

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014 elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión, junto con el Informe de auditoría independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los accionistas de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2014, estado del resultado consolidado, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio de once meses y catorce días terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas.

Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 2-a de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

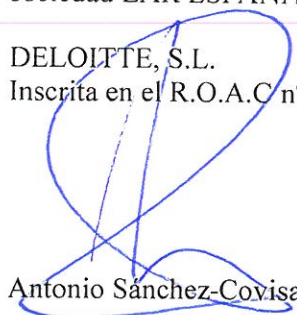
En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio de once meses y catorce días terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C nº S0692



Antonio Sánchez-Coviña-Martín-González

25 de febrero de 2015



Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año **2015** Nº **01/15/00267**
SELLO CORPORATIVO: **96,00 EUR**

.....
Informe sujeto a la tasa establecida en el
artículo 44 del texto refundido de la Ley
de Auditoría de Cuentas, aprobado por
Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio
.....



Real Estate

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

**Cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el 31 de
diciembre de 2014.**

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

ÍNDICE

(1)	Naturaleza, Actividades y Composición del Grupo	9
(2)	Bases de presentación	12
(a)	Marco normativo	12
(b)	Moneda funcional y de presentación	12
(c)	Comparación de la información	12
(d)	Estimaciones contables relevantes e hipótesis y juicios relevantes en la aplicación de las políticas contables	13
(e)	Normas e interpretaciones adoptadas a partir del 1 de enero de 2014	14
(f)	Normas e interpretaciones emitidas que no son efectivas a partir de 1 enero de 2014	15
(3)	Distribución de Resultados	16
(4)	Principios de consolidación	17
(a)	Entidades dependientes	17
(b)	Negocios Conjuntos	18
(c)	Combinaciones de negocios	18
(d)	Homogeneización de partidas	19
(e)	Perímetro de consolidación	19
(5)	Principios contables	21
(a)	Inversiones inmobiliarias	21
(b)	Arrendamientos	22
(c)	Instrumentos financieros	23
(d)	Acciones Propias de la Sociedad Dominante	26
(e)	Distribuciones a Accionistas	26
(f)	Existencias	27
(g)	Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	28
(h)	Retribuciones a los empleados	28
(i)	Provisiones	28
(j)	Reconocimiento de ingresos ordinarios	29
(k)	Impuesto sobre las ganancias	30
(l)	Información financiera por segmentos	31
(m)	Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	31
(n)	Contratos de seguros	32
(o)	Medioambiente	32
(p)	Estado de flujos de efectivo	32
(6)	Información Financiera por Segmentos	33
(a)	Segmentos geográficos	36

(b)	Cliente principal	36
(7)	Inversiones Inmobiliarias	37
(8)	Arrendamientos operativos – Arrendatario	41
(9)	Arrendamientos operativos - Arrendador	41
(10)	Activos Financieros por Categorías	43
(a)	Clasificación de los activos financieros por categorías	43
(b)	Clasificación de los activos financieros por vencimientos	44
(c)	Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros	44
(11)	Existencias	45
(12)	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	45
(a)	Deterioro del valor	46
(13)	Efectivo y Otros Medios Líquidos Equivalentes	46
(14)	Patrimonio Neto	46
(a)	Capital	46
(b)	Prima de emisión	47
(c)	Otras reservas	48
(d)	Gestión del capital	49
(15)	Beneficio por acción	50
(16)	Pasivos Financieros por Categorías	51
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	51
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	51
(17)	Pasivos Financieros por Deudas	52
(a)	Características principales de préstamos y deudas	52
(18)	Otros pasivos financieros no Corrientes	53
(19)	Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar	53
(20)	Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio”	53
(21)	Administraciones Públicas y Situación fiscal	54
(a)	Saldos corrientes con Administraciones Públicas	54
(b)	Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal	55
(c)	Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras	56
(d)	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012.	56
(22)	Política y Gestión de Riesgos	58
(a)	Factores de riesgo financiero	58
(23)	Ingresos Ordinarios	61
(24)	Otros Gastos	61

(25)	Gastos por retribuciones a los empleados	62
(26)	Ingresos y Gastos Financieros	62
(27)	Resultado del ejercicio	62
(28)	Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas	63
(a)	Transacciones y saldos con partes vinculadas	63
(b)	Información relativa a Administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	63
(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	64
(d)	Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades	64
(29)	Información sobre empleados	65
(30)	Honorarios de Auditoría	66
(31)	Hechos Posteriores	66

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2014

(Expresado en Miles de euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2014</u>
Inversiones inmobiliarias	7	357.994
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	4b	18.087
Activos financieros no corrientes	10	<u>3.841</u>
Total activos no corrientes		379.922
Existencias	11	2.843
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10, 12	1.970
Otros activos financieros corrientes	10	32.032
Otros activos corrientes		136
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	13	<u>20.252</u>
Total activos corrientes		57.233
Total activo		<u><u>437.155</u></u>

Las notas 1 a 31 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos, forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2014.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2014

(Expresado en Miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>2014</u>
Capital	14a	80.060
Prima de emisión	14b	320.000
Otras reservas	14c	(9.185)
Ganancias acumuladas		3.456
Acciones propias	14c	(4.838)
Total patrimonio neto		<u>389.493</u>
Pasivos financieros con entidades de crédito	16, 17	37.666
Otros pasivos no corrientes	16, 18	<u>5.143</u>
Total pasivos no corrientes		42.809
Pasivos financieros con entidades de crédito	16	156
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	16, 19	<u>4.697</u>
Total pasivos corrientes		4.853
Total patrimonio neto y pasivo		<u>437.155</u>

Las notas 1 a 31 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos, forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2014.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Resultado Global Consolidado del periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de
diciembre de 2014
(Expresado en Miles de euros)

<u>Estado de Resultado Consolidado</u>	<u>Nota</u>	<u>2014</u>
Ingresos ordinarios	5,23	8.606
Otros ingresos		217
Gastos por retribuciones a los empleados	25	(108)
Otros gastos	24	(7.231)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	442
 Resultado de las operaciones		 <u>1.926</u>
 Ingresos financieros	26	 2.391
Gastos financieros	26	(519)
Participación en Beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación		(342)
 Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas		 <u>3.456</u>
 Beneficio del ejercicio de actividades continuadas	27	 <u>3.456</u>
 Impuestos sobre beneficios	21	 -
Beneficio del ejercicio		<u>3.456</u>
 Resultado básico por acción (en euros)	15	 0,09
Resultado por acción diluidas (en euros)	15	0,09

<u>Estado Del Resultado Global Consolidado</u>	<u>2014</u>
Resultado de la cuenta de resultados	3.456
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-
Otras Transferencias a la cuenta de resultados	-
Resultado Global Total	<u>3.456</u>

Las notas 1 a 31 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos, forman parte integrante del estado de resultado global consolidado del ejercicio de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado del periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014
(Expresado en Miles de euros)

	<u>Capital</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Otras reservas</u>	<u>Otras aportaciones</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Acciones propias</u>	<u>Total patrimonio neto</u>
Constitución de la Sociedad Dominante	60	-	(2)	-	-	-	58
Ampliaciones de capital	80.000	320.000	(9.419)	240	-	-	390.821
Acciones Propias	-	-	(4)	-	-	(4.838)	(4.842)
Ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto	-	-	-	-	3.456	-	3.456
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>80.060</u>	<u>320.000</u>	<u>(9.425)</u>	<u>240</u>	<u>3.456</u>	<u>(4.838)</u>	<u>389.493</u>

Las notas 1 a 31 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado del periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014

(Expresado en Miles de euros)

	Nota	2014
Flujos de efectivo de actividades de explotación		
Beneficio del ejercicio		3.456
Ajustes <i>al resultado</i>		(1.810)
(Beneficios) / Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias	7	(442)
Ingresos financieros	26	(2.391)
Gastos financieros	26	519
Participación en Beneficio (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación		342
Correcciones valorativas por deterioro	12	162
Variaciones de capital circulante:		(414)
Existencias	11	(2.843)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12	(2.132)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	19	4.697
Otros activos corrientes		(136)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		1.575
Cobros de intereses		2.094
Pagos de intereses		(519)
Efectivo neto generado por actividades de explotación		<u>2.807</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Adquisición de entidades asociadas contabilizadas por el método de la participación		(18.429)
Pagos por la adquisición de inversiones inmobiliarias	7	(357.552)
Pagos por la adquisición de activos financieros		(35.576)
Efectivo neto generado por las actividades de inversión		<u>(411.557)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
Cobros procedentes de la emisión de capital	14a	390.879
Pagos procedentes de la adquisición de acciones propias e instrumentos de patrimonio propio	14c	(4.842)
Deudas con entidades de créditos		37.822
Otros pasivos no corrientes	18	5.143
Efectivo neto generado por actividades de financiación		<u>429.002</u>
Aumento (Disminución) neto de efectivo y otros medios líquidos equivalentes	13	20.252
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes		<u>20.252</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo a 31 de diciembre	13	<u><u>20.252</u></u>

Las notas 1 a 31 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas de periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 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 del Grupo en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

El resto de sociedades del Grupo tiene como actividad principal la adquisición y arrendamiento 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).

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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 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 la mencionada 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 la mencionada 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 la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI 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 SOCIMI 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

- 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.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI 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 la citada 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 período 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 período 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 períodos 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 SOCIMI 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que en los plazos establecidos en la mencionada ley, se cumplirán los requisitos requeridos.

(2) Bases de presentación

(a) Marco normativo

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014 se han formulado a partir de los registros contables de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y de sus sociedades dependientes habiendo sido preparados de conformidad con:

- 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 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,
- Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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 sociedades dependientes al 31 de diciembre 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 once meses y catorce días terminado en dicha fecha.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas aplicando las normas vigentes a 31 de diciembre de 2014.

(b) Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014 se presentan en miles de euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

(c) 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 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014 corresponden al periodo comprendido entre el 17 de enero de 2014 y el 31 de diciembre 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 en la memoria.

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

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

La preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo de conformidad con NIIF-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 consolidados.

(i) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

- Cálculo de valores razonables de inversiones inmobiliarias (nota 7).
- 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 los Administradores (nota 12).
- Cálculo del valor razonable de determinados instrumentos financieros (nota 10).
- La evaluación de provisiones y contingencias (nota 4i).
- La gestión del riesgo financiero (nota 22).

(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 31 de diciembre 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 consolidados de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos periodos se registraría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

(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.

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

Durante el ejercicio 2014 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

- 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 NIC 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.

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

A la fecha de aprobación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

- 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

- 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 ejercicios 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.
- 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.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas anuales consolidadas una vez entren en vigor. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

(3) Distribución de Resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

	<u>Miles de euros</u>
<u>Bases de reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	1.664
<u>Distribución</u>	
Reserva legal	166
Dividendos	1.331
Reserva voluntaria	167
	1.664

(4) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene la mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión o, sin tenerla, se ejerce la gestión efectiva de las mismas y por el método de participación para aquellas sociedades multigrupo gestionadas conjuntamente con terceros.

Los estados financieros de las diversas sociedades del Grupo utilizados en el proceso de consolidación son los correspondientes al 31 de diciembre de 2014.

(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 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

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.

En el Anexo I de esta Memoria de las cuentas anuales consolidadas se detallan las sociedades dependientes, así como la información relacionada con las mismas.

(b) Negocios Conjuntos

Se entiende por “negocios conjuntos” los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades (“partícipes”) participan en entidades (multigrupo) o realizan operaciones o mantiene activos de forma tal, que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecte, requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes.

En las cuentas anuales consolidadas, los negocios conjuntos se valoran por el método de participación que consiste en la incorporación en la línea del estado de situación financiera consolidado “Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación” del valor de los activos netos y fondo de comercio si lo hubiere, correspondiente a la participación poseída en la sociedad asociada. El resultado neto obtenido cada ejercicio correspondiente al porcentaje de participación en estas sociedades se refleja en el estado de resultado global consolidado como “Participación en Beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación”.

En el Anexo I de esta Memoria de las cuentas anuales consolidadas se detallan los negocios conjuntos, así como la información relacionada con las mismas.

(c) Combinaciones de negocios

En las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición. La fecha de adquisición es aquella en la que le Grupo obtiene el control del negocio adquirido.

La contraprestación transferida se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por el Grupo a cambio del control de la entidad adquirida. Los costes de adquisición, tales como los honorarios profesionales, no forman parte del coste de la combinación de negocios y se imputan a la cuenta de resultados consolidada.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

Por otro lado, la contraprestación contingente, en su caso, se valora a valor razonable a la fecha de adquisición. La modificación posterior del valor razonable de la contraprestación contingente se imputa a la cuenta de resultados consolidada salvo que dicha modificación tenga lugar dentro del límite de tiempo de un año que se establece como periodo de contabilidad provisional, en cuyo caso modificará el fondo de comercio.

El fondo de comercio se calcula como la diferencia entre la suma de la contraprestación transferida, más los intereses minoritarios, más el valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida, menos los activos netos identificables de la adquirida.

En el caso de que el coste de adquisición de los activos netos identificables fuese inferior a su valor razonable, este menos valor se reconoce en el estado de resultado global consolidado del ejercicio.

(d) Homogeneización de partidas

Con el objeto de presentar de forma homogénea las distintas partidas que componen estas cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en la consolidación, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante, existiendo, con carácter general, normas de valoración uniformes.

Durante el ejercicio 2014, la fecha de cierre contable de las cuentas anuales de todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación fue la misma o han sido homogeneizadas temporalmente para su coincidencia con la fecha de cierre de la Sociedad Dominante.

(e) Perímetro de consolidación

Las sociedades incluidas en la consolidación del Grupo, detallándose el método contable aplicado en la consolidación a 31 de diciembre de 2014, es como sigue:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas de periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre 2014

Nombre	Incorporación	Actividad	% Participación	Método de consolidación
Lar España Inversión Logística, S.A.	Constitución	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	100%	Integración Global
Lar España Shopping Centres, S.A.	Constitución	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	100%	Integración Global
Lar España Parque De Medianas, S.A.	Constitución	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	100%	Integración Global
Lar España Offices, S.A.	Constitución	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	100%	Integración Global
Riverton Gestión, S.L.U.	Adquisición	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	100%	Integración Global (ii)
Global Noctua, S.L.	Adquisición	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	100%	Integración Global (ii)
Lavernia Investments, S.L.	Adquisición	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	50%	Método de la participación (ii)
Puerta Marítima Ondara, S.L.	Adquisición	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	58,78%	Método de la participación (i)

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas de periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

- (i) La sociedad del Grupo Puerta Marítima Ondara, S.L. se está integrando en los estados financieros consolidados por el método de la participación, acorde con la NIIF 11, dado a que, tal como está establecido en los estatutos y acuerdos entre accionistas, está siendo controlada conjuntamente por la Sociedad Dominante y Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias Lar, S.A.
- (ii) Estas sociedades, que han sido adquiridas en 2014, carecían, a la fecha de adquisición, de actividad, activos ni pasivos significativos.

Las principales magnitudes de los negocios en gestión conjunta (homogeneizados al marco normativo aplicable al Grupo) a 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

	Miles de euros	
	2014	
	Puerta Marítima Ondara, S.L.	Lavernia Investments, S.L.
Activos no corrientes	82.576	-
Activos corrientes	2.718	4
Pasivos no corrientes	46.571	-
Pasivos corrientes	7.959	-
Cifra de negocios	5.249	-
Resultado del ejercicio	158	(3)

(5) Principios contables

(a) Inversiones inmobiliarias

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.

Todos los activos clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros. Los Administradores de la Sociedad Dominante no contemplan 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.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que surgen.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

Durante el periodo de ejecución de obras, se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable.

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 a 30 de junio y 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.

(b) Arrendamientos

(iii) 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.

(iv) Arrendamientos operativos

- Contabilidad del arrendador

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.

- Contabilidad del arrendatario

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

El Grupo reconoce los costes iniciales directos incurridos en los arrendamientos operativos como gasto a medida que se incurren.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
 31 de diciembre 2014

Las cuotas de arrendamiento contingente se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.

(c) 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 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) 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

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.

(iv) 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

(v) Pasivos financieros

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, 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.

Los préstamos concedidos al Grupo que tienen un vencimiento superior a un año se pasivo no corriente. Los intereses a pagar se han registrado contablemente según se ha producido el devengo de los mismos de acuerdo a las condiciones contractuales entre el Grupo y las entidades financieras.

Bajas de activos financieros

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

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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

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.

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.

(d) 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, se registran como una minoración del patrimonio neto, una vez considerado cualquier efecto fiscal.

(e) 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.

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. 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.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

- (ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- (iii) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

(f) 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.

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 31 de diciembre 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

(g) 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.

(h) Retribuciones a los empleados

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.

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.

(i) Provisiones

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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

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.

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.

(j) 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 arrendamiento 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). 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

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.

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos comunes (comunidad, servicios...), por importe de 2.713 miles de euros. Dicho importe, se presenta, de acuerdo a su naturaleza, compensando el gasto por dichos conceptos en el epígrafe “otros gastos” en el estado de resultado global consolidado a 31 de diciembre de 2014 adjunto.

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

(k) Impuesto sobre las ganancias

(i) Régimen General

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.

(ii) Régimen SOCIMI

La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Dicho régimen, 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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

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 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.

(l) 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.

(m) 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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

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.

(n) 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 Administración y Alta Dirección del grupo.

(o) 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 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.

(p) 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; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas del Grupo, 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 2014

(6) Información Financiera por Segmentos

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 31 de diciembre 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, Hiper Albacenter, Nuevo Alisal y Villaverde.
- Edificios de oficinas: Arturo Soria, Cardenal Marcelo Spinola, Egeo y Eloy Gonzalo.
- Logística: Alovera I y Alovera II.

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 31 de diciembre de 2014:

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas de periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre 2014

	Miles de euros				
	2014				
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Unidad Corporativa y otros*	Total
Ingresos ordinarios a clientes externos:	6.298	1.115	1.193	-	8.606
Ingresos por arrendamiento	6.298	1.115	1.193	-	8.606
Total ingresos ordinarios	6.298	1.115	1.193	-	8.606
Otros Ingresos	217	-	-	-	217
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	462	(27)	7	-	442
Gastos de personal	-	-	-	(108)	(108)
Gastos de explotación	(2.772)	(374)	(125)	(3.960)	(7.231)
Beneficio operativo (Pérdida operativa)	4.205	714	1.075	(4.068)	1.926
Financieros Netos	(195)	(324)	-	2.391	1.872
Inversiones por método de participación	(342)	-	-	-	(342)
	3.668	390	1.075	(1.677)	3.456

* El Grupo ha incluido fundamentalmente en “Unidad Corporativa y otros” los ingresos y gastos que se han incurrido por la puesta en funcionamiento del Grupo.

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre 2014

Miles de euros					
2014					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Unidad Corporativa y otros	Total
Inversiones Inmobiliarias	189.053	122.870	46.071	-	357.994
Inversiones método participación	18.087	-	-	-	18.087
Activos financieros no corrientes	2.029	964	848	-	3.841
Total activos no corrientes	209.169	123.834	46.919	-	379.922
Existencias	-	-	-	2.843	2.843
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.171	89	-	710	1.970
Otros activos financieros corrientes	-	-	-	32.032	32.032
Otros activos corrientes	95	4	-	37	136
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	-	-	20.252	20.252
Total activos corrientes	1.266	93	-	55.874	57.233
Total activos	210.435	123.927	46.919	55.874	437.155
Miles de euros					
2014					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Unidad Corporativa y otros	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	7.822	30.000	-	-	37.822
Otros pasivos no corrientes	3.163	1.084	896	-	5.143
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.145	1.909	176	1.449	4.679
Otros pasivos corrientes	-	-	-	18	18
Total pasivos	12.130	32.993	1.072	1.467	47.662

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre 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 igualmente.

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

Miles de euros				
31 de diciembre de 2014				
	Ingresos ordinarios	%	Activos no corrientes	%
País Vasco	1.887	21,93	28.500	7,96
Cataluña	2.377	27,62	81.310	22,71
Castilla la Mancha	2.070	24,05	86.962	24,29
Castilla y León	776	9,02	12.000	3,35
Comunidad de Madrid	1.446	16,80	132.215	36,94
Cantabria	50	0,58	17.007	4,75
	<u>8.606</u>	<u>100,00</u>	<u>357.994</u>	<u>100,00</u>

Toda la actividad se desarrolla dentro de España.

(b) Cliente principal

En este epígrafe se desglosa un listado de los arrendatarios que han generado más rentas a 31 de diciembre de 2014, así como las principales características de cada uno de ellos:

Posición	Rótulo	Proyecto	% s/total de rentas	% acumulado	Vencimiento	Sector
	Centros					
1	Comerciales	Alovera II (Alondra)	8,05%	8,05%	2015	Distribución
	Carrefour, S.A.					
2	Tech Data	Alovera I	4,21%	12,26%	2019	Tecnología
3	Media Markt	Media Markt Villaverde	4,57%	16,83%	2022	Tecnología
	Segurcaixa					
4	Adeslas, S.A.	Arturo Soria	3,71%	20,54%	2020	Oficinas
	C&A	Txingundi/Anec Blau	3,59%	24,13%	2020	RM Modas
6	Mercadona	Anecblau	3,18%	27,31%	2030	Distribución
7	Los Telares	Txingundi/Las Huertas	2,86%	30,17%	2018	RM Modas
8	Bershka	Albacenter/Anec Blau	2,62%	32,78%	2033/2025	RM Modas
		Las Huertas/				
9	Pull & Bear	Albacenter/ Anec Blau	2,57%	35,36%	2025	RM Modas
10	Zara	Anecblau	2,53%	37,89%	2025	RM Moda

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

(7) Inversiones Inmobiliarias

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 31 de diciembre de 2014 han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	Inversiones inmobiliarias	Total
Altas del periodo	357.552	357.552
Variación del valor razonable	442	442
Saldo al 31 de diciembre de 2014	357.994	357.994
Valor razonable al 31 de diciembre de 2014	357.994	357.994

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable.

Las inversiones inmobiliarias comprenden 5 centros comerciales, 4 edificios de oficinas, 2 medianas comerciales y 2 naves logísticas, 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.

Las altas del ejercicio 2014 son las siguientes:

Tipo de activo	Nombre	Miles de euros	
		Coste de adquisición	Valor razonable a 31 de diciembre de 2014
Centro Comercial	Txingudi	27.811	28.500
Centro Comercial	Las Huertas	12.031	12.000
Edificio de Oficinas	Arturo Soria	24.563	24.690
Mediana Comercial	Villaverde	9.328	9.345
Centro Comercial	Anec Blau	81.290	81.310
Centro Comercial	Albacenter	28.968	29.103
Edificio de Oficinas	Marcelo Spinola	19.539	19.300
Centro Comercial	Hipermercado Albacenter	11.823	11.788
Mediana Comercial	Nuevo Alisal	17.340	17.007
Edificio de Oficinas	Edificio Egeo	65.874	65.980
Edificio de Oficinas	Edificio Eloy Gonzalo	12.921	12.900
Nave Logística	Alovera I	12.929	12.900
Nave Logística	Alovera II	33.135	33.171
		357.552	357.994

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

Al 31 de diciembre de 2014, existían activos inmobiliarios del Grupo, por un importe de 81.900 miles de euros, en garantía de diversos préstamos, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2014 ascienden a 37.822 miles de euros. El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2014 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados.

El Grupo, a 31 de diciembre de 2014, no poseía compromisos de compra en firma de inversiones inmobiliarias.

(i) Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El detalle de los activos 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	73.096	-	-	73.096
- Construcciones	115.957	-	-	115.957
Edificios de oficinas				
- Terrenos	63.023	-	-	63.023
- Construcciones	59.847	-	-	59.847
Naves logísticas				
- Terrenos	4.995	-	-	4.995
- Construcciones	41.076	-	-	41.076
Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente	357.994	-	-	357.994

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

A 31 de diciembre 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 medianas comerciales	84.904	90,20%
Edificios de oficina	41.732	83,10%
Naves logísticas	119.147	91,74%

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por sociedades de valoración externas independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración. Las sociedades de valoración independientes proporcionan el valor razonable de la cartera de las inversiones inmobiliarias del Grupo cada seis meses.

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

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

La sociedad de valoración que ha realizado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del grupo a 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	<u>Sociedad de Valoración</u>
Centro Comercial Txingudi	Cushman & Wakefield
Centro Comercial Las Huertas	Cushman & Wakefield
Edificio de Oficinas Arturo Soria	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Mediana Comercial Villaverde	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial Anec Blau	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial Albacenter	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Edificio de Oficinas Marcelo Spinola	Cushman & Wakefield
Centro Comercial Hipermercado Albacenter	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Mediana Comercial Nuevo Alisal	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Edificio Egeo	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Edificio Eloy Gonzalo	Cushman & Wakefield
Nave Logística Alovera I	Cushman & Wakefield
Nave Logística Alovera II	Jones Lang Lasalle España, S.A.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones a 31 de diciembre son como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2014</u>
Por servicios de valoración	39
	<u>39</u>

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

	<u>Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)</u>	<u>Tasa de descuento</u>
Centros comerciales y medianas comerciales	6,12% - 7.59%	9,2% - 12.18%
Edificios de oficinas	5,4%-5,62%	5,6% – 7,89%
Naves logísticas	<u>7,97%</u>	<u>9,29%</u>

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad exigida, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en el activo consolidado y en el estado de resultado global consolidado, después de impuestos con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>Activo consolidado</u>	<u>Estado de resultado global consolidado</u>
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(10.224)	(10.224)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	11.542	11.542
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
 31 de diciembre de 2014

El desglose del epígrafe “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta de resultados es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Centros y medianas comerciales	462
Edificios de oficina	(27)
Naves logísticas	7
	<u>442</u>

(8) Arrendamientos operativos – Arrendatario

La Sociedad Dominante mantenía un local del hipermercado de Centro Comercial Albacenter en régimen de arrendamiento operativo, propiedad de un tercero. Con fecha 19 de diciembre de 2014, la entidad del Grupo “Lar España Shopping Centres, S.A.” adquirió dicho local finalizando a partir de esa fecha el arrendamiento de Lar España Real Estate Socimi, S.A. en este local.

El importe de las cuotas de arrendamientos operativos reconocidas como gastos en el 2014 es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2014</u>
Pagos mínimos por arrendamiento (nota 24)	<u>32</u>
	<u>32</u>

(9) Arrendamientos operativos - Arrendador

A 31 de diciembre de 2014 el Grupo mantiene los centros comerciales, los edificios de oficinas, las medianas comerciales y las naves logísticas arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo.

La ocupación de los inmuebles destinados al arrendamiento a 31 de diciembre de 2014 era la siguiente:

	<u>% ocupación</u>
Centros y medianas comerciales	90,20%
Edificios de oficina	83,10%
Naves logísticas	91,74%

Los ingresos ordinarios así como el valor razonable de cada uno de los activos se detallan en el cuadro a continuación:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
 31 de diciembre de 2014

Miles de euros														
	Centros Comerciales						Oficinas				Naves Logísticas			
	Txingudi	Huertas	Albacenter	Hiper Albacenter	Anec Blau	Villaverde	Nuevo Alisal	Egeo	Cardenal Marcelo Spinola	Arturo Soria	Eloy Gonzalo	Alovera I	Alovera II	Total
Ingresos ordinarios*	1.888	776	862	15	2.377	331	50	155	321	638	-	449	744	8.606
Valor razonable	28.500	12.000	29.103	11.788	81.310	9.345	17.007	65.980	19.300	24.690	12.900	12.900	33.171	357.994

*Los ingresos correspondientes al periodo transcurrido desde la adquisición del activo. El importe anualizado estimado asciende a 22.419 miles de euros.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

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, medianas comerciales, oficinas y naves devengados desde el 24 de marzo de 2014 a 31 de diciembre de 2014.

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

	Miles de euros
	2014
Hasta un año	23.581
Entre uno y cinco años	34.126
Más de cinco años	19.801
	<u>77.508</u>

(10) Activos Financieros por Categorías

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

Los activos financieros que mantiene el Grupo a 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2014:

	Miles de euros	
	2014	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Préstamos y partidas a cobrar		
Depósitos y fianzas	3.841	31.735
Otros activos financieros	-	297
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	1.260
(nota 12)		
Otros créditos con Administraciones Públicas	-	710
(nota 21)		
Total	<u>3.841</u>	<u>34.002</u>
Total activos financieros	<u>3.841</u>	<u>34.002</u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

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

A 31 de diciembre 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 5 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 al 31 de diciembre 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.

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

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

	2014		
	Miles de euros		
	Menos de 1 año	Indeterminado	Total
Depósitos y Fianzas	31.735	3.841	35.576
Otros activos financieros	297	-	297
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.970	-	1.970
	<u>34.002</u>	<u>3.841</u>	<u>37.843</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
Resultado financiero neto aplicando el método de coste amortizado	2.391	2.391
Ganancias/(Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	<u>2.391</u>	<u>2.391</u>
Total	<u>2.391</u>	<u>2.391</u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

(11) 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 2.843 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	
	<u>Plazas de garaje</u>	<u>Total</u>
Valor neto contable al 17 de enero de 2014	-	-
Compras	2.843	2.843
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>2.843</u>	<u>2.843</u>

(12) 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	
	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>
Clientes por arrendamiento operativo	-	1.385
Clientes por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	-	399
Otros créditos con Administraciones Públicas (nota 21)	-	710
Menos correcciones valorativas por incobrabilidad	-	(524)
Total	<u>-</u>	<u>1.970</u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
 31 de diciembre de 2014

(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:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2014</u>
Saldo al 17 de enero	-
Altas por deterioro de valor	362
Dotaciones por deterioro de valor (nota 24)	217
Cancelaciones deterioro de valor (nota 24)	<u>(55)</u>
Total	<u>524</u>

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.

(13) Efectivo y Otros Medios Líquidos Equivalentes

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2014</u>
Bancos	20.252
	<u>20.252</u>

El importe depositado en bancos a 31 de diciembre de 2014 es a la vista y se encuentra disponible para ser utilizado.

(14) Patrimonio Neto

(a) Capital

A 31 de diciembre 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

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.

La Sociedad fue constituida el 17 de enero de 2014 con un capital social de 60 miles de euros representado por 30.000 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas. 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. en dicho momento, 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 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 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

	2014
Franklin Templeton Institutional, LLC	16,9%
PIMCO Bravo II Fund, L.P.	12,5%
Cohen & Steers, Inc	6,5%
Otros accionistas con participación inferior al 5%	64,1%
Total	100%

(b) Prima de emisión

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

A 31 de diciembre 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.

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 31 de diciembre 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, principalmente, 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 31 de diciembre de 2014, el Grupo mantiene acciones de la Sociedad Dominante por un valor de 4.838 miles de euros. El movimiento habido durante el periodo de once meses y catorce días ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
17 de enero de 2014	-	-
Altas	719.551	6.562
Bajas	(188.184)	(1.724)
31 de diciembre de 2014	<u>531.367</u>	<u>4.838</u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder del Grupo al 31 de diciembre de 2014 representan el 1,3 % del capital social con un valor nominal de 1.063 miles de euros y un precio de adquisición de 4.838 mil euros, con un coste medio de 9,10 euros por acción. Asimismo, el precio medio de venta de las acciones propias fue de 9,14 euros por acción. El resultado del periodo de once meses y catorce días por la venta de acciones propias ha ascendido a 4 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe de “otras reservas” del estado de situación financiera consolidado.

(d) 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.

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

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base al ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Miles de euros
Total endeudamiento financiero	37.822
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(20.252)
Deuda neta	17.570
Patrimonio neto	389.493
Total capital	407.063
Total endeudamiento financiero	4,31%

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

(15) 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.

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

	<u>Miles de euros</u> <u>31 de diciembre</u> <u>de 2014</u>
Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (en miles de euros)	3.456
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	38.276.618
Ganancias (Pérdidas) por acción básicas (en euros)	<u><u>0, 09</u></u>

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

	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2014</u>
Acciones ordinarias (constitución de la Sociedad Dominante)	30.000
Ampliación de Capital Social	38.390.805
Efecto promedio de las acciones propias	<u>(144.187)</u>
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación al 31 de diciembre (en títulos)	<u><u>38.276.618</u></u>

(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 SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

(16) 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
Pasivos financieros con entidades de crédito	37.666	156
Débitos y partidas a pagar		
Otros pasivos financieros - fianzas	5.143	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreedores	-	4.410
Personal	-	18
Otras cuentas a pagar con la Administración	-	269
Pública.		
Total pasivos financieros	<u>42.809</u>	<u>4.853</u>

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

(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				Total
	Miles de euros				
	Menos de 1 año	De 2 a 4 años	Más de 5 años	Indeterminado	
Pasivos financieros con entidades de crédito	156	468	37.198	-	37.822
Otros pasivos financieros - fianzas	-	-	-	5.143	5.143
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.697	-	-	-	4.697
Total	4.853	468	37.198	5.143	47.662

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

(17) Pasivos Financieros por Deudas

(a) Características principales de préstamos y deudas

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

Tipo	Moneda	Tipo efectivo	Año de vencimiento	Miles de euros
				Valor Contable
				Valor nominal
Lar España Offices, S.A.	Euro	EURIBOR 3M + 2% margen	15-dic-19	30.000
Lar España Parque de Medianas, S.A.	Euro	3,02% (hasta 16-dic-15). Posteriormente EURIBOR 3M + diferencial	16-jun-25	7.822

Con fecha 16 de diciembre de 2014 la sociedad del Grupo “Lar España Offices, S.A.” ha adquirido el edificio de oficinas EGEO a la sucursal Meag Munich Ergo Kapitalanlagegesellschaft mbH Spanish branch (“MEAG”) gravado con un préstamo hipotecario de 30.000 miles de euros con la entidad bancaria Westdeutsche Immobilienbank AG. La novación del préstamo hipotecario establece que la nueva fecha de vencimiento del mismo será el 15 de diciembre de 2019, fecha en la cual se pagará la totalidad del principal. Los intereses del préstamo hipotecario se devengan y pagan trimestralmente a un tipo del EURIBOR a 3 meses más un diferencial del 2%.

Con fecha 17 de diciembre de 2014 la sociedad del Grupo “Lar España Parque de Medianas, S.A.” se ha subrogado en el préstamo hipotecario que anteriormente mantenía la sociedad Grupo Empresarial Sadisa, S.L. con la entidad bancaria Bankinter. Esta subrogación forma parte del pago por la compraventa del parque de medianas Nuevo Alisal, el cual ha sido adquirido por parte de Lar España Parque de Medianas a Grupo Empresarial Sadisa, S.L. El préstamo hipotecario asciende a un principal de 7.822 miles de euros. El principal se amortiza en pagos trimestrales de igual cuantía. Los intereses se devengan y pagan trimestralmente siendo el tipo del 3,02% hasta el 16 de junio 2015 cuando será revisado y pasarán a ser EURIBOR a 3 meses más un diferencial. El préstamo hipotecario finaliza con fecha 16 de junio de 2025. Las garantías otorgadas para cubrir el préstamo hipotecario es el propio activo objeto de la compraventa entre las partes.

A 31 de diciembre de 2014, el tipo efectivo de las deudas ha ascendido a 2,44 %

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

(18) Otros pasivos financieros no Corrientes

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes, el Grupo recoge 5.143 miles de euros al 31 de diciembre 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.

(19) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

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

	Miles de euros
	2014
Acreedores comerciales	3.544
Acreedores comerciales, empresas vinculadas (nota 28)	866
Remuneraciones pendientes de pago	18
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (nota 21)	269
	<u>4.697</u>

(20) 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:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance	
	2014	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	370.774	99,77%
Resto	861	0,23%
Total de pagos del ejercicio	371.635	100%
PMP (días) de pagos	31	-
PMPE (días) de pagos	29	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	147	24,78%

El importe indicado como “Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal” (147 miles de euros) así como el porcentaje indicado (24,78%) hacen relación a las facturas por operaciones comerciales recibidas pendientes de pago por el Grupo a 31 de diciembre de 2014 con una antigüedad superior a 60 días excluyéndose del cálculo las provisiones por facturas por operaciones comerciales pendientes de recibir. Estas facturas por operaciones comerciales pendientes de pago (147 miles de euros) suponen el 0,04% del total de

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

pagos del ejercicio (371.635 miles de euros) realizados por el Grupo para el periodo de 11 meses y 14 días finalizado el 31 de diciembre 2014.

El importe indicado como “Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal” (147 miles de euros) respecto del total de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” (4.410 miles de euros sin incluir saldos con la Administración Pública) del Grupo a 31 de diciembre de 2014 supone el 3,33% del total.

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida “Acreedores comerciales” del pasivo corriente del estado de situación financiera.

El plazo medio ponderado (PMP) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados entre el 25 de diciembre 2014 y el 31 de diciembre 2014 (6 días) en plazo legal de pago y el plazo de cada pago, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados entre el 25 de diciembre 2014 y el 31 de diciembre 2014 (6 días) en plazo legal de pago.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días. Este plazo podrá ser ampliado mediante pacto de las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales.

(21) Administraciones Públicas y Situación fiscal

(a) Saldos corrientes con Administraciones Públicas

Saldos Deudores

	Miles de euros
	<u>31 de diciembre de 2014</u>
Hacienda Pública deudora por IVA	251
Hacienda Pública, otras retenciones practicadas	459
	<u>710</u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

Saldos Acreedores

	Miles de euros
	<u>31 de diciembre de 2014</u>
Hacienda Pública, acreedora por IVA	193
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	72
Organismos de la Seguridad Social acreedores	4
	<u>269</u>

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

A 31 de diciembre 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, el efecto de la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias así como las diferencias temporales por las limitaciones existentes. A fecha de cierre de los estados financieros consolidados, el Grupo no ha registrado un activo por impuesto diferido por este concepto.

	Miles de euros
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	3.456
Diferencias permanentes	(10.730)
Diferencias temporales – Valoraciones de activos	(442)
Diferencias temporales - Otros	443
Base imponible (Pérdidas)	<u>(7.273)</u>
Cuota fiscal (30%)	-
Cuota fiscal (0%)	-
Gasto / Ingreso por Impuesto de Sociedades	<u>-</u>

Conforme a lo establecido en el Régimen Socimi, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no tendrá lugar la venta de ningún activo con anterioridad al cumplimiento del límite temporal de tres años, motivo por el cual los pasivos por impuesto diferido correspondiente al incremento de valor de las inversiones inmobiliarias (IAS 40) se han calculado a la tasa fiscal del 0%.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

(c) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014, el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros consolidados.

(d) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012.

	Ejercicio 2014
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	Beneficios del 2014 propuestos a reservas: 166 miles de euros a reserva legal y 167 miles de euros a reservas voluntaria
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2014 propuestos a reservas: 166 miles de euros a reserva legal y 167 miles de euros a reservas voluntaria
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	Distribución de dividendos propuestos del 2014: 1.331 miles de euros
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de dividendos propuestos del 2014: 1.331 miles de euros
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	-
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 2014: Pendiente de JGA
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Centro Comercial Txingudi: 24 de marzo de 2014 Centro Comercial Las Huertas: 24 de marzo de 2014 Edificio de Oficinas Arturo Soria: 29 de julio de 2014 Mediana Comercial Villaverde: 29 de julio de 2014 Centro Comercial Albacenter: 30 de julio de 2014 Centro Comercial Anec Blau: 31 de julio de 2014 Edificio de Oficinas Marcelo Spinola: 31 de julio de 2014
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	LAR España Inversión Logística, S.A.: 23 de julio de 2014 Riverton Gestión, S.L.U.: 18 de diciembre de 2014 LAR España Shopping Centres, S.A.: 4 de noviembre de 2014 LAR España Offices, S.A.: 4 de noviembre de 2014 LAR España Parque de Medianas, S.A.: 4 de noviembre de 2014 Global Noctua, S.L.: 18 de diciembre de 2014
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	- Inversiones inmobiliarias: Centro Comercial Txingudi Centro Comercial Las Huertas Edificio de Oficinas Arturo Soria Mediana Comercial Villaverde Centro Comercial Albacenter Centro Comercial Anec Blau Edificio de Oficinas Marcelo Spinola - Participaciones en capital: LAR España Inversión Logística, S.A. Riverton Gestión, S.L.U. LAR España Shopping Centres, S.A. LAR España Offices, S.A. LAR España Parque de Medianas, S.A. Global Noctua, S.L.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

(22) Política y Gestión de Riesgos

(a) Factores de riesgo financiero

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

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

(i) Riesgo de mercado

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

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 estado de situación financiera consolidada, es como sigue:

	En Miles de euros	
	Nota	2014
Depósitos y Garantías	10	35.873
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12	1.970
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	20.252
		<u>58.095</u>

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.

	Miles de euros				
	2014				
	No vencidos	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	399	726	135	710	1.970
Total activos	399	726	135	710	1.970

A 31 de diciembre de 2014, el Grupo tiene deteriorados todos los deudores comerciales con riesgo de mora cubriendo exposición máxima al riesgo. El deterioro de las cuentas a cobrar por región geográfica representativa de la actividad del Grupo es el siguiente:

	Miles de euros
	2014
País Vasco	342
Castilla y León	99
Cataluña	64
Castilla – La Mancha	19
	<u>524</u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 20.252 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 31 de diciembre de 2014. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

	2014					
	Miles de euros					
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Indefinido	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	39	117	37.666	-	37.822
Otros pasivos no corrientes - fianzas	-	-	-	-	5.143	5.143
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	701	3.727	-	-	-	4.428
Total	701	3.766	117	37.666	5.143	47.393

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

A 31 de diciembre 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

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.

(v) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la nota 1, la Sociedad Dominante y sociedades dependientes se acogieron al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). 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, las sociedades que han optado por dicho régimen están 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 (Nota 4e).

En el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

(23) Ingresos Ordinarios

El detalle de ingresos ordinarios se ha presentado en la nota 6, conjuntamente con la información por segmentos.

(24) Otros Gastos

El detalle de otros gastos es como sigue:

	Miles de euros
	2014
Gastos por arrendamientos operativos (nota 8)	32
Servicios de profesionales independientes	5.357
Primas de seguros	139
Gastos bancarios	6
Publicidad y propaganda	241
Tributos	582
Pérdidas por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (ver nota 12)	162
Retribución al Consejo de Administración*	260
Otros gastos	452
	<u>7.231</u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

(25) Gastos por retribuciones a los empleados

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados a 31 de diciembre de 2014, es como sigue:

	Miles de euros
	2014
Sueldos, salarios y asimilados	93
Otras cargas sociales e impuestos	15
	<u>108</u>

(26) 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	2.391
Gastos financieros – Préstamos hipotecarios	<u>(519)</u>
Total ingresos financieros	<u>1.872</u>

(27) Resultado del ejercicio

La aportación de cada una de las empresas al resultado neto consolidado ha sido:

	Miles de euros
	2014
LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	3.602
LAR ESPAÑA INVERSION LOGISTICA, S.A.	1.071
LAR ESPAÑA SHOPPING CENTRES, S.A.	(111)
LAR ESPAÑA OFFICES, S.A.	(171)
LAR ESPAÑA PARQUE DE MEDIANAS, S.A.	(530)
RIVERTON GESTIÓN, S.L.	(60)
GLOBAL NOCTUA, S.L.	(3)
PUERTA MARÍTIMA ONDARA, S.L.	(342)
LAVERNIA INVESTMENTS, S.L.	-
Resultado antes de impuestos	<u>3.456</u>
Impuesto sobre Beneficios	-
Beneficio después de impuestos	<u>3.456</u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
 31 de diciembre de 2014

(28) 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 su 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 rentabilidad de la gestión realizada.

Estos servicios se registran en la cuenta de otros gastos de explotación del estado del resultado global consolidado. A 31 de diciembre de 2014 el gasto por este concepto asciende a 2.083 miles de euros, no habiéndose cumplido los límites para el devengo de la remuneración variable acordada en el contrato.

A 31 de diciembre de 2014, el Grupo mantiene una cuenta por pagar por este concepto que asciende a 771 miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizado un contrato con la sociedad vinculada Gentalia 2006, S.L. (participada por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.) para la prestación de servicios relacionados con gestión y administración de los activos inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2014 el gasto incurrido por este concepto asciende a 288 miles de euros (de los cuales 95 miles de euros se encontraban pendientes de pago al 31 de diciembre 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 del Grupo, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	2014	
	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	-	260*
Alta Dirección	93	-

*Las dietas al Consejo de Administración incluyen 50 miles de euros de dietas del Secretario no consejero del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

A 31 de diciembre 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.

(d) Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades

Los Administradores de la Sociedad Dominante y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

Sin perjuicio de lo anterior, se informa que el consejero D. Miguel Pereda Espeso ostenta los siguientes cargos en otras empresas:

- (i) Consejero de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. (sociedad gestora de la Sociedad). Esta situación de potencial conflicto de interés fue expresamente salvada por el entonces accionista único de la Sociedad en el momento del nombramiento de Miguel Pereda como consejero de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. el 5 de febrero de 2014
- (ii) Presidente del consejo de Villamagna, S.A.
- (iii) Consejero delegado de Fomento del Entorno Natural, S.L. de la que además es accionista (titular de un 13,85% de las participaciones sociales).

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

- (iv) Cargos en empresas dependientes de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. tal y como se indica a continuación:

Sociedad	Cargo / Función	Nº de participaciones	% de participación
Grupo Lar Terciario, S.L.	Representante persona física del presidente del consejo de administración "Global Byzas, S.L."	N/A	N/A
Inmobérica De Gestión, S.L.	Administrador único	N/A	N/A
Grupo Lar Actividad Arrendamiento, S.A.	Presidente y consejero delegado solidario del consejo de administración.	N/A	N/A
Grupo Lar Senior, S.L.	Representante persona física del presidente del consejo de administración "Desarrollos Ibéricos Lar, S.L. (antes Grupo Lar Desarrollos Oficinas, S.L.)"	N/A	N/A
Grupo Lar Europa Del Este, S.L.	Representante persona física del secretario "Global Byzas, S.L."	N/A	N/A
Grupo Lar Actividad Residencial, S.L.	Representante persona física del presidente del consejo de administración "Global Byzas, S.L."	N/A	N/A
Parque Comercial Cruce De Caminos, S.L.	Representante persona física del administrador solidario de Grupo Lar S.L.	N/A	N/A
Parque Castilleja, S.L.	Representante persona física del presidente del consejo de administración "Global Caronte, S.L." y del vocal "Global Byzas, S.L."	N/A	N/A
Grupo Lar Grosvenor Servicios Dos, S.L.	Representante persona física del administrador único "Grupo Lar Terciario, S.L."	N/A	N/A

(29) Información sobre empleados

El número medio de empleados del Grupo a 31 de diciembre de 2014 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	2014
Categoría profesional	
Alta Dirección	2
Consejeros	5
Total	7

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

Asimismo, la distribución por sexos del Grupo a 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

	Número	
	2014	
	Mujeres	Hombres
Alta Dirección	1	2
Consejeros	-	5
Total	1	7

A fecha 26 de junio de 2014 el Grupo contrató a dos empleados de sexo masculino para posiciones de Alta Dirección. A su vez, en el mes de noviembre se ha contratado a una empleada de sexo femenino para una posición de Alta Dirección. El gasto correspondiente a estos empleados a 31 de diciembre de 2014 asciende a 108 miles de euros.

(30) Honorarios de Auditoría

A 31 de diciembre 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
	31 de diciembre de 2014
Servicios relacionados con la auditoría	
Auditoría a 24 de enero de 2014	4
Auditoría a 31 de diciembre de 2014	90
Otros servicios relacionados con la auditoría	458
Otros servicios	12
Total	564

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, así como los trabajos de due diligence para la compra de activos.

(31) Hechos Posteriores

Con fecha 30 de enero de 2015, la Sociedad Dominante ha formalizado la adquisición, a través de dos sociedades conjuntas compartidas al 50% con la entidad luxemburguesa LVS II LUX XIII S.à.r.l., que tiene como asesor de inversión a Pacific Investment Management Company LLC o sus filiales (“PIMCO”), de los siguientes activos inmobiliarios situados en una de las zonas premium de Madrid capital:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada del periodo de once meses y catorce días terminado el
31 de diciembre de 2014

(i) El terreno sito en la calle Juan Bravo 3, que será destinado a la promoción residencial y que tiene una superficie total edificable de 26.203 m², de los cuales, 19.453 m² son edificables sobre rasante según el plan especial urbanístico y 6.750 m² bajo rasante distribuidos en tres plantas.

(ii) El inmueble residencial ubicado en la calle Claudio Coello 108, con una superficie total construida de 5.318 m², de los cuales 4.479 m² son sobre rasante y 839 m² bajo rasante, y que se encuentra ya ocupado y en régimen de alquiler.

Adicionalmente, con fecha 12 de febrero de 2015 Morgan Stanley & Co. International plc (“Morgan Stanley”), en virtud del mandato conferido por Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., ha finalizado con éxito un proceso de prospección de la demanda dirigido exclusivamente a inversores cualificados para la colocación de bonos simples (senior) garantizados (los “bonos”) a emitir por la sociedad por un importe total de 140.000 miles de euros, con fecha de vencimiento el 21 de febrero de 2022. Los bonos, que se han emitido a la par, tienen un valor nominal de 100 miles de euros y una remuneración anual del 2,90%, todo ello conforme al acuerdo de emisión adoptado por el Consejo de Administración de la sociedad (la “emisión”).

Los bonos han sido admitidos a negociación en el mercado regulado (Main Securities Market) de la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange).

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

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2014

a) Sociedades Dependientes

Nombre	Dirección	Actividad	Auditor	Tipología	% de participación		Miles de Euros			
					Directa	Total	Capital Social	Resultado	Resto de Patrimonio	Valor neto en libros de la participación
LAR ESPAÑA INVERSIÓN LOGÍSTICA, SA	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	60	840	45.149	45.209
LAR ESPAÑA SHOPPING CENTRES, SA	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	60	(79)	12.000	12.060
LAR ESPAÑA PARQUE DE MEDIANAS, SA	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	60	(205)	10.500	10.560
LAR ESPAÑA OFFICES, SA	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	60	(304)	35.200	35.260
RIVERTON GESTIÓN, SL	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	3	(40)	13.000	13.003
GLOBAL NOCTUA, SL	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	4	(3)	-	4

b) Negocio conjunto

Nombre	Dirección	Actividad	Auditor	Tipología	% de participación		Miles de Euros			
					Directa	Total	Capital Social	Resultado	Resto de Patrimonio	Valor neto en libros de la participación
PUERTA MARÍTIMA ONDARA, S.L.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	Deloitte	Asociada	58,78%	58,78%	27.240	(308)	3.366	18.425
LAVERNIA INVESTMENTS, SL	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Asociada	50%	50%	3	(5)	10	4