



RESULTADOS TRIMESTRALES

Información financiera del
primer trimestre 2014

INFORMACIÓN FINANCIERA PRIMER TRIMESTRE 2014

1. RESUMEN EJECUTIVO

- 1.1. Hechos Relevantes
- 1.2. Principales Magnitudes

2. ESTADOS FINANCIEROS

- 2.1. Cuenta de Resultados
 - Cifra de Negocios
 - Resultado de Explotación
 - Resultado Financiero
- 2.2. Balance de Situación
 - Activos no Corrientes
 - Activos Corrientes
 - Patrimonio Neto
 - Pasivos no Corrientes
 - Pasivos Corrientes
- 2.3. Flujos Netos de Efectivo
 - Actividades de Explotación
 - Actividades de Inversión
 - Actividades de Financiación

3. OTRA INFORMACIÓN

- 3.1. Evolución Bursátil
- 3.2. Gobierno Corporativo

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1. Hechos Relevantes

➤ LAR ESPAÑA REAL ESTATE, SOCIMI, S.A., (la “Sociedad” ó “Lar España”) es una compañía de inversión inmobiliaria española constituida el 17 de Enero de 2014, y que optó por el régimen como SOCIMI el 5 de febrero de 2014.

La Sociedad cuenta con el apoyo de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. que fué designado como gestor de la compañía.

La actividad de la Sociedad está centrada en 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).

➤ Con fecha 5 de marzo de 2014, la Sociedad salió a Bolsa del Mercado Continuo con la oferta pública de suscripción de 40 millones de acciones a un precio de 10 euros por acción (dos euros de valor nominal y 8 de prima de emisión).

Una vez concluida la oferta, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., entidad gestora de la Sociedad, ostentó una participación representativa del 2,5% del capital social de Lar España y el Anchor Investor “PIMCO”, una participación del 12,5%.

Lar España acordó autorizar la presentación de propuestas de suscripción en la Oferta por parte de accionistas sujetos al régimen de legislación estadounidense conocido como “ERISA”, por un número total máximo de acciones equivalente a un 7% de las acciones objeto de la Oferta, siendo el porcentaje máximo asignado a este tipo de inversores en la adjudicación.

➤ Con fecha 24 de marzo de 2014, la Sociedad adquirió de Corio Real Estate España, S.L. los centros comerciales denominados Txingudi Parque Comercial, en Irún (País Vasco, España) y Centro Comercial Las Huertas, en Palencia (Castilla y León, España), con una superficie bruta alquilable (SBA) conjunta de aproximadamente 16.200 metros cuadrados.

La adquisición se llevó a cabo por un importe total de 39,4 millones de euros.

Txingudi es un Centro Comercial muy consolidado en su área de influencia, con limitada competencia actual y futura. Anclado con el Hipermercado Alcampo fuertemente arraigado en el área desde 1997 y un Parque de Medianas con el que comparte aparcamiento y servicios dotando de oferta comercial local e internacional especializada, única y atractiva. El Centro opera como núcleo de gravitación de un área

que abarca una población de 370.000 clientes potenciales. Su ubicación junto a la frontera atrae un importante tráfico procedente de Francia cautivada por la oferta y diferenciales de precio que ofrece el Centro.

Las Huertas es un Centro Comercial que opera en exclusiva desde su apertura en 1989 anclado con un Hipermercado Carrefour, con un área directa de influencia de más de 100.000 habitantes. El Centro cuenta con una atractiva oferta basada en operadores profesionales, con marcas de reconocido prestigio y de implantación multinacional o multilocal.

Esta primera operación de Lar España reafirma el objetivo de materializar inversiones a largo plazo en el sector inmobiliario español, especialmente en el segmento comercial, y pone de manifiesto la buena relación que mantiene con las empresas presentes en el mercado, lo que le permite acceder a una cartera de operaciones que Lar España considera exclusivas.

1.2. Principales Magnitudes

Magnitudes Económicas-Financieras

En miles Euros	Enero- Marzo 14 *
Ventas	-
EBITDA	(484)
Margen EBITDA	-
EBIT	(494)
BAI	(228)
Beneficio Neto	(228)

* Nota: No se presentan datos comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014

Los contratos de compraventa de los centros comerciales (Las Huertas y Txingudi) fueron firmados con fecha 24 de marzo de 2014, en los que se acordó de mutuo acuerdo entre las partes que las rentas devengadas desde la firma del contrato hasta el último día del mismo mes, serían abonados en el mes de junio de 2014.

Por ello, la Sociedad no ha registrado ningún ingreso operativo a fecha de cierre del primer trimestre del 2014.

A 31 de marzo de 2014, la Sociedad ha alcanzado un EBITDA negativo de 484 miles euros.

El EBIT negativo alcanzado a 31 de marzo de 2014 ha sido de 494 miles euros, habiendo incurrido en un gasto por amortización por importe de 10 miles euros.

Ambas magnitudes, se encuentran en línea con las expectativas de la Sociedad, considerando los inicios de la actividad de la misma.

En este primer trimestre de 2014, la Sociedad ha incurrido en unas pérdidas por importe de 228 miles euros, derivadas principalmente a que la Sociedad ha comenzado su actividad al final de este primer trimestre del 2014 y ha incurrido en costes de asesoramiento para la adquisición de los activos.

Magnitudes Operativas

A 31 de marzo de 2014, la Sociedad cuenta con una superficie bruta alquilable (SBA) total de 16.149 m² entre los dos centros comerciales adquiridos, siendo los m² desocupados totales a la fecha de 1.350 m², y una ocupación total del 92%.

	Las Huertas	Txingudi
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	6.288	9.861
Desocupados (m ²)	938	412
% Ocupación (m ²)	85%	96%

* Nota: No se presentan datos comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014

2. ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Cuenta de Resultados

En miles Euros	Enero- Marzo 14 *
Importe de la cifra de negocios	-
Aprovisionamientos	-
Otros ingresos de explotación	-
Gastos de personal	-
Gastos de explotación	(484)
Amortización	(10)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(494)
Ingresos Financieros	267
Gastos financieros	-
RESULTADO FINANCIERO	267
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(228)
Impuestos de Sociedades	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(228)

* Nota: No se presentan datos comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014

Resultado de Explotación

A 31 de marzo de 2014, el Resultado de Explotación presenta un resultado negativo por importe de 494 miles euros derivado de que la Sociedad ha comenzado su actividad al final de este primer trimestre de 2014.

Los gastos incurridos en este periodo (enero a marzo 2014) corresponden principalmente a los Gastos de explotación y Amortización por importes de 484 y 10 miles euros, respectivamente.

Los gastos de explotación corresponden principalmente a los gastos de asesoramiento para la adquisición de los activos.

Por otro lado, el gasto de amortización por importe de 10 miles euros corresponde a la amortización de la inversión inmobiliaria, *Construcciones*, en proporción a los 50 años de vida útil.

Resultado Financiero

El Resultado Financiero presenta un saldo positivo de 267 miles euros.

Los ingresos financieros corresponden en su totalidad a los intereses devengados de las cuentas corrientes de la Sociedad, principalmente desde la fecha de emisión de las acciones el 5 de marzo de 2014, de acuerdo a una tasa de interés de mercado.

2.2. BALANCE DE SITUACIÓN

En miles Euros	Enero- Marzo 14 *	En miles Euros	Enero- Marzo 14 *
Inversiones inmobiliarias	39.754	Capital	80.060
Inversiones financieras a largo plazo	554	Prima emisión	320.000
ACTIVOS NO CORRIENTES	40.308	Reservas	(8.757)
Deudores comerciales y otras cuenta a cobrar	142	Otras aportaciones de socios	240
Inversiones financieras a corto plazo	266	Resultado del ejercicio	(228)
Efectivo y otros activos líquidos y equivalentes	360.794	PATRIMONIO NETO	391.315
ACTIVOS CORRIENTES	361.202	Deudas a largo plazo	554
TOTAL ACTIVO	401.510	PASIVOS NO CORRIENTES	554
		Acreeedores y otras cuentas a pagar	9.641
		PASIVOS CORRIENTES	9.641
		TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	401.510

* Nota: No se presentan datos comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014

Activos no Corrientes

Activos no corrientes por importe 40.308 miles euros corresponden principalmente a las adquisiciones por parte de la Sociedad de los dos centros comerciales, Las Huertas y Txingudi:

	Las Huertas	Txingudi
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	6.288	9.861
Precio de adquisición	11.708	27.673
Rendimiento inicial (Initial Yield)	8,0%	7,3%

* Nota: No se presentan datos comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014

Además la Sociedad ha reconocido como mayor valor de adquisición los impuestos indirectos incurridos y no recuperables, por importe de 383 miles euros.

La Sociedad tiene registrado en inversiones financieras a largo plazo las fianzas recibidas de los arrendatarios de los citados centros comerciales en señal de garantía y que la Sociedad ha depositado en el Organismo Público correspondiente.

Capital Circulante

La emisión de acciones en la Bolsa española ha supuesto para la Sociedad una generación de fondos significativa, lo que deriva que el saldo del capital circulante ascienda a 351.561 miles euros.

Pasivos no Corrientes

El saldo de pasivos no corrientes por importe de 554 miles euros corresponde en su totalidad a las fianzas recibidas en señal de garantía por parte de los arrendatarios.

Patrimonio Neto

El Patrimonio Neto de la Sociedad está compuesto por la emisión de 40 millones de acciones a un precio de 10 euros (2 euros de valor nominal y 8 de prima de emisión).

A su vez, la Sociedad se constituyó con un capital de 60 mil euros, correspondiendo a 30 mil acciones a un precio de 2 euros. Por ello para equiparar el valor de las acciones suscritas a 10 euros, los socios realizaron una aportación por importe de 240 mil euros, correspondiendo a 30 mil acciones a un precio de 8 euros.

La Sociedad ha reconocido en Patrimonio Neto como menos reservas, según la "Norma de Registro y Valoración Contable 9ª Instrumentos Financieros" los gastos relacionados con la emisión de acciones, cuyo importe asciende a 8.757 miles euros.

2.3. FLUJOS NETOS DE EFECTIVO

En miles Euros	Enero- Marzo 14 *
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	1.569
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	(228)
2. Ajustes del resultado	(257)
Amortización	10
Ingresos financieros	(267)
3. Cambios en el capital corriente	2.054
Deudores y otras cuentas a cobrar	(142)
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.642
Otros pasivos no corrientes	554
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(40.318)
1. Pagos por inversiones (-)	(40.318)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	399.543
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	399.543
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	360.794
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	-
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	360.794

* Nota: No se presentan datos comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014

Actividades de Explotación

Los flujos de efectivo de las actividades operativas han generado unos flujos de efectivo de 1.569 miles euros.

Actividades de Inversión

Los flujos de efectivo de las actividades de inversión por importe de 40.318 miles euros derivan de la adquisición de los centros comerciales de Las Huertas y Txingudi, así como de las fianzas depositadas en los Organismos Públicos, recibidas de los arrendatarios.

Actividades de Financiación

Los flujos de efectivo de las actividades de financiación corresponden a los cobros procedentes por terceros de la emisión de acciones por la Sociedad, así como de la aportación de los socios para la constitución de la Sociedad.

3. OTRA INFORMACIÓN

3.1. Evolución Bursátil

Datos de la acción (€)	Enero- Marzo 14 *
Precio de salida (05-03-14)	10,00
Precio de cierre (31-03-14)	10,38
Evolución en el periodo	3,80%
Máximo del periodo	11,18
Mínimo del periodo	10,00
Promedio del periodo	10,45

* Nota: No se presentan datos comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014

3.2. Gobierno Corporativo

Consejo Administración	Fecha Nombramiento	Cargo
Del Valle Doblado, Jose Luis	05/02/2014	Consejero independiente (Presidente)
Emmott, Alec	05/02/2014	Consejero independiente
Cooke, Roger Maxwell	05/02/2014	Consejero independiente
Uriarte Santamarina, Pedro Luis	05/02/2014	Consejero independiente
Pereda Espeso, Miguel	05/02/2014	Consejero dominical