



**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Cuentas anuales resumidas de los estados financieros semestrales correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado el 30 de junio de 2014

# LAR ESPAÑA REAL ESTATE, SOCIMI, S.A.

## Índice de contenido

### **Estados financieros:**

Balance de Situación.....	Pág. 1
Cuenta de Pérdidas y Ganancias.....	Pág. 3
Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos.....	Pág. 4
Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto.....	Pág. 5
Estado de Flujos de Efectivo .....	Pág. 6

### **Notas explicativas a los estados financieros:**

1	Naturaleza y actividad de la sociedad.....	Pág. 7
2	Bases de presentación .....	Pág. 8
3	Normas de registro y valoración.....	Pág. 10
4	Inversiones inmobiliarias .....	Pág. 16
5	Arrendamientos operativos-arrendador .....	Pág. 17
6	Política y gestión de riesgos.....	Pág. 18
7	Activos financieros .....	Pág. 19
8	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes .....	Pág. 20
9	Fondos propios.....	Pág. 20
10	Pasivos financieros .....	Pág. 23
11	Situación fiscal .....	Pág. 24
12	Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección .....	Pág. 24
13	Ingresos y gastos .....	Pág. 25
14	Operaciones con partes vinculadas .....	Pág. 25
15	Impactos comparativos con NIIF.....	Pág. 26
16	Hechos posteriores.....	Pág. 29

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Balance de Situación  
al 30 de junio de 2014  
(Miles de euros)

Descripción	Notas	30/06/2014
A) ACTIVO NO CORRIENTE		40.162
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>4</b>	<b>39.610</b>
Terrenos		13.035
Construcciones		26.575
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>7</b>	<b>552</b>
Otros activos financieros		552
B) ACTIVO CORRIENTE		361.186
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>7</b>	<b>943</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		501
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	442
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>7</b>	<b>325</b>
Otros activos financieros		325
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>8</b>	<b>359.918</b>
Tesorería		359.918
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>401.348</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación al 30 de junio de 2014.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Balance de Situación al 30 de junio de 2014  
(Miles de euros)

Descripción	Notas	30/06/2014
A) PATRIMONIO NETO		390.687
<b>A. 1) FONDOS PROPIOS</b>		<b>390.687</b>
<b>Capital</b>	<b>9</b>	<b>80.060</b>
<b>Prima de emisión</b>	<b>9</b>	<b>320.000</b>
<b>Reservas</b>	<b>9</b>	<b>(9.588)</b>
Otras reservas		(9.588)
<b>Otras aportaciones de socios</b>	<b>9</b>	<b>240</b>
<b>Resultados del ejercicio</b>		<b>(25)</b>
B) PASIVO NO CORRIENTE		896
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>10</b>	<b>896</b>
Otros pasivos financieros		896
C) PASIVO CORRIENTE		9.765
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>10</b>	<b>9.765</b>
Acreedores varios		9.732
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	33
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>401.348</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación al 30 de junio de 2014.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente  
al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014  
(Miles de euros)

Descripción	Notas	30/06/2014
<b>Importe neto de la cifra de negocios (+)</b>	<b>5;13</b>	<b>933</b>
Ventas		933
<b>Otros ingresos de explotación (+)</b>		<b>14</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		14
<b>Gastos de personal (-)</b>	<b>13</b>	<b>(2)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(2)
<b>Otros gastos de explotación (-)</b>	<b>13</b>	<b>(2.077)</b>
Servicios exteriores		(2.017)
Tributos		(60)
<b>Amortización del inmovilizado (-)</b>	<b>4;5</b>	<b>(144)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (=)</b>		<b>(1.276)</b>
<b>Ingresos financieros (+)</b>	<b>8</b>	<b>1.251</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.251
De terceros		1.251
<b>RESULTADO FINANCIERO (=)</b>		<b>1.251</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (=)</b>		<b>(25)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(25)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(25)</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de 5 meses y 14 días terminado el 30 de junio de 2014.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos  
 correspondiente al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
 el 30 de junio de 2014  
 (Miles de euros)

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al periodo finalizado el 30 de junio de 2014:

	<b>30/06/2014</b>
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>(25)</b>
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>	<b>-</b>
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(25)</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al 30 de junio de 2014.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Estado de cambios en el Patrimonio Neto  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014  
(Miles de euros)

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al semestre finalizado el 30 de junio de 2014:

	Capital Suscrito	Prima de emisión y Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio Neto
<b>SALDO INICIAL A LA FECHA DE CONSTITUCIÓN</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>80.060</b>	<b>320.000</b>	-	-	<b>240</b>	<b>400.300</b>
Aportación de capital por Constitución de la compañía	60	-	-	-	-	60
Ampliación de capital del 5 de febrero de 2014	80.000	320.000	-	-	240	400.240
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	<b>(25)</b>	-	<b>(25)</b>
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	<b>(9.588)</b>	-	-	-	<b>(9.588)</b>
Otros movimientos	-	(9.588)	-	-	-	(9.588)
<b>SALDO FINAL A 30 DE JUNIO 2014</b>	80.060	310.412	-	(25)	240	390.687

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al 30 de junio de 2014.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Estado de flujos de efectivo  
correspondiente al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014  
(Miles de euros)

	30/06/2014
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.012</b>
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>(25)</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>	<b>(1.107)</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	144
c) Ingresos financieros (-)	(1.251)
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>1.218</b>
a) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(943)
b) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	1.265
c) Otros pasivos corrientes (+/-)	896
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>926</b>
a) Cobros de intereses (+)	926
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(40.306)</b>
<b>1. Pagos por inversiones (-)</b>	<b>(40.306)</b>
a) Inversiones inmobiliarias	(39.754)
b) Otros activos financieros	(552)
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>399.212</b>
<b>1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>399.212</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	399.212
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>-</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)</b>	<b>359.918</b>
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>-</b>
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)</b>	<b>359.918</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al 30 de junio de 2014.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

**1) Naturaleza y actividad de la sociedad**

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) 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 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 aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, reguladora de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs 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.

La actividad principal de la Sociedad consiste 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).

La Sociedad cotiza en las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo desde el 5 de marzo de 2014.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

**2) Bases de presentación****a) *Imagen fiel***

Los Estados Financieros Intermedios incluidos en este Primer Informe Semestral del ejercicio 2014, que han sido obtenidos a partir de los registros contables mantenidos por la Sociedad, han sido preparados de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 30 de junio de 2014 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha.

**b) *Principios contables no obligatorios aplicados***

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estos estados financieros semestrales intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estado financieros intermedios. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

**c) *Moneda funcional y de presentación***

Los estados financieros intermedios de la Sociedad se presentan en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

**d) *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.***

En la elaboración de estas notas explicativas a los estados financieros intermedios semestrales se han utilizado estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La evaluación de posibles pérdidas por insolvencias de deudores comerciales y otras partidas a cobrar.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible en la fecha de elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos, si bien es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos en los próximos períodos, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación que, en cualquier caso, se considera no tendrían un efecto significativo en los correspondientes estados financieros futuros.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

**e) Comparación de la información**

Tal y como se detalla en la Nota 1, la Sociedad se ha constituido el 17 de enero de 2014. Dado que éste es el primer ejercicio de actividad de la Sociedad, el Consejo de Administración no ha incluido saldos comparativos en el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y las notas explicativas a los estados financieros del periodo intermedio.

**f) Régimen regulatorio**

La Sociedad se regula por la Ley de Sociedades de Capital.

La Sociedad ha comunicado a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), la Sociedad se regula, además, por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión de el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 de la Ley, 11/2009 fija determinados requisitos para este tipo de Sociedades, a saber:

- 1) Deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción de inicie dentro de los tres años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- 2) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
- 3) Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

**g) Estacionalidad**

Las actividades llevadas a cabo por la Sociedad no tienen carácter estacional ni existen ciclos dentro del ejercicio económico anual que afecten significativamente al patrimonio, resultado y situación financiera de la Sociedad.

**h) Primera presentación de estados financieros intermedios semestrales**

Dada la reciente constitución de la Sociedad indicada en la Nota 1 anterior, las presentes Notas Explicativas a los estados financieros no hacen mención a cambios en estimaciones de partidas, valoraciones o cualquier otra información o relación a periodos anteriores.

**i) Auditoría de cuentas**

Las presentes cuentas anuales resumidas individuales no han sido auditadas.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

**3) Normas de registro y valoración**

Los presentes notas explicativas correspondientes a los estados financieros intermedios semestrales se han preparado de acuerdo con los criterios de reconocimiento y valoración establecidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre.

**a) *Inversiones inmobiliarias***

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen la inversión inmobiliaria se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica, directamente atribuible a la adquisición del mismo.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según los siguientes porcentajes:

	<b>Porcentaje amortización</b>
Construcciones	2%

Los activos en construcción destinados al alquiler, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo, en su caso, las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso que fueron concebidos.

**1) *Deterioro de valor inversiones inmobiliarias***

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado “Test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso, entendido éste como el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación y otra forma de disposición, teniendo en cuenta su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo que no hayan ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuro.

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias la Sociedad encarga a tasadores independientes no vinculados con la Sociedad, tasaciones de todos sus activos cada 30 de junio y cada 31 de diciembre. Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a fecha de tasación. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos son valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Para determinar el valor en uso de una inversión inmobiliaria, se considera el importe que la empresa espera recuperar a través de su arrendamiento. Para ello se toman las proyecciones de flujos de efectivo derivadas de las cuotas de arrendamiento en base a la mejor estimación, fundamentadas en la tasa de descuento, cualquier incertidumbre que pueda suponer una minoración de los mismos. El valor en uso no tiene por qué ser idéntico al valor razonable, al atender el primero a factores específicos de la entidad, fundamentalmente, a su capacidad de imponer precios por encima o debajo del mercado, por asumir riesgos distintos, o por incurrir en cortes (de construcción o comercialización si se trata de inversiones en curso, coste de reformas, mantenimiento, etc.) diferentes a los de la generalidad de las empresas del sector.

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al cierre de cada semestre, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor recuperable, cuando este valor sea inferior al valor en libros.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

**b) Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

**1) Arrendamiento operativo - arrendador**

En las operaciones de arrendamiento operativo, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan los beneficios del activo arrendado.

**c) Instrumentos financieros.**

*1) Clasificación y separación de instrumentos financieros*

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial.

*2) Principios de compensación*

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente

*3) Préstamos y partidas a cobrar.*

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

**4) Bajas de activos financieros**

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto.

**5) Deterioro de valor de activos financieros**

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de préstamos y partidas a cobrar, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

**6) Pasivos financieros****▪ Acreedores y cuentas a pagar**

Por lo que se refiere a débitos y partidas a pagar, esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, cumpliendo la normativa, los débitos por operaciones comerciales que no tienen un vencimiento superior al año y carecen de un tipo de interés contractual se han valorado en todo momento por su valor nominal, dado que no es significativa la cifra alcanzada si se actualizan los flujos de efectivo.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

**7) Fianzas**

Las fianzas recibidas como consecuencia de los contratos de arrendamiento, se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. La diferencia entre el importe recibido y el valor razonable, se reconoce como un cobro anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las fianzas entregadas como consecuencia de las fianzas recibidas de los arrendatarios y depositadas en los Organismos Públicos correspondientes, se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. La diferencia entre el importe entregado y el valor razonable, se reconoce como un pago anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

**d) Efectivo y otros líquidos equivalentes**

El efectivo y otros activos 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 sean 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.

La Sociedad presenta en el estado de flujos de efectivo los pagos y cobros procedentes de activos y pasivos financieros de rotación elevada por su importe neto. A estos efectos se considera que el periodo de rotación es elevado cuando el plazo entre la fecha de adquisición y la de vencimiento no supere seis meses.

**e) Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias y se encuentra totalmente desembolsado.

No existen limitaciones ni restricciones a la libre transmisión de acciones que componen el capital social ni tampoco existen acciones de características especiales.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

**f) Provisiones y pasivos contingentes.****1) Criterios generales**

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las provisiones no incluyen el efecto fiscal, ni las ganancias esperadas por la enajenación o abandono de activos.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

**g) Reconocimiento de ingresos.**

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido. Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

**h) Impuesto sobre Beneficios**

El régimen fiscal de las SOCIMI, la Sociedad estará sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo del 0%.

Tal y como establece el Art. 9, apartado 2, de Ley 11/2009, de 26 de octubre, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. No obstante lo anterior, este gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o 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, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

*i) Transacciones entre partes vinculadas.*

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

**4) Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias comprenden dos centros comerciales así como los terrenos en los que se ubican, en propiedad de la Sociedad, que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento y no están ocupados por la Sociedad.

	Miles de euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
<i>Coste</i>			
Saldo inicial a 17-01-2014	-	-	-
Altas	13.035	26.719	39.754
<b>Saldo Final a 30-06-2014</b>	<b>13.035</b>	<b>26.719</b>	<b>39.754</b>
<b>Amortización Acumulada</b>			
Saldo inicial a 17-01-2014	-	-	-
Dotaciones	-	(144)	(144)
<b>Saldo Final a 30-06-2014</b>	<b>-</b>	<b>(144)</b>	<b>(144)</b>
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>13.035</b>	<b>26.575</b>	<b>39.610</b>
<b>Saldo Inicial a 17-01-2014</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo Final a 30-06-2014</b>	<b>13.035</b>	<b>26.575</b>	<b>39.610</b>

Se presentan valoradas a coste, y se amortizan en función de la vida útil estimada de cada bien, siendo ésta para las inversiones inmobiliarias de 50 años.

La Sociedad ha reconocido como mayor valor de adquisición los impuesto directos incurridos y no recuperables, por un importe de 373 miles de euros.

A 30 de junio de 2014 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados.

*a) Inversiones inmobiliarias en alquiler*

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre; la Sociedad debe tener, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. Dada la reciente incorporación de la Sociedad, todavía no ha alcanzado el mencionado porcentaje. La Dirección espera que en el transcurso de los próximos meses, la Sociedad alcance el porcentaje exigido. La Sociedad tiene 2 años desde su aplicación a la opción como Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria para el cumplimiento de los porcentajes exigidos.

El total de activo de la Sociedad asciende a 401.348 miles de euros y el total de las inversiones inmobiliarias a 39.754 miles de euros antes de amortizaciones y deterioros, por lo tanto, el valor del activo de la Sociedad invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento a 30 de

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

junio de 2014 es del 10%.

De acuerdo con la normativa vigente, al menos el 80% de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años, deberá tener el siguiente origen:

- Arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y/o
- Dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

**5) Arrendamiento operativos-arrendador**

A 30 de junio de 2014 la Sociedad mantiene los centros comerciales arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo.

Los inmuebles destinados al arrendamiento, que a 30 de junio de 2014 tienen una ocupación de 84%, han generado los ingresos que se detallan en el cuadro a continuación:

Elemento	Coste	Amortización Acumulada a 30/06/2014	Dotación a la Amortización	Valor Neto Contable	Ingresos devengados
Txingudi Parque Comercial (Irún, País Vasco, España)	27.812	(90)	(90)	27.722	639
Centro Comercial Las Huertas (Palencia, Castilla y León, España)	11.942	(54)	(54)	11.888	294
<b>Total</b>	<b>39.754</b>	<b>(144)</b>	<b>(144)</b>	<b>39.610</b>	<b>933</b>

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

Los contratos de arrendamiento que la Sociedad mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija y una renta variable en función del desarrollo de la actividad de los inquilinos.

Los ingresos devengados indicados en el cuadro anterior hacen referencia a los ingresos por arrendamientos de los locales de los centros comerciales devengados desde el 24 de marzo de 2014 a 30 de junio de 2014.

Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	<b>Miles de euros</b>
	<b>Cobros mínimos futuros</b>
	<b>30.06.2014</b>
Hasta un año	2.695
Entre uno y cinco años	3.360
Más de cinco años	984
<b>Total</b>	<b>7.039</b>

**6) Política y Gestión de Riesgos**

La Sociedad, en el desarrollo de su actividad, está sometida a los siguientes riesgos financieros:

**a) *Riesgo de crédito***

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

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad dispone de políticas para limitar la cantidad de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales.

La Sociedad 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.

**b) *Riesgo de liquidez***

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Sociedad para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

**c) *Riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo***

Los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación de la Sociedad son independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

**7) Activos financieros**

El desglose de los activos financieros registrados a coste amortizado o coste a 30 de junio de 2014 es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
	<b>Activos</b>
	<b>Financieros</b>
	<b>30.06.2014</b>
Otros activos financieros	552
<b>Largo plazo/ no corriente</b>	<b>552</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	943
Otros activos financieros	325
<b>Corto plazo/ corriente</b>	<b>1.268</b>
<b>Total</b>	<b>1.820</b>

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

A 30 de junio de 2014, la partida “Otros activos financieros (no corrientes)” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los centros comerciales citados en la Nota 5 en señal de garantía y que la Sociedad ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

La partida “Otros activos financieros (corrientes)” recoge los intereses financieros devengados y no cobrados por parte de la Sociedad. Estos intereses a tipos de mercado tienen un devengo mensual y un cobro a mes vencido.

A 30 de junio de 2014, la partida deudores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	<b>Miles de euros</b>
	<b>Deudores comerciales y cuentas</b>
	<b>a pagar</b>
	<b>30.06.2014</b>
Clientes	501
Otros créditos con las Admón. Públicas	442
<b>Total</b>	<b>943</b>

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

**8) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El detalle del epígrafe Efectivo y otros activos líquidos del activo del balance al 30 de junio de 2014 es como sigue:

	<b>Miles de euros 30.06.2014</b>
Bancos	359.918
<b>Total</b>	<b>359.918</b>

El importe depositado en bancos al 30 de junio de 2014 es a la vista y se encuentra disponible para ser utilizado.

El total de ingresos financieros devengados a 30 de junio de 2014 asciende a 1.251 miles de euros.

**9) Fondos propios**

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

**a) *Capital Escriturado***

A 30 de junio de 2014 el capital social de la Sociedad está compuesto por 40.030.000 acciones nominativas a un precio de 10 euros (2 euros de valor nominal y 8 de prima de emisión), pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad se constituyó con un capital de 60 miles de euros que se correspondían con 30 mil acciones a un valor nominal de 2 euros.

Con fecha 5 de febrero de 2014, se acordó aumentar el capital social en 80 millones de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 40 millones de acciones ordinarias de la Sociedad, de 2 euros de valor nominal cada una, a ser suscritas y desembolsadas mediante contraprestación dineraria y destinadas a ser ofrecidas en una oferta de suscripción.

Con la finalidad de equiparar el valor de las acciones suscritas a 10 euros, los socios realizaron una aportación por importe de 240 miles de euros, que se corresponden a 30 mil acciones a un precio de 8 euros.

**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.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

**c) Reservas**

El detalle de las reservas a 30 de junio de 2014 es el siguiente:

	<b>Miles de Euros 30.06.2014</b>
Otras reservas	(9.588)
<b>Total</b>	<b>(9.588)</b>

La Sociedad ha reconocido en el Patrimonio Neto los gastos relacionados con la emisión de acciones como menor importe de las reservas. El importe de dichos gastos asciende a 9.588 miles de euros a 30 de junio de 2014.

**d) Reserva Legal**

El artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, establece que, las Sociedades están obligadas a destinar una cifra igual al 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que éste alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida y sólo podrá ser utilizada para compensar pérdidas en el caso de no tener otras reservas disponibles.

A 30 de junio de 2014, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece la Ley de Sociedades de Capital debido a que no ha completado un ejercicio por su reciente constitución.

**e) Obligación a la distribución de dividendos**

Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMIs que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

**f) Distribución de resultados**

La Sociedad no ha acordado la distribución de ningún resultado desde su constitución.

Al haber optado por la aplicación del régimen de SOCIMIs, la Sociedad se encontrará sometida al régimen de distribución de resultados previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009. Estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- i. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

- ii. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- iii. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrá establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

**g) *Dividendos pagados por la Sociedad***

La Sociedad no ha completado un ejercicio para poder aprobar la distribución de dividendos.

Las pérdidas por acción son -0,0006 euros de acuerdo al resultado de la Sociedad a 30 de junio de 2014.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

**10) Pasivos financieros**

El desglose de los pasivos financieros registrados a coste amortizado o coste a 30 de junio de 2014 es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
	<b>Pasivos financieros</b>
	<b>30.06.2014</b>
Otros pasivos financieros	896
<b>Largo plazo/ no corriente</b>	<b>896</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.765
<b>Corto plazo/ corriente</b>	<b>9.765</b>
<b>Total</b>	<b>10.661</b>

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

A 30 de junio de 2014, la partida “Otros pasivos financieros (no corrientes)” recoge las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los centros comerciales citados en la Nota 5 en señal de garantía.

A 30 de junio de 2014, la partida “Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar” es como sigue:

	<b>Miles de euros</b>
	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>
	<b>30.06.2014</b>
Acreeedores por prestación de servicios	9.732
Otros créditos con las Admons. Públicas	33
<b>Total</b>	<b>9.765</b>

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

**11) Situación fiscal**

La composición de las distintas cuentas de Administraciones Públicas a 30 de junio de 2014 es la siguiente:

	<b>Miles de euros 30.06.2014</b>
Hacienda Pública deudora por I.V.A.	244
Hacienda Pública deudora por retenciones	198
<b>Total otros créditos con la Admón.Pública</b>	<b>442</b>
Hacienda Pública acreedora por retenciones	33
<b>Total otras deuda con la Admón. Pública</b>	<b>33</b>

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo legal de prescripción.

**12) Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección****a) *Retribución a los miembros del Consejo de Administración***

A 30 de junio de 2014, el importe devengado por los miembros del Consejo de Administración asciende a 115 miles euros y se compone de los siguientes conceptos:

	<b>Miles de euros 30.06.2014</b>
Dietas	115
<b>Total</b>	<b>115</b>

Al 30 de junio de 2014 la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del órgano de administración y de la alta dirección.

**b) *Personal de Alta Dirección***

A fecha 26 de junio de 2014 la Sociedad ha contratado a dos empleados de sexo masculino para posiciones de Alta Dirección. El gasto correspondiente a estos empleados a 30 de junio de 2014 asciende a 2 miles de euros.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

**13) Ingresos y gastos****a) *Importe neto de la cifra de negocios***

El importe neto de la cifra de negocios a 30 de junio de 2014 asciende a 933 miles de euros y se corresponde a rentas que provienen de su objeto social principal, concretamente del arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad descritos en la Nota 5.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la sociedad por área geográfica aparece recogida en el siguiente cuadro:

	<b>30.06.2014</b>
País Vasco	68%
Castilla y León	32%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

**b) *Gasto de personal***

El gasto correspondiente a los empleados de Alta Dirección mencionados en la Nota 12 asciende a 30 de junio 2014 a 2 miles de euros. La plantilla media de la Sociedad es de cero empleados.

**c) *Otros gastos de explotación***

	<b>Miles de euros</b>
	<b>30.06.2014</b>
Servicios profesionales independientes	2.017
Tributos	60
<b>Total</b>	<b>2.077</b>

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

**14) Operaciones con partes vinculadas**

La Sociedad realiza transacciones con la sociedad vinculada Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. y éstas se deben en su totalidad a Management Fees prestados por dicha Sociedad y registrados en la cuenta de otros gastos de explotación. A 30 de junio de 2014 la recepción de servicios por este concepto asciende a 643 miles de euros, no habiendo saldos pendientes de pago a dicha fecha.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

**15) Impactos comparativos con NIIF**

Las sociedades que hayan emitido valores admitidos a cotización en un mercado regulado de cualquier Estado miembro de la Unión Europea, y que de acuerdo con la normativa en vigor, únicamente publiquen estados financieros individuales, vendrán obligadas a informar sobre las principales variaciones que se originarían en el patrimonio neto y en la cuenta de pérdidas y ganancias si se hubieran aplicado las normas internacionales de información financiera adoptadas por los Reglamentos de la Unión Europea, indicando los criterios de valoración que hayan aplicado.

El Consejo de Administración ha evaluado las variaciones más significativas originadas por la distinta normativa contable que se producirían en el Patrimonio Neto de la Sociedad así como en su cuenta de pérdidas y ganancias por el desarrollo de su actividad tal y como está definida en su objeto social (Nota 1). La diferencia más significativa hace referencia:

- Al distinto tratamiento contable en la valoración de los activos inmobiliarios, estando valorados a fecha de cierre de cada ejercicio por el menor entre su valor en libros y su valor recuperable bajo Plan General de Contabilidad mientras que si se optase por la aplicación NIIF-UE sería por su valor razonable cuya variación para cada ejercicio se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe otros ingresos.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

El desglose de esta diferencia en la Cuentas de Pérdidas y Ganancias es el siguiente:

Descripción	PGC	NIIF	
	30/06/2014	Ajuste valor razonable inversiones inmobiliarias	30/06/2014
<b>Importe neto de la cifra de negocios (+)</b>	<b>933</b>		<b>933</b>
Ventas	933		933
<b>Otros ingresos de explotación (+)</b>	<b>14</b>	<b>330</b>	<b>344</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	14		14
Otros ingresos de explotación	-	330	330
<b>Gastos de personal (-)</b>	<b>(2)</b>		<b>(2)</b>
Sueldos, salarios y asimilados	(2)		(2)
<b>Otros gastos de explotación (-)</b>	<b>(2.077)</b>		<b>(2.077)</b>
Servicios exteriores	(2.017)		(2.017)
Tributos	(60)		(60)
<b>Amortización del inmovilizado (-)</b>	<b>(144)</b>		<b>(144)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (=)</b>	<b>(1.276)</b>	<b>330</b>	<b>(946)</b>
<b>Ingresos financieros (+)</b>	<b>1.251</b>		<b>1.251</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros	1.251		1.251
De terceros	1.251		1.251
<b>RESULTADO FINANCIERO (=)</b>	<b>1.251</b>		<b>1.251</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (=)</b>	<b>(25)</b>	<b>330</b>	<b>305</b>
<b>Impuestos sobre beneficios (+ o -)</b>	-		-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(25)</b>	<b>330</b>	<b>305</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(25)</b>	<b>330</b>	<b>305</b>

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

El desglose de esta diferencia en el Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto es el siguiente:

	Fondos Propios					Total patrimonio neto
	Capital Suscrito	Prima de emisión y Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	
<b>SALDO INICIAL A LA FECHA DE CONSTITUCION</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>80.060</b>	<b>320.000</b>	-	-	<b>240</b>	<b>400.300</b>
Aportación de capital por Constitución de la compañía	60	-	-	-	-	60
Ampliación de capital del 5 de febrero de 2014	80.000	320.000	-	-	240	400.240
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	<b>305</b>	-	<b>305</b>
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	<b>(9.588)</b>	-	-	-	<b>(9.588)</b>
Otros movimientos	-	(9.588)	-	-	-	(9.588)
<b>SALDO FINAL 30/06/2014</b>	<b>80.060</b>	<b>310.412</b>	-	<b>305</b>	<b>240</b>	<b>391.017</b>

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas de los estados financieros intermedios semestrales  
correspondientes al periodo de 5 meses y 14 días terminado  
el 30 de junio de 2014

**16) Hechos posteriores**

- Con fecha del 21 de julio de 2014 se ha firmado un contrato de arrendamiento de un local de 875 m2 con Shana en el Centro Comercial Las Huertas. Tras la firma del mismo, el % de ocupación del centro comercial en m2 queda en un 85%.

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE  
LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Conforme a lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, (artículo 11.1 b)) los administradores abajo firmantes de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (“Lar España” o la “Sociedad”), realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales resumidas de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., correspondientes al semestre cerrado a 30 de junio de 2014, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y que el informe de gestión intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida.

Los Consejeros, en prueba de conformidad, firman esta hoja:

\_\_\_\_\_  
D. Jose Luis Del Valle Doblado  
Presidente

\_\_\_\_\_  
D. Alec Emmott  
Consejero

\_\_\_\_\_  
D. Roger Maxwell Cooke  
Consejero

\_\_\_\_\_  
D. Pedro Luis Uriarte Santamarina  
Consejero

\_\_\_\_\_  
D. Miguel Pereda Espeso  
Consejero

Madrid, a 28 de julio de 2014