



**RESULTADOS
TRIMESTRALES**

Enero – Septiembre 2014

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1. Hechos Relevantes

1.2. Principales Magnitudes

- Magnitudes Económico-Financieras
- Otras Magnitudes Financieras
- Magnitudes Operativas

2. ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Cuenta de Resultados

- Resultado de Explotación
- Ingresos Ordinarios
- Otros Ingresos
- Gastos de Personal
- Gastos de Explotación
- Otros Gastos
- Resultado Financiero
- Cuenta de Resultados Individualizada

2.2. Balance de Situación

- Activos no Corrientes
- Existencias
- Otras Inversiones
- Capital Circulante
- Pasivos no Corrientes
- Patrimonio Neto

2.3. Estado de Flujos de Efectivo

- Actividades de Explotación

-
- Actividades de Inversión
 - Actividades de Financiación

3. PERSONAL Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

5. HECHOS POSTERIORES

6. GLOSARIO

1. RESUMEN EJECUTIVO

Con fecha 23 de julio de 2014, LAR ESPAÑA REAL ESTATE, SOCIMI, S.A., (la “Sociedad” o “Lar España”) constituyó la sociedad anónima de nacionalidad española LAR ESPAÑA, INVERSIÓN LOGÍSTICA, S.A (“Lar España Logística”), que se registrará por sus estatutos sociales y cuyo objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

De conformidad con el artículo 42 del Código de Comercio, existe grupo cuando una sociedad ostenta o puede ostentar directa o indirectamente, el control de otra u otras, convirtiéndose Lar España en la sociedad dominante de un Grupo formado por una sociedad dependiente, Lar España Logística.

De acuerdo con el Reglamento 1606/2002, del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un Estado miembro de la Unión Europea y que tengan valores admitidos a negociación en un mercado regulado deberán presentar sus cuentas consolidadas correspondientes a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-UE) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea. Esta información no ha sido auditada.

Los estados financieros consolidados del Grupo consolidado Lar España se presentan de conformidad con los criterios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-UE) aprobadas por el Parlamento Europeo hasta la fecha. Dichos estados financieros consolidados se han preparado a partir de la contabilidad individual de Lar España y de la sociedad del Grupo, e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarias para homogeneizarlas a los criterios establecidos en las NIIF-UE. La conciliación de los estados financieros bajo la normativa NIIF-UE es la siguiente:

En miles Euros	30/09/2014		
	PGC	Ajustes	NIIF-UE
Inversiones inmobiliarias	215.478	824	216.302
Otras inversiones	2.532	-	2.532
ACTIVOS NO CORRIENTES	218.010	824	218.834
Existencias	2.639	-	2.639
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.331	-	1.331
Otras inversiones	135.315	-	135.315
Periodificaciones a corto plazo	333	-	333
Efectivo y otros activos líquidos y equivalentes	38.386	-	38.386
ACTIVOS CORRIENTES	178.004	-	178.004
TOTAL ACTIVO	396.014	824	396.838

En miles Euros	30/09/2014		
	PGC	Ajustes	NIIF-UE
Capital	80.060	-	80.060
Prima emisión	320.000	-	320.000
Reservas	(9.421)	-	(9.421)
Acciones propias	(1.937)	-	(1.937)
Otras aportaciones de socios	240	-	240
Ganancias acumuladas	650	824	1.474
PATRIMONIO NETO	389.592	824	390.416
Otros pasivos financieros	3.696	-	3.696
PASIVOS NO CORRIENTES	3.696	-	3.696
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.726	-	2.726
PASIVOS CORRIENTES	2.726	-	2.726
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	396.014	824	396.838

En miles Euros	Enero - Septiembre 2014		
	PGC	Ajustes	NIIF-UE
Ingresos ordinarios	3.822	-	3.822
Otros ingresos	126	229	355
Gastos de personal	(36)	-	(36)
Gastos de explotación	(4.623)	-	(4.623)
Otros gastos	-	(42)	(42)
Amortización	(637)	637	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(1.348)	824	(524)
Ingresos financieros	1.998	-	1.998
RESULTADO FINANCIERO	1.998	-	1.998
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	650	824	1.474
Impuesto de Sociedades	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO*	650	824	1.474

* La determinación de la distribución de dividendos se realizará en base a los resultados individuales de LAR ESPAÑA bajo los Principios Contables Generalmente Aceptados en España

1.1. Hechos Relevantes

➤ LAR ESPAÑA REAL ESTATE, SOCIMI, S.A., (la “Sociedad” o “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 fue designado como gestor de la compañía, con carácter exclusivo.

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 logísticas, 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 (Inversor Ancla) “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 con 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.

- Con fecha 26 de junio de 2014, se ha formalizado el nombramiento de D. Jon Armentia Mendaza como Director Corporativo de Lar España, con dependencia directa del Consejo de Administración.
- Con fecha 29 de julio de 2014, la Sociedad ha adquirido de Internationales Immobilien Institut GMBH una mediana comercial sita en Santa Petronila nº3 en Villaverde, Madrid, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 4.391 metros cuadrados. La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 9,1 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.
- Con fecha 29 de julio de 2014, la Sociedad ha adquirido de IVG Institutional Funds GMBH, sucursal en España, un edificio de oficinas sito en la calle Arturo Soria nº 336, Madrid, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 8.663 metros cuadrados. La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 24,2 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.

- Con fecha 30 de julio de 2014, la Sociedad ha adquirido de Unibail-Rodamco el centro comercial Albacenter sito en Albacete, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 15.696 metros cuadrados. La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 28,4 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.
- Con fecha 31 de julio de 2014, la Sociedad ha adquirido de IGIPT SPAIN ONE SLU el centro comercial AnecBlau sito en Castelldefells, Barcelona, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 28.863 metros cuadrados. La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 80 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.
- Con fecha 31 de julio de 2014, la Sociedad ha adquirido de Reyat Urbis S.A. un edificio de oficinas en Madrid, sito en los números 42-44 de la calle Marcelo Spínola, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 8.584 metros cuadrados. La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 19 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.
- Con fecha 7 de agosto de 2014, la Sociedad, a través de su filial de nueva creación Lar España Inversión Logística, S.A, ha adquirido de INTERNOS GLOBAL INVESTORS dos naves logísticas sitas en el Km. 48 de la A2, en el municipio de Alovera (Guadalajara), en pleno Corredor del Henares, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 35.196 metros cuadrados. La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 12,7 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.
- Con fecha 15 de septiembre de 2014, el Grupo comunica que su sociedad gestora Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (“Grupo Lar”) le ha notificado que ha adquirido una participación de control sobre Gentalia 2006, S.L. (“Gentalia”) a Servicios e Inversiones en GLA, S.L., pasando a tener una participación total del 61% frente al 50% anterior. De acuerdo con el contrato de gestión de inversiones firmado entre la Sociedad y Grupo Lar el pasado 12 de febrero de 2014 (Investment Manager Agreement), esta participación de control implica que Gentalia pase a tener la condición de entidad afiliada de la sociedad gestora (Investment Manager Affiliate).

1.2. Principales Magnitudes

Magnitudes Económico-Financieras

A continuación se resumen las principales magnitudes económico-financieras:

En miles de Euros	Enero- Septiembre 14 *
Ingresos Ordinarios	3.822
EBITDA	(524)
Margen EBITDA	**
EBIT	(524)
BAI	1.474
Beneficio Neto	1.474

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

** Nota: El margen EBITDA no es representativo debido a que el EBITDA es negativo

Durante los primeros nueve meses del ejercicio 2014, el Grupo consolidado Lar España ha formalizado contratos de compraventa de cuatro centros comerciales (Txingudi, Las Huertas, Aneclau y Albacenter), una mediana comercial (Villaverde), dos edificios de oficinas (Marcelo Spínola y Arturo Soria) y dos naves logísticas (ambas sitas en Alovera).

A fecha 30 de septiembre de 2014, el Grupo tiene registrado el total de ingresos devengados por rentas procedentes de estas tres líneas de negocio desde la fecha de la firma de cada uno de los contratos de compraventa por importe de 3.822 miles de euros.

A cierre del tercer trimestre de 2014 (en adelante, el ejercicio 2014), el Grupo ha alcanzado un EBITDA negativo de 524 miles de euros, debido principalmente a los gastos de explotación en los que ha incurrido con motivo de la puesta en marcha de la actividad y en consecuencia de la adquisición de los activos (véase apartado “Cuenta de Resultados Individualizada”).

El EBIT negativo alcanzado a 30 de septiembre de 2014 ha sido de 524 miles de euros.

A 30 de septiembre de 2014, el resultado del ejercicio presenta un beneficio de 1.474 miles de euros.

Estas magnitudes se encuentran en línea con las expectativas del Grupo, considerando los inicios de la actividad de la misma.

El Grupo se encuentra inmerso en el análisis y evaluación de oportunidades de inversión acordes a su política, que estima se irán materializando en el corto plazo (véase apartado “Hechos Posteriores”).

Otras Magnitudes Financieras

A 30 de septiembre de 2014, el Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

30/09/2014 *

Fondo de Maniobra (en miles de euros)	175.278
Ratio de liquidez	65
Ratio de solvencia	2
Rentabilidad financiera (ROE)	0,38%
Rentabilidad económica (ROA)	0,37%

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

Como se puede apreciar en el cuadro adjunto, el Grupo presenta a 30 de septiembre de 2014 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra, ratio de liquidez y ratio de solvencia) que alcanzan importes considerablemente elevados, lo que denota que el Grupo dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

El ROE (Return on Equity) mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, y asciende al 0,38%; el ROA (Return on Assets), que asciende a 0,37%, 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.

Magnitudes Operativas

A 30 de septiembre de 2014, el Grupo cuenta con una superficie bruta alquilable (SBA) total de 116.998 m², siendo los m² desocupados totales a la fecha de 14.263 m², y una ocupación total del 87,8%.

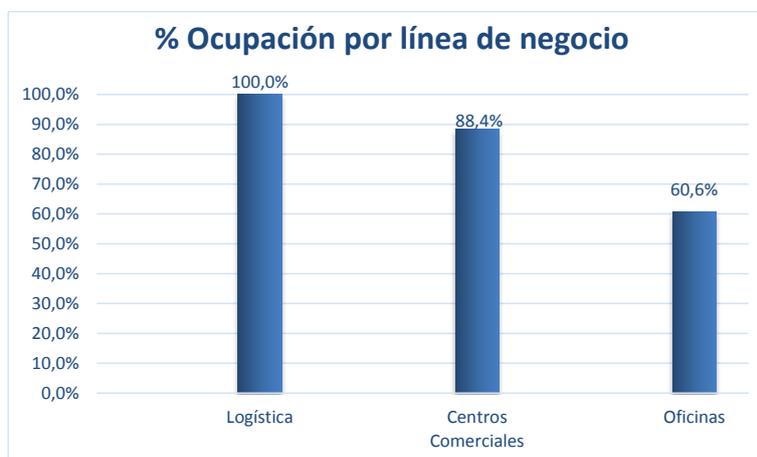
A la fecha, el Grupo reporta de acuerdo con su estructura corporativa tres líneas de negocio:

- Centros comerciales, que incluye el negocio de alquiler de los locales y mediana comerciales.
- Oficinas, que incluye el negocio de alquiler de las oficinas.
- Logística, que incluye el negocio de alquiler de naves logísticas.

El detalle de la superficie bruta alquilable (SBA), la superficie ocupada y desocupada y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

	Centros comerciales					Total Centros Comerciales	Oficinas			Logística		GRUPO TOTAL
	Txingudi	Las Huertas	Albacenter	Aneclblau	Villaverde		Arturo Soria	Marcelo Spinola	Total Oficinas	Alovera	Total Logística	
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	9.861	6.288	15.677	28.337	4.391	64.554	8.663	8.586	17.249	35.195	35.195	116.998
Desocupados (m ²)	360	973	3.779	2.347	-	7.459	1.495	5.309	6.804	-	-	14.263
Ocupados (m ²)	9.501	5.315	11.898	25.990	4.391	57.095	7.168	3.277	10.445	35.195	35.195	102.735
% Ocupación (m ²)	96,3%	84,5%	75,9%	91,7%	100,0%	88,4%	82,7%	38,2%	60,6%	100,0%	100,0%	87,8%

A 30 de septiembre de 2014, el Grupo ocupa en el conjunto de su negocio el 87,8% de la superficie bruta alquilable (SBA) total, desglosándose el ratio de ocupación por línea de negocio de la siguiente manera:



2. ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Cuenta de Resultados

En miles Euros	Enero- Septiembre 14 *
Ingresos ordinarios	3.822
Otros ingresos	355
Gastos de personal	(36)
Gastos de explotación	(4.623)
Otros gastos	(42)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(524)
Ingresos financieros	1.998
Gastos financieros	-
RESULTADO FINANCIERO	1.998
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.474
Impuesto de Sociedades	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.474

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

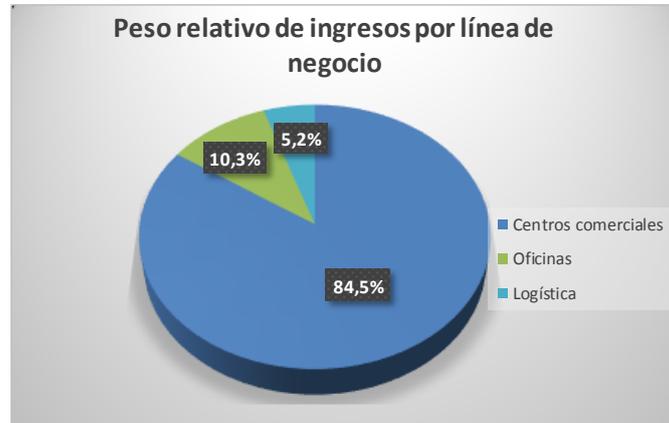
Resultado de Explotación

A 30 de septiembre de 2014, el Grupo presenta un resultado de explotación negativo por importe de 524 miles de euros que deriva principalmente de:

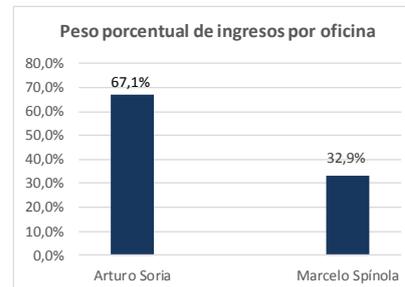
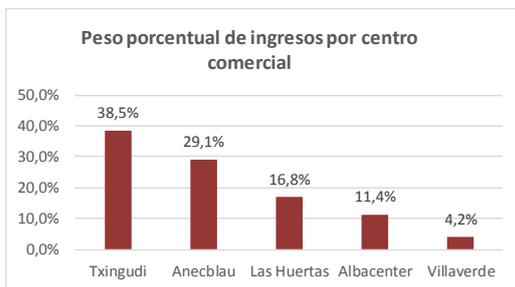
Ingresos Ordinarios

El importe de los ingresos ordinarios en el ejercicio 2014 ha ascendido a 3.822 miles de euros.

El detalle de los ingresos del Grupo en función de la línea de negocio en que opera es el siguiente:



Teniendo en cuenta que el 94,8% de los ingresos de Grupo consolidado Lar España proceden de las rentas recibidas por el arrendamiento de los locales y medianas comerciales y oficinas, se ha realizado un estudio individualizado de los ingresos recibidos en función de cada una de estas líneas de negocio, cuyo resultado es el siguiente:



A continuación, se detalla un listado de los arrendatarios que han generado más rentas durante los primeros nueve meses de 2014, así como las principales características de cada uno de ellos:

Posición	Rótulo	Proyecto	% s/total de rentas	% Acumulado	Vencimiento	Sector
1	Mediamarkt	Villaverde	3,63%	3,63%	2022	Tecnología
2	Los Telares	Txingudi/Las Huertas	3,30%	6,93%	2018/2017	RM Moda
3	C & A	Txingudi/Aneclublau	2,86%	9,79%	2020/2025	RM Moda
4	Gambrinus-Jabugo	Txingudi	2,58%	12,38%	2021/2020	Restauración
5	Kiabi	Txingudi	2,48%	14,86%	2027	RM Moda
6	Mercadona	Aneclublau	1,93%	16,78%	2030	Distribución
7	If	Txingudi	1,86%	18,65%	2019	Cosméticos
8	Tech Data	Alovera	1,82%	20,47%	2019	Tecnología
9	Punto Roma	Txingudi	1,56%	22,03%	2025	RM Moda
10	Zara	Aneclublau	1,52%	23,55%	2025	RM Moda

Otros Ingresos

Durante el ejercicio 2014, el Grupo recoge otros ingresos por importe de 355 miles de euros, correspondientes al ajuste a la normativa NIIF – UE por acogerse al método de valor razonable de sus inversiones inmobiliarias (229 miles de euros), a cesiones temporales de espacios comunes de los centros comerciales (78 miles de euros) y a la resolución anticipada de contratos de arrendamiento (48 miles de euros).

Gastos de Personal

El gasto de personal asciende a 36 miles de euros y se corresponde con la remuneración recibida por el personal directivo contratado con fecha 26 de junio de 2014.

Gastos de Explotación

A 30 de septiembre de 2014, el Grupo ha incurrido en gastos de explotación por importe de 4.623 miles de euros que corresponden principalmente a:

- Servicios de asesoramiento para la adquisición de los activos (due diligence comercial, técnica, legal...), prestados por compañías no vinculadas a Lar España (1.913 miles de euros).
- Management fees por servicios prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. a la Sociedad (1.190 miles de euros).
- Otros gastos (asesoramiento contable, primas de seguros, honorarios por gestión patrimonial, remuneración de los consejeros, asesoramiento legal).

Otros gastos

El epígrafe Otros gastos por importe de 42 miles de euros corresponde al ajuste derivado de la normativa NIIF – UE al acogerse el Grupo al método de valor razonable de sus inversiones inmobiliarias.

Resultado Financiero

El Resultado Financiero presenta un saldo positivo de 1.998 miles de euros. Los ingresos financieros corresponden en su totalidad a los intereses devengados de las cuentas corrientes y depósitos del Grupo originados desde la fecha de emisión de las acciones el 5 de marzo de 2014, de acuerdo a una tasa de interés de mercado. Habiéndose explorado las posibilidades que ofrece el mercado, el Grupo ha optado por la contratación de productos conservadores de un perfil de riesgo bajo con la principal premisa de preservación del principal invertido.

Cuenta de Resultados Individualizada

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 30 de septiembre de 2014 por unidad de negocio son los siguientes:

En miles Euros	Centros comerciales						Oficinas			Logística		LRE **	Grupo TOTAL
	Txingudi	Las Huertas	Albacenter	Aneclub	Villaverde	Total Centros Comerciales	Arturo Soria	Marcelo Spinola	Total Oficinas	Alovera	Total Logística		
Ingresos Ordinarios	1.243	543	369	938	136	3.229	265	130	395	198	198	-	3.822
Otros ingresos	268	31	26	30	-	355	-	-	-	-	-	-	355
Gastos de personal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36)	(36)
Gastos de explotación***	(200)	(159)	(83)	(127)	(14)	(583)	(29)	(120)	(149)	(53)	(53)	(3.838)	(4.623)
Otros gastos	-	(42)	-	-	-	(42)	-	-	-	-	-	-	(42)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.311	373	312	841	122	2.959	236	10	246	145	145	(3.874)	(524)

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

** Nota: Los costes de LRE corresponden con los gastos societarios

*** Nota: Los costes por asesoramiento en la adquisición de los activos se incluyen en la columna LRE

A 30 de septiembre de 2014, los centros comerciales presentan un resultado de explotación positivo de 2.959 miles de euros; las oficinas, un resultado positivo de 246 miles de euros; y las naves logísticas de Alovera, un resultado positivo de 145 miles de euros. Los costes incurridos para la adquisición de los activos por importe de 1.913 miles de euros (presentados en la columna LRE), corresponden a un coste no recurrente y no asociado a la operativa del Grupo (centros comerciales, oficinas y naves logísticas). Además, la columna LRE incluye los management fees por importe de 1.190 miles de euros.

2.2. Balance de Situación

En miles Euros	30/09/2014*
Inversiones inmobiliarias	216.302
Otras inversiones	2.532
ACTIVOS NO CORRIENTES	218.834
Existencias	2.639
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.331
Otras inversiones	135.315
Periodificaciones a corto plazo	333
Efectivo y otros activos líquidos y equivalentes	38.386
ACTIVOS CORRIENTES	178.004
TOTAL ACTIVO	396.838

En miles Euros	30/09/2014*
Capital	80.060
Prima emisión	320.000
Reservas	(9.421)
Acciones propias	(1.937)
Otras aportaciones de socios	240
Ganancias acumuladas	1.474
PATRIMONIO NETO	390.416
Otros pasivos financieros	3.696
PASIVOS NO CORRIENTES	3.696
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.726
PASIVOS CORRIENTES	2.726
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	396.838

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

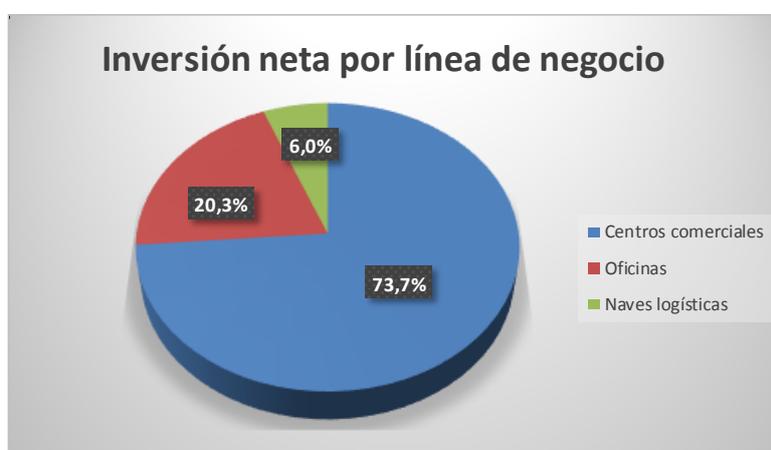
Activos no Corrientes

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a 216.302 miles de euros, relativos a los cinco centros comerciales, los dos edificios de oficinas y las dos naves logísticas. Destaca la inversión en los centros comerciales por valor de 159.525 miles de euros, cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 84,5% de los ingresos totales del Grupo durante los primeros nueve meses de 2014 (véase apartado “Ingresos Ordinarios”).

En miles Euros	Inversión Neta
Centros comerciales	159.525
Oficinas	43.848
Naves logísticas	12.929
Inversiones inmobiliarias	216.302

En el siguiente gráfico se detalla la Inversión neta del Grupo en función de la línea de negocio en la que opera:



A continuación, se aporta detalle de la superficie bruta alquilable, el valor razonable y el rendimiento inicial por activo:

	Centros comerciales					Total Centros Comerciales	Oficinas		Total Oficinas	Logística		GRUPO Total
	Txingudi	Las Huertas	Albacenter	Aneclau	Villaverde		Arturo Soria	Marcelo Spinola		Alovera	Total Logística	
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	9.861	6.288	15.677	28.337	4.391	64.554	8.663	8.586	17.249	35.195	35.195	116.998
Valor razonable (miles de euros)	28.040	11.900	28.968	81.290	9.327	159.525	24.563	19.285	43.848	12.929	12.929	216.302
Rendimiento inicial (Initial Yield)	7,3%	8,0%	7,2%	6,3%	7,7%	-	5,5%	7,9%	-	9,9%	-	-

Otras inversiones

El Grupo tiene registradas en otras inversiones no corrientes las fianzas recibidas de los arrendatarios de centros comerciales, oficinas y naves logísticas en señal de garantía, que la Sociedad ha depositado en el Organismo Público correspondiente.

Existencias

El saldo de existencias asciende a 2.639 miles de euros y corresponde a las plazas de garaje adquiridas por el Grupo con el único propósito de venderlas.

Otras Inversiones

El saldo de otras inversiones en el ejercicio 2014 asciende a 135.315 miles de euros y corresponde principalmente a depósitos constituidos a corto plazo con una entidad financiera de acuerdo a una tasa de mercado (véase apartado “Resultado Financiero”).

Capital Circulante

La emisión de acciones en la Bolsa española ha supuesto para el Grupo una generación de fondos significativa, lo que ha derivado en un capital circulante de 175.278 miles de euros.

Pasivos no Corrientes

El saldo de pasivos no corrientes por importe de 3.696 miles de euros corresponde en su totalidad a las fianzas recibidas por el Grupo en señal de garantía por parte de los arrendatarios de los centros comerciales, oficinas y naves logísticas.

Patrimonio Neto

A 30 de septiembre de 2014 el capital social de la Sociedad está compuesto por 40.030.000 acciones nominativas a un precio de 10 euros, 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 y 8 de prima de emisión cada una, a ser suscritas y desembolsadas mediante contraprestación dineraria y destinadas a ser ofrecidas en una oferta de suscripción.

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

La Sociedad ha reconocido en Patrimonio Neto como menos reservas los gastos relacionados con la emisión de acciones, cuyo importe asciende a 9.421 miles de euros.

La Sociedad adquirió durante los meses de agosto y septiembre de 2014, 211.879 acciones en autocartera por un precio medio unitario de 9,1433. Dichas 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 30.09.2014, el precio de la acción se sitúa en 9,35 euros.

2.3. Estado de Flujos de Efectivo

En miles Euros	Enero- Septiembre 14 *
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	2.978
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.474
2. Ajustes del resultado	(2.095)
Pérdidas por deterioro de valor de deudores comerciales	90
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias	(187)
Ingresos financieros	(1.998)
3. Variaciones en el capital corriente	2.029
Existencias	(2.639)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(1.421)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.726
Otros activos corrientes	(333)
Otros pasivos no corrientes	3.696
4. Otros flujos de efectivo y de las actividades de explotación	1.570
Cobro de intereses	1.570
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(353.534)
1. Pagos por inversiones (-)	(353.534)
Inversiones inmobiliarias	(216.115)
Otros activos financieros	(137.419)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	388.942
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	388.942
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	38.386
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	-
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	38.386

* 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 2.978 miles de euros.

Actividades de Inversión

Los flujos de efectivo de las actividades de inversión por importe de 353.534 miles de euros derivan, por un lado, de la adquisición de los centros comerciales, oficinas y naves logísticas, y, por otro lado, tanto de las fianzas depositadas en los Organismos Públicos recibidas de los arrendatarios como de los depósitos constituidos a corto plazo por el Grupo (véase apartado "Otras Inversiones").

Actividades de Financiación

Los flujos de efectivo de las actividades de financiación por importe de 388.942 miles de euros (neteados de los costes de emisión de acciones por importe de 9.421 miles de euros) corresponden a los cobros procedentes de terceros de la emisión de acciones por parte de la Sociedad, así como de la aportación de los socios para la constitución de la misma.

Adicionalmente, se ha producido una salida de flujo de efectivo por importe de 1.937 miles de euros por la adquisición por parte de la Sociedad de acciones propias.

3. PERSONAL Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

A 30 de septiembre de 2014 el Grupo tiene contratados 2 empleados directivos.

A continuación se detalla la información acerca del Consejo de Administración:

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
Gómez-Acebo, Juan	05/02/2014	Secretario no consejero

4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Datos de la acción (€)	Enero- Septiembre 14 *
Precio de salida (05-03-14)	10,00
Precio de cierre (30-09-14)	9,35
Evolución en el periodo	-6,50%
Máximo del periodo	10,795
Mínimo del periodo	8,75
Promedio del periodo	9,80

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

5. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 30 de septiembre de 2014, han ocurrido los siguientes hechos relevantes relacionados con la compañía:

- Con fecha 13 de octubre de 2014, la Sociedad, a través de su filial Lar España Inversión Logística S.A.U., ha adquirido de HENARES EDIFICIOS S.A. seis naves logísticas sitas en el Km. 48 de la A2, en el municipio de Alovera (Guadalajara), en pleno Corredor del Henares, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 83.951 metros cuadrados. La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 32,15 millones de euros.
- Con fecha 13 de octubre de 2014, la Sociedad ha formalizado con CECOSA HIPERMERCADOS, S.A. un acuerdo de adquisición de participaciones representativas del 58,78% del capital social de la sociedad Puerta Marítima Ondara, S.L. (habiendo quedado completamente ejecutada a lo largo del mes de octubre), propietaria del centro comercial (salvo el local hipermercado) “Portal de la Marina” en Ondara (Alicante). El porcentaje restante de las acciones es titularidad de una filial de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., Gestora de la Sociedad. El centro comercial Portal de la Marina tiene una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 30.007 metros cuadrados, distribuidos en dos plantas, y 1.600 plazas de aparcamiento. La adquisición, que está previsto que quede completamente ejecutada en los próximos días, se ha llevado a cabo por un importe total de 17,5 millones de euros, que serán íntegramente desembolsados con fondos propios de la Sociedad.

6. GLOSARIO

Concepto	Descripción
BAI	Resultado operativo antes de impuestos.
Beneficio Neto	Resultado del ejercicio después de impuestos.
Capitalización bursátil	Es el valor del capital de la sociedad obtenido a partir de su cotización en bolsa, resultado del producto entre el número de acciones en circulación y el precio de cotización de las mismas.
EBIT	Resultado operativo antes de intereses e impuestos.
EBITDA	Resultado operativo antes de amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
Fondo de Maniobra	Es una magnitud que indica si una empresa dispone de los recursos suficientes para hacer frente a sus deudas más inmediatas. Se calcula por diferencia entre el Activo Corriente y el Pasivo Corriente.
PGC	Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.
Ratio de liquidez	Indica la capacidad de la empresa de hacer frente a sus obligaciones con sus activos líquidos. Se calcula como el cociente entre el Activo Corriente y el Pasivo Corriente de la compañía.
Ratio de solvencia	Indica la capacidad financiera de la Sociedad para hacer frente a sus obligaciones de pago con todos los bienes y recursos disponibles. Es el cociente entre la suma
ROA	Rentabilidad económica, calculada como el cociente entre el resultado del ejercicio y el Activo total de la compañía.
ROE	Rentabilidad financiera, calculada como el cociente entre el resultado del ejercicio y el patrimonio neto medio.