



**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%.

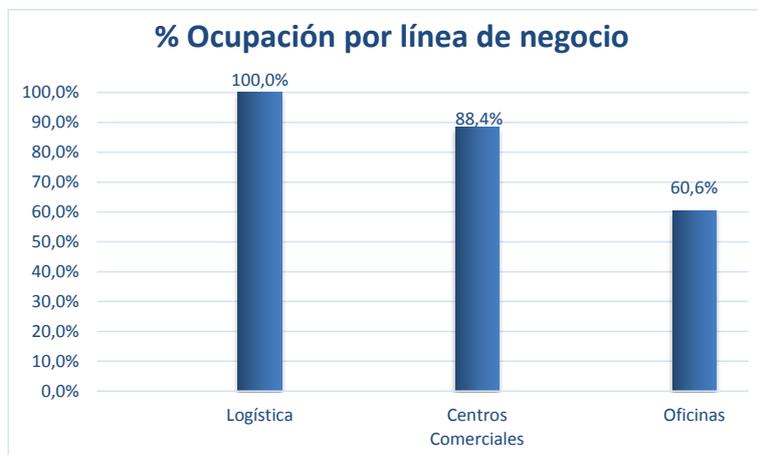
A la fecha, el Grupo reporta de acuerdo con su estructura corporativa tres líneas de negocio:

- 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:

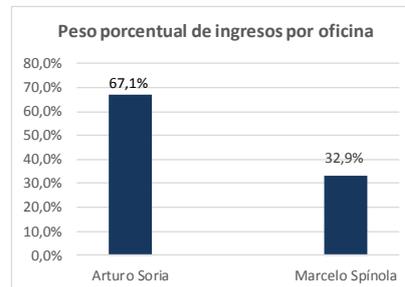
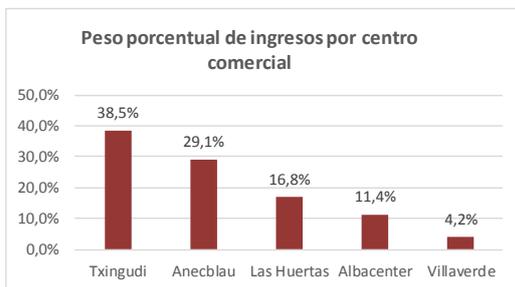
Ingresos Ordinarios

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

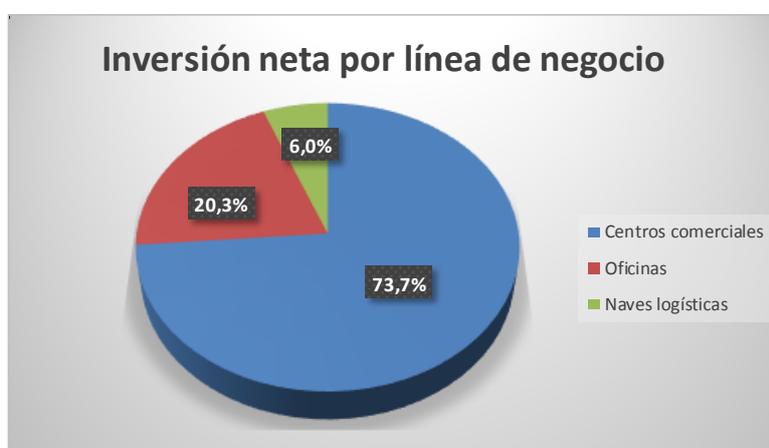
Activos no Corrientes

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.



Real Estate

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD
DEPENDIENTE**

**Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de ocho meses y
catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014.**

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

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios consolidados

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados (en adelante los estados financieros intermedios) de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedad dependiente (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de septiembre de 2014, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas, correspondientes al período de ocho meses y catorce días terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la preparación de dichos estados financieros intermedios consolidados, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedad dependiente, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo que se identifica en la Nota 2a de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2400, "Encargos de revisión de estados financieros". Una revisión limitada de estados financieros consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

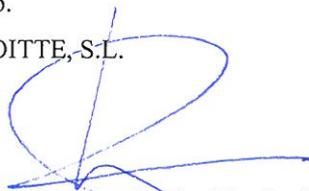
Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedad dependiente al 30 de septiembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de ocho meses y catorce días terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Lar España Real Estate Socimi, S.A. dentro del proceso de emisión de bonos del Grupo con el fin de suministrar información financiera intermedia del Grupo.

DELOITTE, S.L.



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

3 de febrero de 2015

ÍNDICE

(1)	Naturaleza, Actividades y Composición del Grupo	9
(2)	Bases de presentación	12
(a)	Marco normativo	12
(b)	Bases de elaboración de los estados financieros intermedios consolidados	12
(c)	Moneda funcional y de presentación	13
(d)	Comparación de la información	13
(e)	Estimaciones contables relevantes e hipótesis y juicios relevantes en la aplicación de las políticas contables	13
(f)	Normas e interpretaciones adoptadas a partir del 1 de enero de 2014	15
(g)	Normas e interpretaciones emitidas que no son efectivas a partir de 1 enero de 2014	16
(3)	Principios contables	17
(a)	Entidades dependientes	17
(b)	Inversiones inmobiliarias	17
(c)	Arrendamientos	18
(d)	Instrumentos financieros	19
(e)	Acciones Propias de la Sociedad Dominante	23
(f)	Distribuciones a Accionistas	23
(g)	Existencias	23
(h)	Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	24
(i)	Retribuciones a los empleados	24
(j)	Provisiones	25
(k)	Reconocimiento de ingresos ordinarios	26
(l)	Impuesto sobre las ganancias	27
(m)	Información financiera por segmentos	28
(n)	Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	28
(o)	Contratos de seguros	28
(p)	Medioambiente	29
(q)	Estado de flujos de efectivo	29
(4)	Información Financiera por Segmentos	29
(a)	Segmentos geográficos	34
(b)	Información geográfica	34
(c)	Cliente principal	34
(5)	Entidades Dependientes	35
(a)	Composición del Grupo	35
(6)	Inversiones Inmobiliarias	35

(7)	Arrendamientos operativos - Arrendador	388
(8)	Activos Financieros por Categorías	39
	(a) Clasificación de los activos financieros por categorías	39
	(b) Clasificación de los activos financieros por categorías	40
	(c) Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros	40
(9)	Existencias	40
(10)	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	41
	(a) Deterioro del valor	41
(11)	Efectivo y Otros Medios Líquidos Equivalentes	41
(12)	Patrimonio Neto	42
	(a) Capital	42
	(b) Prima de emisión	43
	(c) Otras reservas	43
	(d) Dividendos y restricciones a la distribución de dividendos	44
	(e) Gestión del capital	45
(13)	Beneficio por acción	45
(14)	Pasivos Financieros por Categorías	47
	(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías	47
	(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	47
(15)	Otros pasivos financieros no Corrientes	47
(16)	Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar	48
(17)	Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio”	48
(18)	Administraciones Públicas y Situación fiscal	48
	(a) Saldos corrientes con Administraciones Públicas	48
	Saldos Deudores	48
	Saldos Acreedores	49
	(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal	49
(19)	Política y Gestión de Riesgos	49
	(a) Factores de riesgo financiero	49
(20)	Desgloses sobre el Valor Razonable de Activos y Pasivos Financieros y no Financieros	52
	(a) Activos y Pasivos valorados a valor razonable	52
(21)	Ingresos Ordinarios	53
(22)	Otros Ingresos	53
(23)	Otros Gastos	53
(24)	Gastos por retribuciones a los empleados	54
(25)	Ingresos y Gastos Financieros	54

(26)	Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas	54
(a)	Transacciones y saldos con partes vinculadas	54
(b)	Información relativa a Administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	55
(c)	Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por los Administradores y por los miembros del Consejo de Control de la Sociedad Dominante	55
(27)	Información sobre empleados	55
(28)	Honorarios de Auditoría	56
(29)	Hechos Posteriores	56

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
 Estado de Situación Financiera Consolidado correspondiente al periodo de ocho meses y catorce días
 terminado el 30 de septiembre de 2014

(Expresado en Miles de euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2014</u>
Inversiones inmobiliarias	6	216.302
Activos financieros no corrientes	8	<u>2.532</u>
Total activos no corrientes		218.834
Existencias	9	2.639
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8,10	1.331
Otros activos financieros corrientes	8	135.315
Otros activos corrientes		333
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	11	<u>38.386</u>
Total activos corrientes		178.004
Total activo		<u>396.838</u>

Las notas 1 a 29 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado a 30 de septiembre de 2014.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Estado de Situación Financiera Consolidado correspondiente al periodo de ocho meses y catorce días
terminado el 30 de septiembre de 2014

(Expresado en Miles de euros)

<u>Pasivo y Patrimonio Neto</u>	<u>Nota</u>	<u>2014</u>
Capital	12a	80.060
Prima de emisión	12b	320.000
Otras reservas	12c	(9.421)
Ganancias acumuladas		1.474
Acciones propias	12c	(1.937)
Otros instrumentos de patrimonio propio	12a	<u>240</u>
Total patrimonio neto		<u>390.416</u>
Otros pasivos no corrientes	14,15	<u>3.696</u>
Total pasivos no corrientes		3.696
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	14,16	<u>2.726</u>
Total pasivos corrientes		2.726
Total pasivo y patrimonio neto		<u>396.838</u>

Las notas 1 a 29 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado a 30 de septiembre de 2014.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
 Estado de Resultado Global Consolidado correspondiente al periodo de ocho meses y catorce días terminado
 el 30 de septiembre de 2014
 (Expresado en Miles de euros)

<u>Estado de Resultado Consolidado</u>	<u>Nota</u>	<u>2014</u>
Ingresos ordinarios	4b,21	3.822
Otros ingresos	22	355
Gastos por retribuciones a los empleados	24	(36)
Otros gastos	23	(4.665)
Resultado de las operaciones		<u>(524)</u>
Ingresos financieros	25	<u>1.998</u>
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas		<u>1.474</u>
Beneficio del ejercicio de actividades continuadas		<u>1.474</u>
Impuestos sobre beneficios	18	<u>-</u>
Beneficio del ejercicio		<u>1.474</u>
Resultado básico por acción (en euros)		0,0000390
Resultado por acción diluidas (en euros)		0,0000390

<u>Estado Del Resultado Global Consolidado</u>	<u>2014</u>
Resultado de la cuenta de resultados (I)	1.474
Otro Resultado Global Imputado Directamente en El Patrimonio Neto (II)	-
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)	-
Resultado Global Total (I+II+III)	<u>1.474</u>

Las notas 1 a 29 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de resultado global consolidado correspondientes al periodo de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al periodo de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

Patrimonio atribuido a tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la dominante

	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Acciones propias	Otros instrumentos de patrimonio propio	Total patrimonio neto
Constitución de la Sociedad Dominante	60	-	(2)	-	-	-	58
Ampliaciones de capital	80.000	320.000	(9.419)	-	-	240	390.821
Acciones Propias	-	-	-	-	(1.937)	-	(1.937)
Ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto	-	-	-	1.474	-	-	1.474
Saldo al 30 de septiembre de 2014	80.060	320.000	(9.421)	1.474	(1.937)	240	390.416

Las notas 1 a 29 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado a 30 de septiembre de 2014.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al periodo de ocho meses y catorce días
terminado el 30 de septiembre de 2014

(Expresado en Miles de euros)

	Nota	2014
Flujos de efectivo de actividades de explotación		
Beneficio del ejercicio		1.474
<i>Ajustes por :</i>		
Pérdidas por deterioro de valor de deudores comerciales (Beneficios) / Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias	10a 6	90 (187)
Ingresos financieros	25	(1.998)
Existencias	9	(2.639)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	(1.421)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	16	2.726
Otros activos corrientes	8	(333)
Otros pasivos no corrientes	14,15	3.696
Efectivo neto generado por actividades de explotación		1.408
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Cobros de intereses		1.570
Pagos por la adquisición de inversiones inmobiliarias	6	(216.115)
Pagos por la adquisición de activos financieros	8	(137.419)
Efectivo neto generado por las actividades de inversión		(351.964)
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
Cobros procedentes de la emisión de capital	12a	390.879
Pagos procedentes de la adquisición de acciones propias e instrumentos de patrimonio propio	12a	(1.937)
Efectivo neto generado por actividades de financiación		388.942
Aumento (Disminución) neto de efectivo y otros medios líquidos Equivalentes	11	38.386
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes		
Efectivo y equivalentes al efectivo a 30 de septiembre	11	38.386

Las notas 1 a 29 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondientes al periodo de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

(1) Naturaleza, Actividades y Composición del Grupo

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

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

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

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

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y su sociedad dependiente, Lar España Inversiones Logísticas, S.A. (en adelante Grupo) cuyo detalle se presenta a continuación, tienen como actividad principal la adquisición y gestión de centros comerciales y oficinas mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa (locales comerciales, naves industriales, centros logísticos, producto residencial).

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

(Continúa)

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

La Sociedad Dominante se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento 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 se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento 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 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.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.
- El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., como Sociedad Dominante del grupo, ha constituido y

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

posee el 100% del accionariado de su filial Lar España Inversión Logística. Ejerce el control efectivo sobre esta sociedad sin necesidad de terceros.

Denominación social	Domicilio Social	Actividad	Sociedad titular de la participación	% participación
Lar España Inversión Logística S.A.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100

(2) Bases de presentación

(a) Marco normativo

Los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014 se han formulado a partir de los registros contables de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y de la entidad dependiente consolidada habiendo sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación al Grupo:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil,
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedad dependiente al 30 de septiembre de 2014 y del rendimiento financiero consolidado, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al periodo de ocho meses y catorce días terminado en dicha fecha.

Estos estados financieros consolidados han sido preparados aplicando las normas vigentes a 30 de septiembre de 2014.

(b) Bases de elaboración de los estados financieros intermedios consolidados

Los estados financieros intermedios consolidados se han preparado utilizando el principio de coste histórico, con las siguientes excepciones:

- Inversiones inmobiliarias que se han registrado a valor razonable.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

(c) Moneda funcional y de presentación

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

(d) Comparación de la información

Tal y como se detalla en la nota 1, la Sociedad Dominante se constituyó el 17 de enero de 2014, por lo que el periodo de los estados financieros intermedios consolidados corresponde al periodo comprendido entre el 17 de enero de 2014 y el 30 de septiembre de 2014. Dado que éste es el primer ejercicio de actividad de la Sociedad Dominante, los Administradores de la misma no han incluido saldos comparativos en el estado de situación financiera consolidado, estados del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de las notas explicativas.

(e) Estimaciones contables relevantes e hipótesis y juicios relevantes en la aplicación de las políticas contables

La preparación de los estados financieros intermedios consolidados de conformidad con NIF-UE requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo.

En este sentido, se resume a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de los estados financieros intermedios consolidados.

(i) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

- Cálculo de valores razonables de inversiones inmobiliarias aplicando modelos de valoración (nota 6).
- Corrección valorativa por insolvencias de clientes la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado, implican un elevado grado de juicio por la Dirección (nota 10a).
- Cálculo del valor razonable de determinados instrumentos financieros (nota 8).
- La evaluación de provisiones y contingencias.
- La gestión del riesgo financiero.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

(ii) Cambios de estimación

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante se han calculado en función de la mejor información disponible al 30 de septiembre de 2014, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los estados financieros intermedios consolidados de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos periodos se registraría de forma prospectiva.

(iii) Determinación de los valores razonables

Ciertas políticas contables y del Grupo requieren la determinación de valores razonables para activos y pasivos tanto financieros como no financieros, en caso que corresponda.

Para determinar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo utiliza, en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía de valor razonable en función de los datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración, de la siguiente manera:

- Nivel 1: precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivadas de los precios).
- Nivel 3: variables, utilizadas para el activo o pasivo, que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada que se utilizan para medir el valor razonable de un activo o un pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable, correspondiente al nivel del dato de entrada significativo para la medición completa que presente el menor Nivel.

El Grupo registra las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período en que se ha producido el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- Nota 6 Inversiones Inmobiliarias
- Nota 8 y 14 Instrumentos financieros

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

Normas e interpretaciones adoptadas a partir del 1 de enero de 2014

- NIIF 10 Estados financieros consolidados. Establece un único modelo de consolidación para todas las entidades basado en el control, con independencia de la naturaleza de la participada. Sustituye los requisitos de consolidación de NIC 27.
- NIIF 11 Acuerdos conjuntos. Sustituye los requisitos de consolidación de NIC 31.
- NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades. Establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.
- NIC 27 Estados financieros individuales. Tras la emisión de la NIIF 10, esta norma únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.
- NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11. Acuerdos conjuntos: pasa a contener también el tratamiento de las entidades participadas conjuntamente puesto que se consolidarán, sin opción posible, por puesta en equivalencia como las asociadas.
- Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12. Clarificación de las reglas de transición de estas normas.
- Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIIF 27. Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión.
- Modificación de NIC 32 Instrumentos financieros (Presentación). Compensación de activos con pasivos financieros. Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.
- Modificaciones a NIC 36 Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros. Clarifica cuándo son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas.
- Modificaciones a NIC 39 Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas. Las modificaciones determinan en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

(f) Normas e interpretaciones emitidas que no son efectivas a partir de 1 enero de 2014

- NIIF 9 Instrumentos financieros (ejercicios anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2018). Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39. Pendiente de adoptar por la UE.
- NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
- Modificación de la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014). La modificación especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio. Fecha efectiva para ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
- NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
- NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014). Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31) Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2017. Pendiente de adoptar por la UE.
- NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014). Aclaración sobre métodos de amortización y depreciación aceptables. Fecha efectiva de forma prospectiva a partir del 1 de enero de 2016. Pendiente de adoptar por la UE
- Modificación de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013). Las modificaciones para clarificar los requisitos relativos a cómo deberían imputarse las contribuciones de empleados o terceros vinculadas al servicio a los periodos de servicio. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de julio de 2014.
- CINIIF 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013). La Unión Europea ha endosado el CINIIF 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB, 1 de enero de 2014, por el 17 de junio de 2014. Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha específica.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

- NIC 27 Modificaciones para contemplar la aplicación del método de puesta en equivalencia en estados financieros separados. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016.

(3) Principios contables

(a) Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes, incluyendo entidades estructuradas, aquellas sobre las que la Sociedad dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Una entidad estructurada es aquella diseñada de modo que los derechos de voto y otros derechos similares no son el factor primordial a la hora de decidir quién controla la entidad, por ejemplo en el caso de que los posibles derechos de voto se refieran exclusivamente a tareas administrativas y las actividades pertinentes se rijan por acuerdos contractuales.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en los estados financieros intermedios consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

Las transacciones y saldos mantenidos con empresas del Grupo y los beneficios o pérdidas no realizados han sido eliminados en el proceso de consolidación. No obstante, las pérdidas no realizadas han sido consideradas como un indicador de deterioro de valor de los activos transmitidos.

Las políticas contables de las entidades dependientes se han adaptado a las políticas contables del Grupo, para transacciones y otros eventos que, siendo similares se hayan producido en circunstancias parecidas.

Las cuentas anuales o estados financieros de las entidades dependientes utilizados en el proceso de consolidación están referidos a la misma fecha de presentación y mismo periodo que los de la Sociedad Dominante.

(b) Inversiones inmobiliarias

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción.

Todos los activos clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros. La Dirección del Grupo no contempla enajenar estos activos en el horizonte temporal por lo que ha decidido mantener estos activos como inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera consolidada.

El Grupo valora las inversiones inmobiliarias con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable. Las pérdidas o ganancias derivadas de los cambios en el valor razonable se registran en resultados.

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias el Grupo encarga a tasadores independientes no vinculados con el Grupo, 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.

(c) Arrendamientos

(i) Clasificación de arrendamientos

El Grupo clasifica como arrendamientos financieros, los contratos que al inicio transfieren de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos al arrendatario. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos. El Grupo no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

(ii) Contabilidad del arrendador

- Arrendamientos operativos

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

(d) Instrumentos financieros

(i) Clasificación 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 desarrolladas en la NIC 32 “Instrumentos financieros: Presentación”.

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte a una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar, préstamos y cuentas a cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta y pasivos financieros a coste amortizado. La clasificación en las categorías anteriores se efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones del Grupo en el momento de su reconocimiento inicial.

(ii) Principios de compensación

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

(iii) Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son aquellos que se clasifican como mantenidos para negociar o han sido designados desde el momento de su reconocimiento inicial.

Un activo o pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se adquiere o incurre principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en un futuro inmediato;
- En el reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que se gestionan conjuntamente y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de obtención de beneficios a corto plazo o;
- Es un derivado, excepto un derivado que haya sido designado como instrumento de cobertura y cumpla las condiciones para ser eficaz y un derivado que sea un contrato de garantía financiera.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente al valor razonable. Los costes de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión se reconocen como gasto a medida que se incurren.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se reconocen a valor razonable registrando las variaciones en resultados. El valor razonable no se reduce por los costes de transacción en que se pueda incurrir por su eventual venta o disposición por otra vía.

El Grupo no reclasifica ningún activo o pasivo financiero de o a esta categoría mientras esté reconocido en el estado de situación financiera consolidado, salvo por un cambio en la calificación de los instrumentos financieros derivados de cobertura.

(iv) Préstamos y cuentas 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. Son principalmente fianzas depositadas en entes públicos, recibidas, a su vez, de los arrendatarios, depósitos realizados en entidades bancarias e intereses devengados no cobrados de los depósitos contratados. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del estado de situación financiera consolidado, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar por operaciones comerciales se incluyen en “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el estado de situación financiera consolidado y las fianzas y depósitos realizados se han incluido en “Activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” en función de su vencimiento.

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.

(v) Activos financieros a vencimiento:

Los activos financieros mantenidos hasta vencimiento son activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento.

(vi) Deterioro de valor e incobrabilidad 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.

- Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales.

Si el activo financiero se encuentra garantizado, el cálculo del deterioro de valor se determina por el valor actual de los flujos que podrían resultar de la adjudicación, netos de los costes de adjudicación y venta, descontados al tipo de interés efectivo original. En la medida en que el activo financiero no estuviera garantizado, el Grupo aplica los mismos criterios a partir del momento en el que la adjudicación se considere probable.

El Grupo reconoce la pérdida por deterioro de valor y la incobrabilidad de préstamos y otras cuentas a cobrar y de instrumentos de deuda mediante el registro de una cuenta correctora de los activos financieros. En el momento en el que se considera que el deterioro y la incobrabilidad son irreversibles, se elimina el valor contable contra el importe de la cuenta correctora.

La pérdida por deterioro de valor 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. La reversión de la pérdida se reconoce contra el importe de la cuenta correctora.

(vii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican a valor razonable con cambios en resultados, se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

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.

(viii) Bajas de activos financieros

El Grupo aplica los criterios de baja de activos financieros a una parte de un activo financiero o a una parte de un grupo de activos financieros similares o a un activo financiero o a un grupo de activos financieros similares.

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 el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

(ix) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien esté legalmente dispensado de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en resultados formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

(e) Acciones Propias de la Sociedad Dominante

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el estado de situación financiera consolidado, con independencia del motivo que justificó su adquisición. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado.

La amortización posterior de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante, da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio, incluyendo los costes de emisión relacionados con una combinación de negocios, se registran como una minoración del patrimonio neto, una vez considerado cualquier efecto fiscal.

A 30 de septiembre de 2014 Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. ha adquirido acciones propias.

(f) Distribuciones a Accionistas

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Accionistas.

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 SOCIMI 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.

(g) Existencias

Las existencias se valoran por su coste de adquisición.

El coste de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento, rebaja u otras partidas similares así como los intereses incorporados al nominal de los débitos y otros directamente atribuibles a la adquisición, así como los impuestos indirectos no recuperables de la Hacienda Pública.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

El Grupo utiliza la misma fórmula de coste para todas las existencias que tienen una misma naturaleza y uso similares dentro del Grupo.

El valor de coste de las existencias es objeto de corrección valorativa en aquellos casos en los que su coste exceda su valor neto realizable, entendiéndose éste como su precio estimado de venta, menos los costes necesarios para la venta.

La reducción del valor reconocida previamente se revierte contra resultados, si las circunstancias que causaron la rebaja del valor han dejado de existir o cuando existe una clara evidencia de un incremento del valor neto realizable como consecuencia de un cambio en las circunstancias económicas. La reversión de la reducción del valor tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias.

A 30 de septiembre de 2014 el Grupo mantiene como existencias la adquisición de una serie de plazas de garaje vinculadas a una operación de promoción inmobiliaria destinadas para la venta.

(h) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, se incluyen como efectivo y otros medios líquidos equivalentes.

El Grupo clasifica los flujos de efectivo correspondientes a los intereses recibidos y pagados y los dividendos recibidos y pagados como actividades de financiación.

(i) Retribuciones a los empleados

• Retribuciones a empleados a corto plazo

Las retribuciones a empleados a corto plazo son remuneraciones a los empleados, diferentes de las indemnizaciones por cese, cuyo pago se espera liquidar íntegramente antes de los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio en el que los empleados hayan prestado los servicios que les otorgan las retribuciones.

Las retribuciones a empleados a corto plazo, se reclasifican a largo plazo, si se modifican las características de las retribuciones o si se produce un cambio no temporal en las expectativas de la liquidación.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

El Grupo reconoce el coste esperado de las retribuciones a corto plazo en forma de permisos remunerados cuyos derechos se van acumulando, a medida que los empleados prestan los servicios que les otorgan el derecho a su percepción. Si los permisos no son acumulativos, el gasto se reconoce a medida que se producen los permisos.

El Grupo reconoce el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

(j) Provisiones

Criterios generales

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

Los importes reconocidos en el estado de situación financiera consolidado corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre.

Las obligaciones aisladas se valoran por el desenlace individual que resulta más probable. Si la obligación implica una población importante de partidas homogéneas, ésta se valora ponderando los desenlaces posibles por sus probabilidades. Si existe un rango continuo de desenlaces posibles y cada punto del rango tiene la misma probabilidad que el resto, la obligación se valora por el importe medio.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en resultados.

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

Los derechos de reembolso exigibles a terceros para liquidar la provisión se reconocen como un activo separado cuando es prácticamente seguro su cobro efectivo. El ingreso relacionado con el reembolso se reconoce, en su caso, en resultados como una reducción del gasto asociado con la provisión con el límite del importe de la provisión.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación. La reversión se realiza contra la partida de resultados en el que se hubiera registrado el correspondiente gasto y el exceso, en su caso, se reconoce en la partida otros ingresos.

(k) Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos por arrendamiento se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos.

Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) 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.

El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

(i) Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es 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). Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias, se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos solo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los gastos de comunidad que se refacturan a los arrendatarios se presentan netos de otros ingresos de explotación.

El Grupo evalúa periódicamente si algún contrato de prestación de servicios tiene carácter oneroso y reconoce, en su caso, las provisiones necesarias.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

(1) Impuesto sobre las ganancias

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Así, el Grupo ha procedido a aplicar un gravamen del 0% sobre los dividendos repartidos a sus accionistas.

(m) Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

(n) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

(o) Contratos de seguros

El Grupo mantiene seguros de Responsabilidad Civil y por Daños a Bienes Materiales vinculados a las inversiones inmobiliarias que tiene en explotación o construcción. Adicionalmente, existen seguros en vigor relacionados con los miembros del Consejo de

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

Administración y Alta Dirección del grupo.

(p) Medioambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como Otros gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

(q) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

(4) Información Financiera por Segmentos

A 30 de septiembre, el Grupo se encuentra organizado internamente por segmentos operativos, divididos en 3 líneas de negocio diferenciadas: centros comerciales (que incluye el negocio de alquiler de los locales y mediana comerciales), oficinas (que incluye el negocio de alquiler de oficinas) y logística (que incluye el negocio de alquiler de naves logísticas), que son las unidades estratégicas del negocio.

Al 30 de septiembre de 2014, el Grupo está compuesto por los siguientes segmentos operativos, cuyos ingresos y servicios principales se encuentran diferenciados como sigue:

- Centros comerciales: Txingudi, Las Huertas, Albacenter, Anec Blau y Villaverde.
- Edificios de oficinas: Arturo Soria y Cardenal Marcelo Spinola.
- Logística: Alovera.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

El beneficio de cada segmento, y de cada activo dentro de cada segmento, se utiliza como medida del rendimiento debido a que el Grupo considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de los segmentos en relación a otros grupos que operan en dichos negocios.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades a 30 de septiembre de 2014:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

	Centros Comerciales 2014	Edificios de Oficinas 2014	Logística 2014	Otras Actividades 2014*	Total 2014
Ingresos ordinarios a clientes externos:	3.229	395	198	-	3.822
Ingresos por arrendamiento	3.229	395	198	-	3.822
Total ingresos ordinarios	<u>3.229</u>	<u>395</u>	<u>198</u>	<u>-</u>	<u>3.822</u>
Otros Ingresos	355	-	-	-	355
Gastos de personal	-	-	-	(36)	(36)
Gastos de explotación	(583)	(149)	(53)	(3.880)	(4.665)
Beneficio operativo (Pérdida operativa)	<u>3.001</u>	<u>246</u>	<u>145</u>	<u>(3.916)</u>	<u>(524)</u>
Financieros Netos	-	-	-	1.998	1.998
	<u>3.001</u>	<u>246</u>	<u>145</u>	<u>(1.918)</u>	<u>1.474</u>

* El Grupo ha incluido en “Otras Actividades” ingresos y gastos que se han incurrido por la puesta en funcionamiento del Grupo.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

	Centros Comerciales 2014	Edificios de Oficinas 2014	Logística 2014	Otras Actividades 2014	Total 2014
Inversiones Inmobiliarias	159.525	43.848	12.929	-	216.302
Activos financieros no corrientes	1.901	380	251	-	2.532
Total activos no corrientes	<u>161.426</u>	<u>44.228</u>	<u>13.180</u>	<u>-</u>	<u>218.834</u>
Existencias	-	-	-	2.639	2.639
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	637	118	-	576	1.331
Otros activos financieros corrientes	-	-	-	135.315	135.315
Otros activos corrientes	-	-	-	333	333
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	-	-	38.386	38.386
Total activos corrientes	<u>637</u>	<u>118</u>	<u>0</u>	<u>177.249</u>	<u>178.004</u>
Total activos	<u><u>162.063</u></u>	<u><u>44.346</u></u>	<u><u>13.180</u></u>	<u><u>177.249</u></u>	<u><u>396.838</u></u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

	Centros Comerciales 2014	Edificios de Oficinas 2014	Logística 2014	Otras Actividades 2014	Total 2014
Total Patrimonio Neto				390.416	390.416
Otros pasivos no corrientes	3.004	440	252		3.696
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	741	56	368	1.561	2.726
Total pasivos	3.745	496	620	1.561	6.422
Total pasivos y patrimonio Neto	3.745	496	620	391.977	396.838

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

(a) Segmentos geográficos

Al presentar la información sobre segmentos geográficos, el ingreso del segmento se determina tomando como criterio la ubicación geográfica de los activos. Los activos del segmento se determinan en base a la ubicación geográfica de los mismos.

(b) Información geográfica

A continuación en el siguiente cuadro se detalla el resumen de los ingresos ordinarios y activos no corrientes para cada uno de los activos que posee el Grupo por área geográfica:

	Miles de euros			
	30 de septiembre de 2014			
	Ingresos ordinarios	%	Activos no corrientes	%
País Vasco	1.243	32,5	28.040	13,0
Cataluña	938	24,5	81.290	37,6
Castilla la Mancha	567	14,9	41.897	19,4
Castilla y León	543	14,2	11.900	5,5
Comunidad de Madrid	531	13,9	53.175	24,6
	3.822	100,0	216.302	100,0

Toda la actividad se desarrolla dentro de España.

(c) Cliente principal

En este epígrafe se desglosa un listado de los arrendatarios que han generado más rentas a 30 de septiembre 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%	2017/2018	RM Moda
3	C&A	Txingudi/Anec Blau	2,86%	9,79%	2020/2025	RM Moda
4	Gambrinius – Jabugo	Txingudi	2,58%	12,38%	2020/2021	Restauración
5	Kiabi	Txingundi	2,48%	14,86%	2027	RM Moda
6	Mercadona	Anecblau	1,93%	16,78%	2030	Distribución
7	If	Txingundi	1,86%	18,65%	2019	Cosméticos
8	Tech Data	Alovera	1,82%	20,47%	2019	Tecnología
9	Punto Roma	Txingundi	1,56%	22,03%	2025	RM Moda
10	Zara	Anecblau	1,52%	23,55%	2025	RM Moda

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

(5) Entidades Dependientes

(a) Composición del Grupo

Las entidades dependientes incluidas en la consolidación del Grupo, detallándose el método contable aplicado en la consolidación a 30 de septiembre de 2014, es como sigue:

a.1) LAR España Real Estate SOCIMI, S.A.: Sociedad Española constituida el 17 de enero de 2014 con un capital social de 60 miles de euros compuesto por 30.000 acciones de un valor nominal de 2 euros cada una. Con fecha 5 de febrero de 2014 se acordó un aumento de capital de 80 millones de euros compuesto por 40.000.000 de acciones de un valor nominal de 2 euros cada una y una prima de emisión de 8 euros cada una. La actividad principal de la Sociedad es 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). Es la entidad dominante del Grupo.

a.2) LAR España Inversión Logística, S.A.: Sociedad Española constituida el 23 de julio de 2014 con un capital social de 60 miles de euros compuesto por 30.000 acciones de un valor nominal de 2 euros cada una. La actividad principal de la Sociedad es el alquiler de bienes inmuebles (naves industriales) por cuenta propia. Entidad dependiente del Grupo cuyo capital es 100% de LAR España Real Estate SOCIMI, S.A. Consolida con el Grupo por el método de integración global.

(6) Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden 4 centros comerciales, 2 edificios de oficinas, 1 mediana comercial y 1 nave logística, así como sus correspondientes terrenos en los que se ubican, en propiedad del Grupo, y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento y que por tanto no están ocupados por el Grupo.

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 el Grupo debe tener, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. Dada la reciente incorporación del Grupo, todavía no ha alcanzado el mencionado porcentaje. La Dirección espera que en el transcurso de los próximos meses, el Grupo alcance el porcentaje exigido. El Grupo tiene 2 años desde su aplicación a la opción como Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria para el cumplimiento de los porcentajes exigidos.

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 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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

- Dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del estado de situación financiera consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 30 de septiembre de 2014 han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	Inversiones inmobiliarias terminadas	Total
Altas del periodo	216.115	216.115
Variación valor razonable	187	187
Saldo al 30 de septiembre de 2014	216.302	216.302
Valor razonable al 30 de septiembre de 2014	216.302	216.302

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable.

El Grupo ha reconocido a valor razonable las siguientes inversiones inmobiliarias mantenidas en arrendamiento operativo al 30 de septiembre de 2014:

	Miles de euros	
	Inversiones inmobiliarias mantenidas	Total
Centros y mediana comerciales	159.525	159.525
Edificios de oficina	43.848	43.848
Naves logísticas	12.929	12.929
	216.302	216.302

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

A 30 de septiembre de 2014, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

	Metros cuadrados	
	Superficie bruta alquilable	% ocupación
Centros y mediana comerciales	64.554	88,40%
Edificios de oficina	17.249	60,60%
Naves logísticas	35.195	100,00%

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por una sociedad de valoración externa independiente con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración. La sociedad de valoración independiente proporciona el valor razonable de la cartera de las inversiones inmobiliarias del Grupo cada seis meses.

La valoración de esta inversión se realiza de conformidad con las declaraciones de la RICS Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of Chartered Surveyors (“Libro Rojo”), con sede en Reino Unido.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno (“Exit yield” o “cap rate”) de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercados así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación del Grupo, revisadas por el evaluador, sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo a las inmobiliarias locales y las condiciones del mercado institucional y de la razonabilidad del valor de mercado así obtenido se prueba en términos de ganancia inicial.

La sociedad de valoración que ha realizado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del grupo a 30 de junio de 2014 es la siguiente:

	Sociedad de Valoración
Centro Comercial Txingudi	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial Las Huertas	Jones Lang Lasalle España, S.A.

El resto de inversiones inmobiliarias fueron adquiridas durante los últimos tres meses del periodo, por lo que el valor razonable asociado a los mismos no difiere de su precio de adquisición.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias por importe 216.302 miles de euros, se han clasificado como un valor razonable de Nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

Los honorarios pagados por el Grupo a la sociedad de valoración son como sigue:

	Miles de euros
	2014
Por servicios de valoración	6
	6

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

(7) Arrendamientos operativos - Arrendador

A 30 de septiembre de 2014 el Grupo mantiene los centros comerciales, los edificios de oficinas, la mediana y las naves logísticas arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo.

Los inmuebles destinados al arrendamiento, que a 30 de septiembre de 2014 tienen un ocupación de 87,80%, han generado los ingresos ordinarios que se detallan en el cuadro a continuación:

		Miles de Euros								
		Centros Comerciales			Oficina		Naves Industriales	Total		
		Txingudi	Huertas	Albacenter	Anec Blau	Villaverde	Cardenal Marcelo Spinola	Arturo Soria	Alovera	
		1.243	543	369	938	136	130	265	198	3.822
Ingresos ordinarios		1.243	543	369	938	136	130	265	198	3.822

El Grupo tiene las siguientes clases de activos arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo:

		Miles de Euros								
		Centros Comerciales			Oficina		Naves Industriales	Total		
		Txingudi	Huertas	Albacenter	Anec Blau	Villaverde	Cardenal Marcelo Spinola	Arturo Soria	Alovera	
		28.040	11.900	28.968	81.290	9.237	19.285	24.563	12.929	216.302
Valor razonable		28.040	11.900	28.968	81.290	9.237	19.285	24.563	12.929	216.302

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija y, en su caso, 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, oficinas y naves devengados desde el 24 de marzo de 2014 a 30 de septiembre de 2014.

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

	Miles de euros
	2014
Hasta un año	13.394
Entre uno y cinco años	28.161
Más de cinco años	19.903
	<u>61.458</u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

(8) Activos Financieros por Categorías

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

Los activos financieros que mantiene el Grupo a 30 de septiembre de 2014 son fianzas depositadas en entes públicos, cuentas a cobrar con clientes y Administraciones Públicas y depósitos de efectivo a plazo fijo. En el cuadro siguiente se muestran de forma separada al 30 de septiembre de 2014:

	Miles de euros	
	2014	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Préstamos y partidas a cobrar		
Depósitos y fianzas	2.532	134.887
Otros activos financieros	-	428
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	
Clientes por ventas y prestación de servicios (nota 10)	-	755
Otros créditos con Administraciones Públicas (nota 10)	-	576
Total	<u>2.532</u>	<u>136.646</u>
Total activos financieros	<u><u>2.532</u></u>	<u><u>136.646</u></u>

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

A 30 de septiembre de 2014, la partida “Depósitos y fianzas” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los centros comerciales citados en la Nota 4 en señal de garantía y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes (“Depósitos y fianzas - no corriente”) así como los depósitos realizados en entidades financieras con vencimiento a 30 de septiembre de 2014 inferior a doce meses (“Depósitos y fianzas - corriente”).

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

(b) Clasificación de los activos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos es la siguiente:

	2014		Total
	Menos de 1 año	Indeterminado	
Depósitos y Fianzas	134.887	2.532	137.419
Otros activos financieros	428	-	428
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.331	-	1.331
	<u>136.646</u>	<u>2.532</u>	<u>139.178</u>

(c) Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros

El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros es como sigue:

	Miles de euros	
	2014	
	Préstamos y partidas a cobrar	Total
Ingresos financieros aplicando el método de coste amortizado	1.998	1.998
Ganancias/(Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	<u>1.998</u>	<u>1.998</u>
Total	<u>1.998</u>	<u>1.998</u>

(9) Existencias

La partida de existencias del estado de situación financiera recoge unas plazas de garaje que el Grupo adquirió durante el ejercicio en relación a un proyecto de promoción inmobiliaria.

El total de esta partida se compone de 2.639 miles de euros y de un total de 16 plazas de garaje.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las existencias del negocio inmobiliario son como sigue:

	Miles de euros	
	2014	
	Plazas de garaje	Total
Valor neto contable al 17 de enero de 2014	-	-
Compras	<u>2.639</u>	<u>2.639</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2014	<u>2.639</u>	<u>2.639</u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

(10) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de la partida Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

	Miles de euros	
	2014	
	No corriente	Corriente
Clientes por arrendamiento operativo	-	849
Clientes por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	-	346
Otros créditos con Administraciones Públicas (nota 18)	-	576
Menos correcciones valorativas por incobrabilidad	-	(440)
Total	-	1.331

(a) Deterioro del valor

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor e incobrabilidad de las deudas que los arrendatarios mantienen con el Grupo son como sigue:

	Miles de euros
	2014
Saldo al 17 de enero	-
Altas por deterioro de valor	350
Dotaciones por deterioro de valor	90
Saldo al 30 de septiembre	440

Las altas por deterioro de valor e incobrabilidad de las deudas que los arrendatarios mantienen con el Grupo se corresponden con los derechos de cobro a coste cero en las adquisiciones de las inversiones inmobiliarias Centro Comercial Txingudi y Centro Comercial Las Huertas.

(11) Efectivo y Otros Medios Líquidos Equivalentes

El detalle de la partida efectivo y otros medios líquidos equivalentes es como sigue:

	Miles de euros
	2014
Bancos	38.386
	38.386

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

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

El total de ingresos financieros devengados a 30 de septiembre de 2014 asciende a 1.998 miles de euros.

(12) Patrimonio Neto

(a) Capital

El movimiento de las acciones en circulación durante el ejercicio 2014 es como sigue:

	Miles de euros
	2014
Constitución de la Sociedad Dominante	60
Ampliaciones de capital – prima de emisión	80.000
Adquisición de acciones propias	(1.937)
Al 30 de septiembre	78.123

A 30 de septiembre de 2014 el capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, .S.A. asciende a 80.060 miles de euros y está representado por 40.030.000 acciones nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

Con fecha 5 de febrero de 2014, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., accionista único de la Sociedad Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., adoptó la decisión de aumentar el capital social de ésta última en 80.000 miles de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 40 millones de acciones ordinarias, 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 (“Oferta de Suscripción”). El accionista único decidió asimismo emitir dichas acciones por su valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 8 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 10 euros por acción.

Con el objetivo de compensar la diferencia existente entre el tipo de emisión correspondiente a la acciones suscritas por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. (2 euros por acción) y el correspondiente a la Oferta de Suscripción (10 euros por acción), Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. decidió aumentar el patrimonio neto de la Sociedad Lar España Real Estate, SOCIMI, S.A., sin aumentar el capital social, por medio de la aportación al patrimonio neto de una cantidad dineraria de 240 miles de euros, resultante de multiplicar el número de acciones suscritas por Grupo Lar

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

Inversiones Inmobiliarias S.A en el momento de la constitución de la Sociedad Lar España Real Estate, SOCIMI, S.A. por la diferencia existente entre los diferentes tipos de emisión (8 euros).

Los principales socios de la Sociedad Dominante a 30 de septiembre de 2014 son los siguientes:

	2014
Franklin Templeton Institutional, LLC	16,921%
PIMCO Bravo II Fund, L.P.	12,491%
Cohen & Steers, Inc	6,540%
Otros accionistas con participación inferior al 5%	64,048%
A 30 de septiembre	100%

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda seguir dando rendimientos a los accionistas y beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, puede devolver capital, emitir acciones o puede vender activos para reducir el endeudamiento.

A 30 de septiembre de 2014 el Grupo consolidado no mantiene préstamos o créditos recibidos por parte del Grupo, vinculados, no vinculados o terceros.

(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.

A 30 de Septiembre de 2014, la Prima de emisión del Grupo asciende a 320.000 miles de euros.

(c) Otras reservas

(i) Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al 30 de septiembre de 2014, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital dado que el ejercicio 2014 es el primero de actividad para Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. Se dotará con la distribución del resultado del ejercicio 2014.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

(ii) Otras Reservas

Esta reserva corresponde a los gastos relacionados con la constitución de la Sociedad Dominante y ampliación de capital vía emisión de acciones realizada con fecha 5 de marzo de 2014, que ascienden a 9.421 miles euros.

(iii) Autocartera

A 30 de septiembre de 2014, la sociedad dominante mantiene acciones propias por un valor de 1.937 miles de euros. El movimiento habido durante el periodo de ocho meses y catorce días ha sido el siguiente:

	Número de acciones	miles de euros
17 de enero de 2014	-	-
Altas	233.752	2.135
Bajas	(21.873)	(198)
30 de septiembre de 2014	<u>211.879</u>	<u>1.937</u>

(d) Dividendos y restricciones 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 SOCIMI 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.

El Grupo no ha acordado la distribución de ningún dividendo desde su constitución.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

Las reservas de la Sociedad Dominante designadas como de libre distribución, así como el beneficio del ejercicio, están sujetas, no obstante, a las limitaciones para su distribución que se exponen a continuación:

- 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.
- 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 el Grupo 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.

(e) Gestión del capital

El Grupo se financia, fundamentalmente, con fondos propios. Sólo en el caso de nuevas inversiones la Sociedad puede acudir a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria, financiar la adquisición de las mismas o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

(13) Beneficio por acción

(i) Básico

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

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

	Miles de euros
	30 de septiembre de 2014
Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (en miles de euros)	1.474
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	37.802.773
Ganancias (Pérdidas) por acción básicas (en miles de euros)	0,000039

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

	30 de septiembre de 2014
Acciones ordinarias (constitución de la Sociedad Dominante)	30.000
Ampliación de Capital Social	37.812.500
Efecto promedio de las acciones propias	(39.727)
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación al 30 de septiembre (en títulos)	37.802.773

(ii) Diluido

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

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

(14) Pasivos Financieros por Categorías

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases es como sigue:

	2014	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Débitos y partidas a pagar		
Otros pasivos financieros	3.696	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreedores	-	2.454
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública.	-	272
Total pasivos financieros	<u>3.696</u>	<u>2.726</u>

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe “Otros pasivos financieros a largo plazo” y “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” es el siguiente:

	2014		
	Miles de euros		
	Menos de 1 año	Indeterminado	Total
Otros pasivos financieros - fianzas	-	3.696	3.696
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<u>2.726</u>	-	<u>2.726</u>
Total	<u>2.726</u>	<u>3.696</u>	<u>6.422</u>

(15) Otros pasivos financieros no Corrientes

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes la Sociedad recoge 3.696 miles de euros al 30 de septiembre de 2014, correspondientes a las fianzas entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los locales de los activos inmobiliarios. Dicho importe supone, como norma general dos meses de alquiler, y serán devueltos a la finalización de los contratos.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

(16) Acreeedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

El detalle de Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	<u>Miles de euros</u> <u>2014</u>
Acreeedores comerciales	1.823
Acreeedores comerciales empresas del grupo	547
Anticipos pendientes de pago	84
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (nota 18)	<u>272</u>
	<u><u>2.726</u></u>

(17) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio”

La información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores por las sociedades consolidadas se presenta a continuación:

	<u>Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance</u> <u>2014</u>	
	<u>Importe</u>	<u>%</u>
Dentro del plazo máximo legal	16.527	100%
Resto	-	-
Total de pagos del ejercicio	16.527	100%
PMPE (días) de pagos	-	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-	-

(18) Administraciones Públicas y Situación fiscal

(a) Saldos corrientes con Administraciones Públicas

Saldos Deudores

	<u>Miles de euros</u> <u>30 de septiembre de 2014</u>
Hacienda Pública deudora por IVA	241
Hacienda Pública, otras retenciones practicadas	335
	<u><u>576</u></u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

Saldos Acreedores

	Miles de euros
	30 de septiembre de 2014
Hacienda Pública, acreedora por IVA	199
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	70
Organismos de la Seguridad Social acreedores	3
	272

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

A 30 de septiembre de 2014 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio más los gastos derivados de la constitución y ampliación de capital de la Sociedad Dominante que han sido directamente imputados al patrimonio así como las diferencias temporales por las limitaciones existentes. A fecha de cierre de los estados financieros intermedios, el Grupo no ha registrado un activo por impuesto diferido por este concepto, al estar sujeta al Régimen fiscal de SOCIMI.

	Miles de euros
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	1.474
Diferencias permanentes	(10.245)
Diferencias temporales	-
Base imponible (Pérdidas)	(8.771)
Cuota fiscal (0%)	-

(19) Política y Gestión de Riesgos

(a) Factores de riesgo financiero

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

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

(i) Riesgo de mercado

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

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

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

(ii) Riesgo de crédito

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

El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

La exposición máxima al riesgo de crédito para los créditos y otras partidas a cobrar a la fecha de balance, es como sigue:

	En Miles de euros	
	Nota	2014
Depósitos y Garantías	8	137.419
Otros activos financieros	8	428
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	1.331
Efectivo y equivalentes de efectivo	11	38.386
		177.564

La política del grupo de deterioro de deudores comerciales establece que aquel deudor con deuda superior a 90 días debe ser provisionado al 100% de su deuda total pendiente menos las garantías y fianzas que se tengan de ese deudor.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

	2014			Total
	Miles de euros			
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	755	152	288	1.195
Total	755	152	288	1.195

En el cuadro siguiente se muestra la exposición máxima al riesgo por crédito por región geográfica representativa de la actividad del Grupo.

	Miles de euros	
	Nota	2014
País Vasco	4.b	324
Castilla y León	4.b	116
		440

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 38.386 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

(iii) Riesgo de liquidez

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

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

A continuación se detalla la exposición del Grupo al riesgo de liquidez al 30 de septiembre de 2014. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

	2014			Total
	Miles de euros			
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	404	1.983	67	2.454
Total	404	1.983	67	2.454

(iv) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

A 30 de septiembre de 2014 el Grupo mantiene activos financieros a corto plazo a interés fijo (Depósitos) para rentabilizar el excedente de efectivo no invertido en inversiones inmobiliarias. Los activos financieros a interés fijo son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

A cierre de ejercicio, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación del Grupo son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

A 30 de septiembre de 2014 el Grupo consolidado no mantiene préstamos o créditos recibidos por parte del Grupo, vinculados, no vinculados o terceros.

(20) Desgloses sobre el Valor Razonable de Activos y Pasivos Financieros y no Financieros

(a) Activos y Pasivos valorados a valor razonable

El detalle de los activos y pasivos valorados a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

	Miles de euros			
	2014			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes				
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Centros comerciales				
- Terrenos	59.933	-	-	59.933
- Construcciones	99.592	-	-	99.592
Edificios de oficinas				
- Terrenos	20.523	-	-	20.523
- Construcciones	23.325	-	-	23.325
Naves industriales				
- Terrenos	1.681	-	-	1.681
- Construcciones	11.248	-	-	11.248
Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente	216.302	-	-	216.302

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

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

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

Rendimiento neto inicial (Net initial Yield)	7,26% - 7,79%
Tasa de descuento	11,25% - 12%
Rentabilidad de salida (Exit Yield)	7,50% - 8%

(21) Ingresos Ordinarios

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

(22) Otros Ingresos

Durante el ejercicio 2014, el Grupo recoge otros ingresos por importe de 355 miles de euros, correspondientes principalmente a la variación de valor razonable de sus inversiones inmobiliarias (187 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).

(23) Otros Gastos

El detalle de otros gastos es como sigue:

	Miles de euros
	2014
Gastos por arrendamientos operativos	72
Servicios de profesionales independientes	3.844
Primas de seguros	87
Gastos bancarios	4
Publicidad y propaganda	88
Tributos	174
Pérdidas por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (ver nota 10a)	90
Retribución al Consejo de Administración	187
Otros gastos	119
	4.665

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

(24) Gastos por retribuciones a los empleados

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados a 30 de septiembre de 2014, es como sigue:

	Miles de euros
	2014
Sueldos, salarios y asimilados	29
Otras cargas sociales e impuestos	7
	36

(25) Ingresos y Gastos Financieros

El detalle de los Ingresos y Gastos financieros es el siguiente:

	Miles de euros
	2014
Ingresos financieros de otros activos financieros a coste amortizado	1.998
Total ingresos financieros	1.998

(26) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

(a) Transacciones y saldos con partes vinculadas

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

Estos servicios se registran en la cuenta de otros gastos de explotación del estado de resultados consolidados. A 30 de septiembre de 2014 el gasto por este concepto asciende a 1.190 miles de euros, no habiéndose cumplido los límites para la remuneración variable acordada.

A 30 de septiembre de 2014, el Grupo tiene una cuenta por pagar por esto concepto que asciende a 547 miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizado un contrato con la sociedad vinculada Gentalia 2006, S.L. para la prestación de servicios relacionados con gestión y administración de los activos inmobiliarios. A 30 de septiembre de 2014 gasto por este concepto asciende a 116 miles de euros.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

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

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2014 por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	2014	
	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	-	187
Alta Dirección	29	-

A 30 de septiembre de 2014, el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad dominante.

A 30 de septiembre de 2014, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección.

(c) Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por los Administradores y por los miembros del Consejo de Control de la Sociedad Dominante

Aparte de las transacciones con partes vinculadas desglosadas anteriormente, durante el ejercicio 2014, los Administradores y los miembros del Consejo de Control de la Sociedad Dominante no han realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

(27) Información sobre empleados

El número medio de empleados del Grupo a 30 de septiembre de 2014 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

Categoría profesional	2014	
	Alta Dirección	
Consejeros		5
Total		7

Asimismo, la distribución por sexos del Grupo a 30 de septiembre de 2014 es como sigue:

	Número	
	2014	
	Mujeres	Hombres
Alta Dirección	-	2
Consejeros	-	5
Total		7

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

(28) Honorarios de Auditoría

A 30 de septiembre el Grupo ha registrado los siguientes importes por los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas del Grupo y otros servicios relacionados prestados por Deloitte, S.L.

	Miles de euros
	30 de septiembre de 2014
Servicios relacionados con la auditoría	
Auditoría a 24 de enero de 2014	4
Otros servicios relacionados con la auditoría	189
Otros servicios	212

Se incluyen dentro del concepto de “Otros servicios relacionados con la auditoría” los servicios de llevados a cabo en el proceso de ampliación de capital social y salida a bolsa de la Sociedad Dominante.

(29) Hechos Posteriores

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

- Con fecha 13 de octubre de 2014, el Grupo, 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 Dominante se formalizó 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., propietaria del centro comercial (salvo el local hipermercado) “Portal de la Marina” en Ondara (Alicante). La adquisición se llevó a cabo por un importe total de 17,5 millones de euros, que fueron íntegramente desembolsados con fondos propios de la Sociedad Dominante. El porcentaje restante de las acciones de Puerta Marítima Ondara, S.L. es titularidad de una filial de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias Lar, S.A., Gestora de la Sociedad.
- Con fecha 16 de diciembre de 2014, el Grupo, a través de su filial Lar España Offices, S.A.U. ha adquirido de MEAG MUNICH ERGO KAPITALAN, Sucursal en España un edificio de oficinas denominado “Egeo” en Madrid, con una superficie bruta alquilable (SBA) aproximadamente de 18.252 m². La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 64,9 millones de euros.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
de ocho meses y catorce días terminado el 30 de septiembre de 2014

- Con fecha 17 de diciembre de 2014, el Grupo, a través de su filial Lar España Parque de Medianas, S.A.U. ha adquirido de GRUPO EMPRESARIAL SADISA, S.L. un parque comercial constituido por 3 medianas denominado “Nuevo Alisal” en Alisal, Santander, con una superficie bruta alquilable (SBA) aproximadamente de 8.107 m². La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 17 millones de euros.
- Con fecha 19 de diciembre de 2014, el Grupo, a través de su filial Lar España Shopping Centres, S.A.U. ha adquirido de JOPARNY, S.L. un hipermercado en el centro comercial ALBANCENTER en Albacete con una superficie bruta alquilable (SBA) aproximadamente de 12.486 m². La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 11,5 millones de euros.
- Con fecha 23 de diciembre de 2014, el Grupo, a través de su filial RIVERTON GESTION, S.L. ha adquirido de HERMANOS BERNAL PAREJA, C.B. un edificio de oficinas en Madrid con una superficie bruta alquilable (SBA) aproximadamente de 6.232 m². La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 12,7 millones de euros.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de 8 meses y 14 días terminado el 30 de septiembre de 2014

Reunidos los Administradores de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., con fecha de 2 de febrero de 2015 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de 8 meses y 14 días terminado el 30 de septiembre de 2014. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

D. Jose Luis del Valle Doblado (Presidente)

D. Alec Emmott

D. Roger Maxwell Cooke

D. Pedro Luis Uriarte Santamarina

D. Miguel Pereda Espeso