable.
- (b) Con fecha 2 de marzo de 2017, la sociedad del Grupo “LE Retail Vistahermosa, S.L.U.” firmó con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. un contrato de instrumento de cobertura IRS por importe nominal de 21.550 miles de euros, con un plazo de vencimiento máximo a 5 años. Estos contratos de instrumento de cobertura IRS devengarán 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 0,117% y una parte variable en función del Euribor a tres meses. El valor razonable de este instrumento financiero asciende a 30 de junio de 2017 a 125 miles de euros en pasivo. El Grupo ha aplicado la contabilidad de coberturas, habiendo reconocido en patrimonio neto el mencionado valor razonable.

Las relaciones de cobertura correspondientes a los instrumentos financieros de cobertura de tipo de cambio contratados por las sociedades del Grupo LE Retail El Rosal, S.L.U, LE Retail As Termas, S.L.U. y LE Retail Megapark, S.L.U. han sido calificadas como no efectivas, por lo tanto el Grupo ha procedido a imputar al estado de resultado consolidado la variación en el valor razonable de dichos instrumentos por un importe de 613 miles de euros. Adicionalmente a 30 de junio de 2017 el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias del reciclaje del importe en patrimonio neto de los instrumentos

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 2017

financieros de LE Retail El Rosal, S.L.U. y LE Retail As Termas, S.L.U. asciende a (157) miles de euros.

El importe de las liquidaciones trimestrales de los instrumentos financieros de cobertura efectivos y no efectivos han ascendido a 216 miles de euros y 616 miles de euros respectivamente.

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

Escenario	Miles de euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de interés en 5%	(2.404)	(19.694)	(710)
Disminución tasa de interés en 5%	10.837	4.967	5.869

(13) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes la Sociedad incluye 16.782 miles de euros a 30 de junio de 2017, (14.918 miles de euros a 31 de diciembre del 2016), correspondientes a las fianzas y garantías entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los locales de los activos inmobiliarios. Dicho importe supone, como norma general dos meses de alquiler, y serán devueltos a la finalización de los contratos.

(14) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

	Miles de euros	
	2017	2016
Acreedores comerciales (a)	21.256	10.477
Acreedores comerciales, empresas vinculadas (b)	4.625	7.213
Remuneraciones pendientes de pago	46	108
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	1.781	4.710
	<u>27.708</u>	<u>22.508</u>

- (a) El epígrafe “Acreedores comerciales” a 30 de junio del 2017, incluye 7.417 miles de euros correspondientes a importes pendientes de pago por inversiones inmobiliarias realizadas en 2017 (Nota 5).
- (b) El epígrafe “Acreedores comerciales, empresas vinculadas” incluye un importe de 4.071 miles de euros relacionados con la remuneración fija y la remuneración variable a pagar al gestor y devengados en el ejercicio. (Nota 21).

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 2017

(15) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

(a) Factores de riesgo financiero

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

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

(i) Riesgo de mercado

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

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

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

(ii) Riesgo de crédito

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

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 25.030 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos (véase nota 9).

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.

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 2017

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.

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

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

(16) DESGLOSES SOBRE EL VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS Y NO FINANCIEROS

(a) Activos y Pasivos valorados a valor razonable

El detalle de los activos y pasivos valorados a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

	Miles de euros			
	2017			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes				
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Centros comerciales				
- Terrenos	342.390	-	-	342.390
- Construcciones	765.487	-	-	765.487
Edificios de oficinas				
- Terrenos	72.413	-	-	72.413
- Construcciones	106.227	-	-	106.227
Naves industriales				
- Terrenos	14.236	-	-	14.236
- Construcciones	71.434	-	-	71.434
Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente	<u>1.372.187</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.372.187</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 2017

	Miles de euros			
	2016			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes				
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Centros comerciales				
- Terrenos	297.012	-	-	297.012
- Construcciones	646.592	-	-	646.592
Edificios de oficinas				
- Terrenos	72.412	-	-	72.412
- Construcciones	98.598	-	-	98.598
Naves industriales				
- Terrenos	11.995	-	-	11.995
- Construcciones	64.480	-	-	64.480
Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente	<u>1.191.089</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.191.089</u>

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

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

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios a 30 de junio de 2017 fueron las siguientes:

	Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	Rendimiento neto final (Net exit Yield)	Tasa de descuento(*)
Centros comerciales y medianas comerciales	5,25% - 6,81%	5,35% - 6,75%	8,25% - 11,12%
Edificios de oficinas	0,79% - 5,40%	4,75% - 5,75%	8,66% - 9,39%
Naves logísticas	3,86% - 7,71%	6,70% - 7,04%	8,58% - 10,83%

(*) Sin tener en cuenta los datos correspondientes a los activos en construcción *Cheste* y *VidaNova Parc*. De la misma forma no se tienen en cuenta los edificios de oficinas *Joan Miró 21*, *Egeo* y *Arturo Soria* debido a que no se valoran por un método de descuento de flujos de caja.

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad exigida, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de euros	
	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(54.826)	(54.826)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	48.582	48.582

El desglose del epígrafe “Variaciones de valor razonable de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta

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 2017

de resultados a 30 de junio de 2017 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Centros y medianas comerciales	33.297
Edificios de oficina	6.851
Naves logísticas	<u>6.755</u>
	<u>46.903</u>

(17) SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

<u>Saldos deudores</u>	<u>Miles de euros</u>	
	<u>30.06.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Hacienda Pública deudora por IVA	15.908	12.902
Hacienda Pública, otras retenciones practicadas	1.704	1.845
	<u>17.612</u>	<u>14.747</u>

<u>Saldos Acreedores</u>	<u>Miles de euros</u>	
	<u>30.06.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Hacienda Pública, acreedora por IVA	926	3.145
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	71	107
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	109	1.453
Organismos de la Seguridad Social acreedores	11	5
Pasivos por impuesto diferido (nota 3)	14.605	8.536
Otros	664	-
	<u>16.386</u>	<u>13.246</u>

A 30 de junio de 2017 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI, a excepción de las sociedades LE Retail Abadía, S.L.U., LE Retail Hipermercado I, S.L.U., LE Retail Hipermercado II, S.L.U., LE Retail Hipermercado III, S.L.U., adquiridas por el Grupo con fecha 27 de marzo de 2017 (nota 3).

Las sociedades tienen previsto solicitar su acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI, con efectos retroactivos a 1 de enero de 2017.

Asimismo, con fecha 27 de abril de 2017, se ha solicitado a la Agencia Tributaria, el régimen fiscal especial SOCIMI, para la sociedad a LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. con efectos retroactivos a 1 de enero de 2017.

(18) INGRESOS ORDINARIOS

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

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 2017

(19) OTROS INGRESOS

Durante el ejercicio 2017, el Grupo recoge otros ingresos por importe de 1.002 miles de euros, de los cuales 791 miles de euros corresponden a cesiones temporales de espacios comunes de los centros comerciales y 211 miles de euros a otros conceptos.

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos comunes (comunidad de propietarios, servicios...), por importe de 10.417 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 2017.

(20) OTROS GASTOS

Los detalles de "Otros gastos" a 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016 son como sigue:

	Miles de euros	
	2017	2016
Servicios de profesionales independientes	10.286	6.425
Primas de seguros	184	290
Gastos bancarios	129	159
Publicidad y propaganda	412	199
Suministros	217	399
Tributos	2.314	1.943
Variación provisiones por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(9)	(37)
Retribución al Consejo de Administración(*)	217	212
Otros resultados	1.968	1.076
	<u>15.718</u>	<u>10.666</u>

(*) Incluye la retribución del Secretario no consejero.

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

El detalle de los saldos con empresas asociadas y vinculadas a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

	Miles de euros			Total
	30 de junio de 2017			
	Sociedades Asociadas	Otras partes vinculadas		
		Grupo Lar	Gentalia,	
	Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	Inversiones Inmobiliarias, S.A.	S.L.	
Créditos a empresas asociadas	29.404	-	-	29.404
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	4.071	554	4.625
	<u>29.404</u>	<u>4.071</u>	<u>554</u>	<u>34.029</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 2017

	Miles de euros			Total
	31 de diciembre de 2016			
	Sociedades Asociadas	Otras partes vinculadas		
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Gentalia, S.L.		
Créditos a empresas asociadas	47.558	-	-	47.558
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	6.925	288	7.213
	47.558	6.925	288	54.771

(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas

Con fecha 12 de febrero de 2014, la Sociedad Dominante firmó un Contrato de Gestión de Inversiones (Investment Management Agreement) con Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (en adelante “el gestor”) por el que se acordó la prestación de servicios por parte de ésta última, que incluyen entre otros la adquisición y gestión de activos inmobiliarios en nombre de la Sociedad Dominante y su gestión financiera y devenga un importe fijo y un importe adicional en función del EPRA NAV del Grupo.

En relación con el importe fijo devengado por el gestor, este ha ascendido a 4.482 miles de euros (neto de los gastos descontados en base al contrato de gestión formalizado entre las partes y que han ascendido a 417 miles de euros), (3.114 miles de euros a 30 de junio de 2016), de los cuales a 30 de junio de 2017 se encontraban pendientes de pago 1.521 miles de euro. (535 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Por otro lado, en relación con la cláusula 7.2 del Contrato de Gestión de Inversiones, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. tendrá derecho a una retribución variable anual (“Performance fee”) y que retribuye al gestor en función de la rentabilidad obtenida por los accionistas de la Sociedad Dominante.

En este sentido, la rentabilidad anual de los accionistas se define en el contrato como la suma de la variación del EPRA NAV de la Sociedad Dominante durante el ejercicio menos los fondos netos obtenidos por la emisión de acciones durante el ejercicio, más los dividendos distribuidos durante el referido ejercicio.

A 30 de junio de 2017, el retorno del accionista calculado por la Sociedad Dominante ha ascendido a un porcentaje del 7,39%. Teniendo en cuenta las estimaciones realizadas por los administradores, se ha procedido a provisionar un “Performance fee” a 30 de junio del 2017 por importe de 2.550 miles de euros.

Los servicios recibidos del gestor se registran en la cuenta de otros gastos de explotación del estado del resultado global consolidado.

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 2017 el gasto por este concepto asciende a 809 miles de euros.

Tal y como se menciona en la Nota 6, durante los seis primeros meses del ejercicio 2017 se ha devengado un ingreso financiero correspondiente a los préstamos suscritos entre la Sociedad Dominante e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. por un importe de 1.846 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 2017

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

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016 por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

		Miles de euros							
		2017							
		Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración		-	217	-	-	42*	-	-	-
Alta Dirección		189	-	-	-	-	-	-	-

		Miles de euros							
		2016							
		Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración		-	212	-	-	49*	-	-	-
Alta Dirección		147	-	-	-	-	-	-	-

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

Las dietas al Consejo de Administración incluyen 38 miles de euros de dietas del Secretario no consejero del Consejo de Administración (38 miles de euros a 30 de junio de 2016).

A 30 de junio de 2017 la compañía tiene 7 Consejeros, 6 de ellos hombres y 1 mujer (a 31 de diciembre de 2016 la compañía tenía 5 Consejeros, todos ellos hombres).

A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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 2017 y 31 de diciembre de 2016, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección.

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 2017

(22) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS

El número medio de empleados del Grupo a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Categoría profesional		
Alta Dirección	<u>4</u>	<u>4</u>
Total	<u><u>4</u></u>	<u><u>4</u></u>

De estos, 3 empleados son hombres y uno mujer (a 31 de diciembre de 2016 de los 4 empleados tres eran hombres y uno mujer).

(23) HECHOS POSTERIORES

No se han dado hechos relevantes posteriores al cierre del periodo.

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017

1 Situación del Grupo

1.1 Situación del mercado inmobiliario

Mercado de Oficinas

- **Madrid**

Oferta: A 30 de junio de 2017 la tendencia sigue la estela de los trimestres anteriores, la demanda sigue siendo fuerte y la tasa de disponibilidad bajando. En el segundo trimestre, esta se ha reducido en 58 puntos básicos hasta situarse en el 11,29%.

Contrataciones: Según el Índice de Competitividad Regional, Madrid es la Comunidad Autónoma que, respecto a la media europea, muestra una mejor posición y un gran avance frente al indicador anterior gracias, en parte, a la mejora de la eficiencia del mercado laboral y a un tejido empresarial sofisticado. Reflejo de esta actividad es el crecimiento de la contratación de espacios de oficinas en la capital durante el segundo trimestre del año con 165 operaciones frente a las 122 del trimestre pasado. Con más 156.000 m² en el segundo trimestre del año, se han alcanzado máximos del volumen contratado desde el comienzo de la crisis. Esta cifra representa más del 60% de m² transaccionados respecto del trimestre anterior. Durante el primer semestre del año se han firmado un total de 253.000 m², alcanzando por primera vez la cifra registrada en el 2008.

Rentas: Los niveles de renta continúan al alza. El área prime CBD, ha alcanzado los niveles de 30 €/m²/mes, lo que supone una variación interanual del 8,12%. En las otras zonas los incrementos han sido similares o superiores exceptuando la zona Satélite.

- **Barcelona**

Oferta: Tal y como ocurre en Madrid a 30 de junio de 2017 la tendencia sigue la estela de los trimestres anteriores, con una demanda fuerte y bajas tasas de disponibilidad. En el segundo trimestre se ha reducido en 43 puntos básicos respecto al primer trimestre de 2017 y por primera vez desde finales de 2008 se sitúa por debajo del 8% (7,83%).

Contrataciones: Se han realizado 128.000 m² de transacciones en el segundo trimestre, un incremento del 51% respecto al trimestre anterior, que sitúa la cifra del primer semestre en 213.000 m². Es un nivel considerablemente más alto que el primer semestre el año anterior (+47%), caracterizado por transacciones de gran volumen puesto que se han registrado 52 operaciones de más de 1.000 m². Hacía 10 años que no se veía un semestre tan activo en cuanto a contratación alcanzando valores anteriores a la crisis económica.

Rentas: Como en Madrid el nivel de rentas ha subido en todos los niveles principalmente ante la falta de oferta. En Paseo de Gracia/Diagonal se alcanzaron los 22.50 €/m²/mes.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2017

Mercado de logística

El **volumen de inversión** del primer semestre del año 2017 se ha situado en torno a los 493 millones de euros, cifra superior a la registrada en el mismo periodo del año 2016.

Por otro lado, la **contratación logística** en Madrid durante el primer semestre del año se ha situado por encima de los 380.000 m², mientras que en Barcelona se ha situado en los 236.600 m².

Los niveles de **rentabilidad** siguen cayendo situándose la yield prime en el 5,75%.

La **tasa de disponibilidad** se sitúa en mínimos históricos tanto en Madrid como en Barcelona, y las **rentas** se mantienen estables en ambas ciudades.

Superficies comerciales

El **volumen de inversión** del primer semestre de 2017 se ha incrementado significativamente respecto al mismo periodo del año anterior, situándose en 1.784 millones de euros.

Las **afluencias** han continuado la tendencia positiva, con una subida del 0,7% en mayo respecto al mes anterior, tras haber aumentado también en abril un 0,5% respecto a marzo. Los datos de Shoppertrak dejan, así, un panorama alentador para los retailers.

Las **ventas minoristas** acumulan un incremento del 0,6% en lo que va de año, lo que apoya la evolución positiva. Según el indicador del INE (deflactado y desestacionalizado), las ventas aumentaron un 2,4% en mayo respecto al mismo mes del año anterior, lo apunta a un aumento del consumo.

Mercado residencial

Los fundamentales de la demanda se mantienen en 2017 y por tanto las perspectivas del sector residencial para el año en curso son positivas. En cuanto a transacciones, por tipología de vivienda, sigue en aumento el número de **transacciones de vivienda de segunda mano, con un aumento del 12%**, llegando a representar el 82% de las transacciones realizadas en los primeros cuatro meses de 2017. En cambio las **transacciones de viviendas nuevas, están en retroceso, bajando ya un 4% respecto al mismo periodo de 2016** (según datos del INE).

Como consecuencia del aumento de la demanda, el **precio de la vivienda se ha visto incrementado** en el primer trimestre de 2017. El **precio de la vivienda libre creció un 0,9%** durante el primer trimestre, en comparación con los últimos tres meses del 2016 y un **2,2% respecto a hace un año**.

Por otro lado, el exceso de oferta se va reduciendo y comienzan a darse las condiciones para el desarrollo de la **promoción inmobiliaria**. Se observa un creciente número de promociones residenciales iniciadas y el incipiente regreso de la financiación hipotecaria al segmento promotor.

Mercado de Inversión

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

- La **escasez de producto** es la principal causa del aumento de la competitividad y el descenso de volumen transaccionado, en estos primeros seis meses de 2017.
- Las **SOCIMIs** se consolidan como jugadores clave en el mercado.
- Continúa la 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2017

Las capacidades de **gestión de activos y el acceso al mercado** serán clave en los próximos meses. Estas tendencias no han alterado los planes iniciales en lo relativo al calendario de inversiones o rentabilidad esperada de las mismas.

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 del Grupo se encuentra la gestión de la estrategia, la asignación de los recursos, la gestión de riesgos y control corporativo, así como la contabilidad y los informes financieros.

El Grupo desarrolla su actividad en los siguientes tipos de activos:

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

El Grupo centra su estrategia en la búsqueda de centros comerciales con fuerte potencial de crecimiento y con 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.

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017

- Residencial.

El Grupo invierte en el mercado residencial centrándose principalmente en primera vivienda ubicadas en las zonas más consolidadas de las principales ciudades españolas, Madrid y Barcelona.

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.
- 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. Y en cuanto al mercado residencial (primera vivienda), en las principales poblaciones y zonas de mercado con oferta limitada. Esto le permite tener un portfolio diversificado tanto en tipo de activos como en ubicaciones.

La compañía mantiene un pipeline robusto que le permite estar cómodo con la consecución de los planes de inversión como estaba previsto.

Para mayor información sobre las líneas de negocio y ámbitos geográficos, véase Nota 4 de la memoria consolidada.

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Introducción

A 30 de junio de 2017, los ingresos ordinarios del Grupo ha ascendido a 37.547 miles de euros, correspondientes al negocio al que se dedica el Grupo, el negocio de alquiler.

Durante el primer semestre de 2017 el Grupo ha incurrido en “Otros gastos” por importe de 15.718 miles de euros, que corresponden fundamentalmente a los honorarios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. al Grupo (7.032 miles de euros), y a servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos por (6.303 miles de euros).

El resultado operativo antes de revalorizaciones, provisiones e intereses (EBITDA) es de 23.262 miles de euros.

La revalorización durante el ejercicio de las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo a 30 de junio de 2017, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Cushman & Wakefield y JLL al cierre del ejercicio, ha sido de 46.903 miles de euros.

El negocio de alquiler del Grupo al 30 de junio de 2017 ha sido valorado por los mismos tasadores independientes mencionados en el párrafo anterior en 1.372.187 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 5.168 miles de euros.

El Beneficio del ejercicio del Grupo asciende a 64.997 miles de euros.

Por área de actividad cabe destacar:

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

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017

- Un porcentaje significativo de los ingresos del Grupo derivan de las rentas de los centros comerciales, representando un 84% sobre el total de ingresos frente al 9% de oficinas y 7% de logística.
- Alrededor de un 44% de los ingresos de rentas por centros comerciales derivan de los centros Megapark, Gran Vía de Vigo y El Rosal.

A 30 de junio de 2017, el Grupo ocupa en el conjunto de su negocio el 93% de la superficie bruta alquilable (SBA), siendo la tasa de ocupación en los centros comerciales del 93%, 75% en oficinas y 100% en logística.

A 30 de junio de 2017, el Grupo cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que engloba centros comerciales (391.558 m²), locales comerciales (28.822 m²), edificios de oficinas (44.399 m²), y naves logísticas (161.841 m²). En total suman 626.619 m² de superficie bruta alquilable.

La información incluida en los dos párrafos anteriores no tiene en cuenta los solares de Vidanova Parc, Palmas Altas y Cheste, ya que a la fecha no se encuentran construidos, ni el edificio de oficinas Eloy Gonzalo debido a que se encuentra en plena remodelación.

2.2 Otros Indicadores financieros

A 30 de junio de 2017, el Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes) → 43.599 miles de euros (65.512 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos corrientes y el pasivos corrientes) → 2,2 (2,8 a 31 de diciembre de 2016).
- Ratio de solvencia (se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente) → 1,0 (1,1 a 31 de diciembre de 2016).

Estos ratios alcanzan valores considerablemente elevados y tienen por objeto mostrar el nivel de liquidez del Grupo, los cuales denotan que el Grupo dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

El ROE (“Return on Equity”), que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende al 14,03% (13,40% a 31 de diciembre de 2016); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

El ROA (“Return on Assets”), que mide la eficiencia de los activos totales del Grupo con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos de una empresa para generar renta, es de 8,29% (7,74% a 31 de diciembre de 2016); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el activo total medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

De acuerdo con las recomendaciones emitidas por la European Securities and Markets Authority (ESMA) en relación con el cálculo y determinación de las Medidas Alternativas de Rendimiento (Alternative Performance Measure) utilizadas por la Dirección de la Sociedad en su toma de decisiones financieras y operativas, se incluye en los apartados 3 y 6 del documento “Informe de Resultados 1S

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2017

2017” publicado el mismo día que los presentes estados financieros y notas explicativas, el cálculo y la definición de las magnitudes EPRA.

2.3 Cuestiones relativa 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 2017 el Grupo tiene 4 empleados. Véase Nota 21 de la memoria consolidada.

3 Liquidez y recursos de capital

3.1 Liquidez y recursos de capital

A 30 de junio de 2017, la deuda financiera del Grupo asciende a 564.373 miles de euros. El nivel de endeudamiento está relacionado con la adquisición del edificio de oficinas Egeo, Arturo Soria y Joan Miró, los centros comerciales As Termas, el Rosal, Megapark, Portal de la Marina, Vistahermosa, Gran Vía de Vigo y Parque Abadía y las medianas comerciales de Villaverde, Nuevo Alisal y Galaria.

Al 30 de junio de 2017 la deuda financiera a corto plazo del Grupo asciende a 7.054 miles de euros.

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

Con fecha 27 de marzo de 2017, la Sociedad ha formalizado y ejecutado la adquisición del:

(i) 100% del capital social de la sociedad LE Retail Abadía, S.L.U. (anteriormente NPS European Property Toledo, S.L.) propietaria del complejo comercial Parque Abadía en Toledo con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 37.114 metros cuadrados, totalmente ocupados;

(ii) 100% del capital social de las sociedades LE Retail Hipermercados I, S.L.U., LE Retail Hipermercados II, S.L.U. y LE Retail Hipermercados III, S.L.U. (anteriormente NPS European Property (Retail) I, S.L.U, NPS European Property (Retail) II, S.L.U y NPS European Property (Retail) III, S.L.U., respectivamente) propietarias de una cartera de 22 locales comerciales en distintos lugares de España, una cartera de 22 locales comerciales con una superficie bruta alquilable (SBA) total de 28.822 metros cuadrados, totalmente ocupados.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 110,2 millones de euros, sujeto a los posteriores ajustes habituales en esta clase de operaciones, desembolsado íntegramente con fondos propios de la Sociedad.

3.2 Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

A 30 de junio de 2017, el Grupo tiene compromisos de inversión para la reforma comenzada en el segundo trimestre de 2017, del edificio de oficinas Eloy Gonzalo formalizados por importe de 2.810 miles de euros.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2017

A 30 de junio de 2017, el Grupo no presenta operaciones fuera de balance que hayan tenido, o previsiblemente vayan a tener, un efecto en la situación financiera del Grupo, en la estructura de ingresos y gastos, resultado de las operaciones, liquidez, gastos de capital o en los recursos propios que sean significativamente importantes.

4 Principales riesgos e incertidumbres

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

5 Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

No ha habido ninguna circunstancia importante tras el cierre del ejercicio.

6 Información sobre la evolución previsible del Grupo

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

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

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

Con las reservas propias de la coyuntura actual, confiamos en que el Grupo debe estar en disposición de continuar progresando positivamente en los ejercicios 2017 y siguientes.

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 10 de la memoria consolidada.

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 2017, el precio de la acción se sitúa en 8,06 euros.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2017

A 30 de junio de 2017, la Sociedad dominante mantiene un total de 43.932 acciones, que representan un 0,05% del total de acciones emitidas.

9 Otra información relevante

9.1 Información bursátil

El precio de la acción a principios de año era de 7,03 euros, y su valor nominal al cierre del ejercicio ha sido de 8,06 euros. Durante 2017, la cotización media por acción ha sido de 7,43 euros.

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

9.2 Política de dividendos

Con fecha 29 de mayo de 2017, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 3.416 miles de euros, a razón de 0,038 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2016 y 26.584 miles de euros, a razón de 0,294 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión. El importe repartido ha ascendido a 29.998 miles de euros (una vez deducido lo correspondiente a la autocartera, que no sale del patrimonio neto de la Sociedad Dominante), considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación por parte de la Junta de Accionistas el 29 de mayo del 2017 y ajustándose la diferencia por el mayor número de acciones propias con cargo a “Prima de emisión”. El importe del dividendo distribuido ha sido pagado en su totalidad en el mes de mayo de 2017.

10 Hechos posteriores

No se han producido hechos relevantes posteriores al cierre.

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 2017

Reunidos los administradores de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., con fecha de 26 de julio de 2017 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 2017. 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. José Luis del Valle Doblado (en representación de Dña. Isabel Aguilera Navarro)

D. Laurent Luccioni

D. Roger Maxwell Cooke

D. Pedro Luis Uriarte Santamarina

D. Miguel Pereda Espeso

Madrid, a 26 de julio de 2017

* Dña. Isabel Aguilera ha asistido a la reunión del Consejo representada por D. José Luis del Valle, habiendo manifestado expresamente en poder previo su conformidad con las cuentas ha procedido a su formulación, autorizando expresamente a D. José Luis del Valle Doblado a firmar las cuentas en su nombre.

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

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

- (i) Que los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 han sido aprobados, formulados y firmados por todos los Consejeros de la Sociedad Dominante en su reunión de 26 de julio de 2017.
- (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)