LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014 e Informe de Gestión, junto con el Informe de auditoría independiente

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel.: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio de once meses y catorce días terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.b de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales 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 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. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, 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 la entidad de las cuentas anuales, 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 tomadas en su conjunto.

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

Deloitte, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 13.650, sección 8ª, folio 188, hoja M-54414, inscripción 96ª. C.I.F.: B-79104469.
Domicilio social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020, Madrid.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio de once meses y catorce días terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales 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 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.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

25 de febrero de 2015

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año **2015** Nº **01/15/00266**
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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014

Preparadas de conformidad con el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, considerando las modificaciones incorporadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre

ÍNDICE

(1)		Naturaleza, Actividades de la Sociedad y Composición del Grupo	10
(2)		Bases de presentación	13
	(a)	Imagen fiel	13
	(b)	Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad	13
	(c)	Comparación de la información	14
	(d)	Moneda funcional y moneda de presentación	14
	(e)	Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables	14
(3)		Distribución de Resultados	15
(4)		Normas de Registro y Valoración	15
	(a)	Inversiones inmobiliarias	16
	(b)	Arrendamientos	18
	(c)	Instrumentos financieros	19
	(d)	Instrumentos de patrimonio propio en poder de la Sociedad	23
	(e)	Distribuciones a Accionistas	24
	(f)	Existencias	25
	(g)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	25
	(h)	Retribución a empleados a corto plazo	25
	(i)	Provisiones	26
	(j)	Reconocimiento de Ingresos Ordinarios	26
	(k)	Impuesto sobre las ganancias	27
	(l)	Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	29
	(m)	Contratos de seguros	29
	(n)	Medioambiente	29
	(o)	Transacciones entre empresas del grupo	29
	(p)	Estado de flujos de efectivo	30
(5)		Inversiones Inmobiliarias	30
		Seguros	32
(6)		Arrendamientos operativos – Arrendatario	32
(7)		Arrendamientos operativos – Arrendador	33
(8)		Política y Gestión de Riesgos	34
	(a)	Factores de riesgo financiero	34
(9)		Inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas	38
(10)		Activos Financieros por Categorías	40
	(a)	Clasificación de los activos financieros por categorías.	40
	(b)	Clasificación de los activos financieros por vencimientos	41
	(c)	Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros	41
(11)		Existencias	41
(12)		Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	42
(13)		Efectivo y Otros Medios Líquidos Equivalentes	43
(14)		Patrimonio Neto	43
	(a)	Capital	43
	(b)	Prima de emisión	44
	(c)	Reservas	44
	(d)	Autocartera	45
	(e)	Gestión del capital	45
(15)		Pasivos Financieros por Categorías	46
	(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	46
	(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	46
(16)		Otros pasivos financieros no corrientes	47
(17)		Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar	47
(18)		Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio”	47
(19)		Administraciones Públicas y Situación Fiscal	48
		Saldos Deudores	48
		Saldos Acreedores	49
(20)		Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas	51
	(a)	Transacciones y saldos de la Sociedad con partes vinculadas	51

(b) Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad dominante y personal de Alta Dirección 52
(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. 52
(d) Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades 53
(21) Ingresos y Gastos 54
(22) Información sobre los empleados 55
(23) Honorarios de Auditoría 56
(24) Hechos Posteriores 56

Balance de Situación correspondiente al periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014

(Expresado en Miles de euros)

Activo	Nota	2014
Inversiones inmobiliarias		202.310
Terrenos	5	80.456
Construcciones	5	121.854
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		134.525
Instrumentos de patrimonio	9	134.525
Inversiones financieras a largo plazo		2.409
Otros activos financieros	10	2.409
Total no corriente		339.244
Existencias		3.102
Comerciales	11	2.843
Anticipos	11	259
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.870
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10, 12	1.170
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10, 12	700
Inversiones financieras a corto plazo		32.066
Otros activos financieros	10	32.066
Periodificaciones a corto plazo		95
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		17.467
Tesorería	8, 13	17.467
Total activos corrientes		54.600
Total activo		393.844

Las Notas 1 a 24 de la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2014.

Balance de Situación correspondiente al periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014

(Expresado en Miles de euros)

Patrimonio Neto y Pasivo	Nota	2014
Fondos propios		
Capital		80.060
Capital escriturado	14a	80.060
Prima de emisión	14b	320.000
Reservas		(9.425)
Otras reservas	14c	(9.425)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	14c	(4.838)
Otras aportaciones de socios	14a	240
Resultado del ejercicio		1.664
Total patrimonio neto		387.701
Deudas a largo plazo		3.603
Otros pasivos financieros	15, 16	3.603
Total pasivos no corrientes		3.603
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.540
Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas	15a, 17	866
Acreedores varios	15a, 17	1.578
Personal *(remuneraciones pendientes de pago)*	15a, 17	18
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15a, 17, 19	78
Total pasivos corrientes		2.540
Total patrimonio neto y pasivo		393.844

Las Notas 1 a 24 de la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2014.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014
(Expresadas en Miles de euros)

	Nota	2014
Operaciones continuadas		
Importe neto de la cifra de negocios		7.207
Ventas	21a	7.207
Otros ingresos de explotación		217
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		217
Gastos de personal		(108)
Sueldos, salarios y asimilados	21b	(93)
Cargas sociales	21b	(15)
Otros gastos de explotación		(6.824)
Servicios exteriores	21c	(6.441)
Tributos	21c	(221)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	21c	(162)
Amortización del inmovilizado	5	(1.219)
Resultado de explotación		(727)
Ingresos financieros		2.391
De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.391
De terceros	10c	2.391
Resultado financiero		2.391
Resultado antes de impuestos		1.664
Impuestos sobre beneficios	19a	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		1.664
Resultado del ejercicio		1.664

Las Notas 1 a 24 de la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos
correspondiente al periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014

(Expresados en Miles de euros)

	2014
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.664
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
Total de ingresos y gastos reconocidos	1.664

Las Notas 1 a 24 de la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014

(Expresado en Miles de euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Total
Constitución de la Sociedad el 17 de enero de 2014	60	-	(2)	-	-	-	58
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	1.664	1.664
Operaciones con socios o propietarios							
Aumentos de capital	80.000	320.000	(9.419)	-	240		390.821
Acciones propias	-	-	(4)	(4.838)	-		(4.842)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	80.060	320.000	(9.425)	(4.838)	240	1.664	387.701

Las Notas 1 a 24 de la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014

(Expresados en Miles de euros)

	Nota	2014
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.664
Ajustes del resultado		(1.010)
Amortización del inmovilizado (+)		1.219
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		162
Ingresos financieros (-)	10c	(2.391)
Cambios en el capital corriente		914
Existencias (+/-)		(3.102)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(2.032)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		2.540
Otros activos corrientes (+/-)		(95)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		3.603
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.094
Cobros de intereses (+)		2.094
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		3.662
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Pagos por inversiones (-)		(372.232)
Empresas del grupo y asociadas		(134.525)
Inversiones inmobiliarias		(203.529)
Otros activos financieros		(34.178)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(372.232)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		386.037
Emisión de instrumentos de patrimonio		390.879
Cobros/(Pagos) procedentes de la adquisición y enajenación de acciones propias		(4.842)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		386.037
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		17.467
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio		17.467

Las Notas 1 a 24 de la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014.

(1) Naturaleza, Actividades de la Sociedad y Composición del Grupo

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad 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, de acuerdo a sus estatutos, es:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. 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., como Sociedad Dominante de su grupo 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 la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

1. 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.

2. 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.

3. 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%.

4. 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.

Los Administradores de la Sociedad estiman que en los plazos establecidos en la mencionada Ley, se cumplirán los requisitos requeridos por la Ley de las SOCIMI.

Tal y como se describe en la Nota 9, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes y asociadas. Como consecuencia de ello la Sociedad es dominante de un Grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente. La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo. La información relativa a las participaciones en empresas del grupo, asociadas se presenta en el Anexo I.

Los Administradores de la Sociedad han formulado el 24 de febrero de 2015 las cuentas anuales consolidadas de LAR España Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2014, que muestran unos beneficios consolidados de 3.456 miles de euros y un patrimonio neto consolidado de 389.493 miles de euros.

(2) Bases de presentación

(a) Imagen fiel

Las cuentas del periodo 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. Las cuentas anuales del periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio de once meses y catorce días terminado en dicha fecha.

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales del ejercicio 2014, que han sido formuladas el 24 de febrero de 2015, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

(b) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

2. Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales.

3. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

4. 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).

5. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

(c) Comparación de la información

Tal y como se detalla en la nota 1, la Sociedad se constituyó el 17 de enero de 2014, por lo que su ejercicio social corresponde al ejercicio comprendido entre el 17 de enero de 2014 y 31 de diciembre de 2014. Dado que este es el primer ejercicio de actividad de la Sociedad, los Administradores no han incluido saldos comparativos en el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria.

(d) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales se presentan en miles de euros, redondeadas al millar más cercano, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

(e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Su preparación requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen 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 las cuentas anuales.

(i) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

1. 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 12a).

2. La evaluación de provisiones y contingencias.

3. La gestión del riesgo financiero.

4. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (notas 4b y 4d).

5. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (nota 4d).

6. La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (notas 4a y 4b).

(ii) Cambios de estimación

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad 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 cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

(3) Distribución de Resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014 y otras reservas de la Sociedad a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

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

(4) Normas de Registro y Valoración

Las presentes cuentas anuales correspondientes al periodo de 11 meses y 14 días finalizado el 31 de diciembre de 2014 se han preparado de acuerdo con los criterios de reconocimiento y valoración establecidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto

1514/2007, de 16 de noviembre, modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre.

(a) Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica en este epígrafe los inmuebles, incluidos aquellos en curso o desarrollo, destinados 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 de la Sociedad 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. La Dirección de la Sociedad no contempla enajenar estos activos en el horizonte temporal por lo que ha decidido mantener estos activos como inversiones inmobiliarias en el Balance de Situación.

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

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

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

La Sociedad reclasifica una inversión inmobiliaria a inmovilizado material cuando comienza a utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Inmuebles	Lineal	50
Mejoras en locales comerciales	Lineal	Duración contrato con inquilino

Los activos en construcción destinados al alquiler, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo, en su caso, las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos

inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso que fueron concebidos.

(i) Deterioro de valor inversiones inmobiliarias

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

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

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias la Sociedad encarga la realización de las valoraciones de los bienes inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias a sociedades de valoración independientes no vinculados con la Sociedad. Dichas valoraciones se llevan a cabo cada 30 de junio y cada 31 de diciembre (nota 5). Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a fecha de tasación. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos son valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

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

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

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

(b) Arrendamientos

(i) *Clasificación de arrendamientos*

La Sociedad 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. La Sociedad no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

(ii) *Contabilidad del arrendatario*

- Arrendamientos operativos

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.

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

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

(iii) *Contabilidad del arrendador*

- Arrendamientos operativos

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

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

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

(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.

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

(ii) *Principios de compensación*

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

(iii) *Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar*

Los activos o pasivos financieros mantenidos para negociar son aquellos que se clasifican como mantenidos para negociar desde el momento de su reconocimiento inicial.

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

- Se adquiere o incurre principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en un futuro inmediato;

- En el reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que se gestionan conjuntamente y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de obtención de beneficios a corto plazo o;

- Es un derivado, excepto un derivado que haya sido designado como instrumento de cobertura y cumpla las condiciones para ser eficaz y un derivado que sea un contrato de garantía financiera.

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

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

La Sociedad no reclasifica ningún activo o pasivo financiero de o a esta categoría mientras esté reconocido en el balance de situación, salvo por un cambio en la calificación de los instrumentos financieros derivados de cobertura.

(iv) *Préstamos y partidas a cobrar*

Los préstamos y partidas a cobrar no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Son principalmente depósitos realizados en entidades bancarias e intereses devengados no cobrados de los depósitos contratados así como derechos de cobro que han sido generados por la actividad de la Sociedad. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance de situación y las fianzas y depósitos realizados se han incluido en "Activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" en función de su vencimiento.

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

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

(v) *Instrumentos de Patrimonio en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo.*

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Las inversiones en empresas del Grupo, se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Después de su valoración inicial, las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

(vi) *Deterioro de valor de activos financieros*

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

- 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, la Sociedad aplica los mismos criterios a partir del momento en el que la adjudicación se considere probable.

  La Sociedad reconoce la pérdida por deterioro de valor y la incobrabilidad de préstamos y otras cuentas a cobrar y de instrumentos de deuda mediante el registro de una cuenta correctora de los activos financieros. En el momento en

el que se considera que el deterioro y la incobrabilidad son irreversibles, se elimina el valor contable contra el importe de la cuenta correctora.

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

(vii) *Pasivos financieros*

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, 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.

(viii) *Bajas de activos financieros*

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

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

(ix) *Bajas y modificaciones de pasivos financieros*

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada 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 la Sociedad 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.

La Sociedad 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 restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias 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. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

La Sociedad 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, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias. Si la Sociedad entrega en pago de la deuda activos no monetarios, reconoce como resultado de explotación la diferencia entre el valor razonable de los mismos y su valor contable y la diferencia entre el valor de la deuda que se cancela y el valor razonable de los activos como un resultado financiero. Si la Sociedad entrega existencias, se reconoce la correspondiente transacción de venta de las mismas por su valor razonable y la variación de existencias por su valor contable.

(d) Instrumentos de patrimonio propio en poder de la Sociedad

La adquisición por la Sociedad de instrumentos de patrimonio se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración de los fondos propios del balance. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias, sino que se registra directamente como reservas.

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

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio, incluyendo los costes de emisión relacionados con una combinación de negocios, se

registran como una minoración de las reservas, una vez considerado cualquier efecto fiscal.

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

(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.

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.

(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 inicialmente por el coste de adquisición o producción.

El coste de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento, rebaja u otras partidas similares.

La Sociedad utiliza la misma fórmula de coste para todas las existencias que tienen una misma naturaleza y uso similares dentro de la Sociedad.

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.

(g) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

(h) Retribución a empleados a corto plazo

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

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

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

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

Las obligaciones aisladas se valoran por el desenlace individual que resulta más probable. Si la obligación implica una población importante de partidas homogéneas, ésta se valora ponderando los desenlaces posibles por sus probabilidades. Si existe un rango continuo de desenlaces posibles y cada punto del rango tiene la misma probabilidad que el resto, la obligación se valora por el importe medio.
El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 no existen dudas sobre su cobro efectivo. El reembolso se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con la naturaleza del gasto, 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.

(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 la Sociedad 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 de la Sociedad 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 de la Sociedad son reconocidos de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos solo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

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

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos comunes (comunidad, servicios…), por importe de 2.626 miles de euros. Dicho importe, se presenta, de acuerdo a su naturaleza, compensando el gasto por dichos conceptos en el epígrafe “Servicios Exteriores” en la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2014 adjunta.

La Sociedad 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

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

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

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

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

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, la Sociedad 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) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

La Sociedad presenta el balance 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 de la Sociedad, 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 activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doces meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

(m) Contratos de seguros

La Sociedad 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 de la Sociedad.

(n) Medioambiente

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

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

(o) Transacciones entre empresas del grupo

Las transacciones entre empresas del grupo, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, se reconocen por el valor razonable

de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

(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 de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

(5) Inversiones Inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las Inversiones Inmobiliarias han sido los siguientes:

	Miles de euros		
	2014		
	Terrenos	Construcciones	Total
Coste al 17 de enero de 2014	-	-	-
Altas	80.456	123.073	203.529
Coste al 31 de diciembre de 2014	80.456	123.073	203.529
Amortización acumulada al 17 de enero de 2014	-	-	-
Dotaciones	-	(1.219)	(1.219)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2014	-	(1.219)	(1.219)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2014	80.456	121.854	202.310

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

El detalle por líneas de negocio del valor neto contable de las inversiones inmobiliarias que la Sociedad mantiene en arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

	Miles de euros
	2014
Centros y mediana comerciales	158.404
Edificios de oficinas	43.906
	202.310

La Sociedad ha reconocido como mayor valor de adquisición los impuestos directos incurridos y no recuperables, por un importe de 3.165 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2014, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

	Superficie bruta alquilable (m^2)	% ocupación (m^2)
Centros y mediana comerciales	64.770	87,1 %
Edificios de oficinas	17.247	60,5 %

En cumplimiento de la normativa contable, el valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por una sociedad de valoración externa independiente con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración. Las sociedades de valoración independientes proporcionan el valor razonable de la cartera de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad cada seis meses.

Las sociedades de valoración que han realizado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 son las siguientes:

	Sociedad de Valoración
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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2014, desglosado por inmueble, es el siguiente:

	Miles de euros
Centro Comercial Txingudi	28.500
Centro Comercial Las Huertas	12.000
Edificio de Oficinas Arturo Soria	24.690
Mediana Comercial Villaverde	9.345
Centro Comercial Anec Blau	81.310
Centro Comercial Albacenter	29.103
Edificio de Oficinas Marcelo Spinola	19.300
	204.248

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

	Miles de euros
	2014
Por servicios de valoración	17
	17

Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2014, no poseía compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias.

(6) Arrendamientos operativos – Arrendatario

La Sociedad 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.

En la misma fecha, Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. firma un nuevo contrato de arrendamiento operativo con la entidad del Grupo "Lar España Shopping Centres, S.A." por otro local. La Sociedad tiene subarrendado este local a la cadena de ropa PRIMARK.

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

	Miles de euros
	2014
Pagos mínimos por arrendamiento (Nota 21c)	32
	32

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

	Miles de euros
	2014
Hasta un año	75
Entre uno y cinco años	200
Más de cinco años	-
	275

(7) Arrendamientos operativos – Arrendador

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad mantiene los centros comerciales, los edificios de oficinas y la mediana comercial arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo.

Los inmuebles destinados al arrendamiento, que a 31 de diciembre de 2014 cuya ocupación es de 87,1% en los centros comerciales y 60,5% en los edificios de oficinas, han generado los ingresos ordinarios que se detallan en el cuadro a continuación:

	Miles de euros				
Elemento	Coste	Amortización Acumulada a 31/12/2014	Dotación a la Amortización	Valor Neto Contable	Ingresos devengados
Txingudi Parque Comercial (Irún, País Vasco, España)	27.811	(257)	(257)	27.554	1.887
Centro Comercial Las Huertas (Palencia, Castilla y León, España)	12.031	(155)	(155)	11.876	776
Mediana Comercial Villaverde (Madrid, España)	9.327	(36)	(36)	9.291	331
Centro Comercial Anec Blau (Barcelona, España)	81.290	(477)	(477)	80.813	2.377
Centro Comercial Albacenter (Albacete, España)	28.968	(98)	(98)	28.870	877
Edificio de Oficinas Arturo Soria (Madrid, España)	24.563	(83)	(83)	24.480	638
Edificio de Oficinas Marcelo Spinola (Madrid, España)	19.539	(113)	(113)	19.426	321
Total	**203.529**	**(1.219)**	**(1.219)**	**202.310**	**7.207**

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

Los ingresos devengados indicados en el cuadro anterior hacen referencia a los ingresos por arrendamientos de los locales de los centros comerciales y oficinas devengados desde el 24 de marzo de 2014 a 31 de diciembre de 2014.

Los cobros mínimos futuros, a valor nominal, por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	Miles de euros
Hasta un año	12.671
Entre uno y cinco años	25.171
Más de cinco años	19.212
	57.054

Los contratos de arrendamiento operativo más relevantes a 31 de diciembre de 2014 así como sus principales características son los siguientes:

Posición	Rótulo	Proyecto	% S/Total de Rentas	% Acumulado	Vencimiento	Sector
1	MEDIA MARKT	MediaMarkt Villaverde	5,46%	5,46%	2022	Tecnología
2	SEGURCAIXA ADESLAS, S.A.	Arturo Soria	4,43%	9,89%	2020	Offices
3	C&A	Txingudi/Anec Blau	4,29%	14,18%	2020/2025	RM Modas
4	MERCADONA	Anec Blau	3,80%	17,98%	2030	Distribución
5	LOS TELARES	Txingudi/Las Huertas	3,42%	21,40%	2018/2017	RM Modas
6	BERSHKA	Albacenter/Anec Blau	3,12%	24,52%	2033/2025	RM Modas
7	PULL & BEAR	Las Huertas/Albacenter/Anec Blau	3,07%	27,59%	2027/2025/2028	RM Modas
8	ZARA	Anec Blau	3,03%	30,62%	2025	RM Modas
9	INSIDE	Txingudi/ Las Huertas/ Albacenter/ Anec Blau	2,82%	33,44%	2016/2015/ 2020/2019	RM Modas
10	KIABI ESPAÑA KSCE, S.A.	Txingudi	2,59%	36,03%	2027	RM Modas

(8) Política y Gestión de Riesgos

(a) Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad 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 de la Sociedad se centra en la

incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección de la Sociedad 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 de la Sociedad. 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, la Sociedad 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 la Sociedad 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 la Sociedad (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 la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad 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.

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

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

	En Miles de euros	
	Nota	2014
Depósitos y Garantías	10b	34.178
Otros activos financieros	10b	297
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12	1.870
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	17.467
		53.812

A continuación se detalla la exposición de la Sociedad a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar al 31 de diciembre de 2014. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de antigüedad de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar al 31 de diciembre de 2014, pero que no están deteriorados.

La política de la Sociedad 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	636	135	700	1.870
Total activos	399	636	135	700	1.870

En el cuadro siguiente se muestra el detalle de los saldos deteriorados por región geográfica representativa de la actividad de la Sociedad.

	Miles de euros
	2014
País Vasco	341
Castilla y León	99
Cataluña	64
Castilla – La Mancha	20
	524

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 17.467 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 la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

La Sociedad 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 de la Sociedad.

A continuación se detalla la exposición de la Sociedad 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	Indefinido	Total
Otros pasivos no corrientes - fianzas	-	-	3.603	3.603
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	403	2.137	-	2.540
Total	403	2.137	3.603	6.143

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

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad mantiene activos financieros a corto plazo a interés fijo (Depósitos) para rentabilizar el excedente de efectivo no invertido en inversiones inmobiliarias. Los activos financieros a interés fijo son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

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

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no mantiene préstamos o créditos recibidos por parte del grupo, vinculados, no vinculados o terceros.

(v) *Riesgo fiscal*

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió 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 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 estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

(9) Inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas

El detalle de las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas es como sigue:

	Miles de euros 2014		
	Valor adquisición	Aportaciones voluntarias	Total Participaciones
Participaciones Empresas del Grupo			
LAR ESPAÑA INVERSION LOGISTICA, S.A.	60	45.149	45.209
LAR ESPAÑA SHOPPING CENTRES, S.A.	60	12.000	12.060
LAR ESPAÑA OFFICES, S.A.	60	35.200	35.260
LAR ESPAÑA PARQUE DE MEDIANAS, S.A.	60	10.500	10.560
RIVERTON GESTIÓN, S.L.U.	3	13.000	13.003
GLOBAL NOCTUA, S.L.	4	-	4
	247	115.849	116.096
Participaciones Empresas Asociadas			
PUERTA MARÍTIMA ONDARA, S.L.	17.543	882	18.425
LAVERNIA INVESTMENTS, S.L.	4	-	4
	17.547	882	18.429
Total	17.794	116.731	134.525

LAR España Inversión Logística, S.A., sociedad española constituida el 23 de julio de 2014 con un capital social de 60 miles de euros compuesto por 30.000 acciones de un valor nominal de 2 euros cada una. La actividad principal de la Sociedad es el alquiler de bienes inmuebles (naves logísticas) por cuenta propia. Entidad dependiente del Grupo cuyo capital es 100% de

LAR España Real Estate SOCIMI, S.A. A lo largo del ejercicio 2014, la Sociedad ha realizado aportaciones voluntarias a LAR España Inversión Logística, S.A. por importe de 45.149 miles de euros para la adquisición de las naves logísticas Alovera I y Alovera II.

Con fecha 4 de noviembre, la Sociedad constituye la filial LAR España Shopping Centres, S.A., sociedad española de la que posee el 100% de las acciones con un capital social de 60 miles de euros dividido en 30.000 acciones nominativas de un valor nominal de 2 euros cada una. En el mes de diciembre de 2014, la Sociedad realiza dos aportaciones voluntarias a LAR España Shopping Centres, S.A. por un importe total de 12.000 miles de euros para, entre otros, realizar la adquisición del Hipermercado y dos locales comerciales colindantes sito en Centro Comercial Albacenter.

Con fecha 4 de noviembre, la Sociedad constituye la filial LAR España Offices, S.A., sociedad española de la que posee el 100% de las acciones con un capital social de 60 miles de euros dividido en 30.000 acciones nominativas de un valor nominal de 2 euros cada una. Con fecha 16 de diciembre de 2014, la Sociedad realiza una aportación voluntaria a LAR España Offices, S.A. por un importe de 35.200 miles de euros para, entre otros, realizar la adquisición del Edificio de oficinas Egeo (Madrid).

Con fecha 4 de noviembre, la Sociedad constituye la filial LAR España Parque de Medianas, S.A., sociedad española de la que posee el 100% de las acciones con un capital social de 60 miles de euros dividido en 30.000 acciones nominativas de un valor nominal de 2 euros cada una. Con fecha 16 de diciembre de 2014, la Sociedad realiza una aportación voluntaria a LAR España Parque de Medianas, S.A por un importe de 10.500 miles de euros para, entre otros, realizar la adquisición de Nuevo Alisal (dos medianas comerciales sitas en Santander).

Con fecha 18 de diciembre de 2014, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones de la sociedad Riverton Gestión, S.L.U., sociedad española constituida el 17 de noviembre de 2014 con un capital social de 3 miles de euros compuesto por 3.000 participaciones de un euro de valor nominal cada una. Con fecha 23 de diciembre de 2014, la Sociedad realiza una aportación voluntaria a Riverton Gestión, S.L.U. por un importe de 13.000 miles de euros para, entre otros, realizar la adquisición del edificio de oficinas de la calle Eloy Gonzalo de Madrid.

Con fecha 18 de diciembre de 2014, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones de la sociedad Global Noctua, S.L., sociedad española constituida el 13 de noviembre de 2014 con un capital social de 4 miles de euros compuesto por 3.600 participaciones de un euro de valor nominal cada una.

Con fecha 10 de octubre de 2014, la Sociedad formalizó con Cecosa Hipermercados, S.A. un acuerdo de adquisición de participaciones representativas del 58,78% del capital social de la sociedad Puerta Marítima Ondara, S.L., propietaria del centro comercial “Portal de la Marina” en Ondara (Alicante). La adquisición se llevó a cabo por un importe total de 17.543 miles de euros, que fueron íntegramente desembolsados con fondos propios de la Sociedad. El porcentaje restante de las participaciones de Puerta Marítima Ondara, S.L. es titularidad de una filial del Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias Lar, S.A., gestora de la Sociedad. Con fecha 23 de diciembre 2014, los socios acordaron realizar una aportación voluntaria total por

valor de 1.500 miles de euros a la compañía para poder afrontar los compromisos de pago asumidos por ésta hasta el cierre del ejercicio 2014. La aportación realizada por LAR España Real Estate SOCIMI, S.A. asciende a 882 miles de euros.

Con fecha 17 de diciembre de 2014, la Sociedad adquiere el 50% de las participaciones de la sociedad Lavernia Investments, S.L. sociedad española constituida el 15 de noviembre de 2013 con un capital social total de 8 miles de euros compuesto por 3.000 participaciones de 2,586 euro de valor nominal cada una.

La información relativa a las participaciones en empresas del grupo y asociadas se presenta en el Anexo I, respectivamente.

(10) Activos Financieros por Categorías

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías.

La clasificación de los activos financieros que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 por categorías es la siguiente:

	Miles de euros	
	2014	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Préstamos y partidas a cobrar		
Depósitos y fianzas	2.409	31.769
Otros activos financieros	-	297
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	1.170
Otros créditos con Administraciones Públicas	-	700
Total	2.409	33.936
Total activos financieros	2.409	33.936

Para los activos financieros registrados a coste o coste amortizado, el valor contable no difiere significativamente 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 7 en señal de garantía y que la Sociedad ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes (“Depósitos y fianzas - no corriente”) así como los depósitos realizados en entidades financieras con vencimiento a 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 de la Sociedad. Estos intereses a tipos de mercado tienen un devengo mensual y un 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:

	Miles de euros		
	2014		
	Menos de 1 año	Indeterminado	Total
Depósitos y Fianzas	31.769	2.409	34.178
Otros activos financieros	297	-	297
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.870	-	1.870
	33.936	2.409	36.345

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

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

	Miles de euros	
	2014	
	Préstamos y partidas a cobrar	Total
Ingresos financieros aplicando el método de coste amortizado	2.391	2.391
Ganancias netas en pérdidas y ganancias	2.391	2.391
Total	2.391	2.391

(11) Existencias

El detalle de la partida de existencias en el balance de situación recoge, principalmente, la adquisición de una serie de plazas de garaje vinculadas a una operación de promoción inmobiliaria destinadas para la venta.
El total de esta partida se compone de 3.102 miles de euros y de un total de 16 plazas de garaje.

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

	Miles de euros		
	2014		
	Plazas de garaje	Otros	Total
Compras	2.843	-	2.843
Anticipo a proveedores	-	259	259
Saldo al 31 de diciembre de 2014	2.843	259	3.102

(12) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de préstamos y otras cuentas a cobrar que la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

	Miles de euros	
	2014	
	No corriente	Corriente
Cuentas a cobrar por arrendamientos operativos	-	1.694
Otros créditos con Administraciones Públicas (nota 19)	-	700
Menos correcciones valorativas por incobrabilidad (nota 12a)	-	(524)
Total	-	1.870

(a) Deterioro de valor

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

	Miles de euros
	2014
Saldo al 17 de enero	-
Altas por deterioro de valor	362
Dotaciones por deterioro de valor	217
Cancelaciones deterioro de valor	(55)
Saldo al 31 de diciembre	524

(13) Efectivo y Otros Medios Líquidos Equivalentes

El detalle del epígrafe efectivo y otros medios líquidos equivalentes es como sigue:

	Miles de euros
	2014
Bancos	17.467
	17.467

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

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el 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.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. con un valor nominal de 2 euros cada una están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

Con fecha 5 de febrero de 2014, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., accionista único de la Sociedad Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., adoptó la decisión de aumentar el capital social de ésta última en 80.000 miles de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 40 millones de acciones ordinarias, de 2 euros de valor nominal cada una, a ser suscritas y desembolsadas mediante contraprestación dineraria y destinadas a ser ofrecidas en una oferta de suscripción (“Oferta de Suscripción”). El entonces accionista único decidió asimismo emitir dichas acciones por su valor nominal de dos 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 y la diferencia existente entre los diferentes tipos de emisión (8 euros).

Los principales accionistas de la Sociedad 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.

A 31 de diciembre de 2014, la prima de emisión de la Sociedad asciende a 320.000 miles de euros.

(c) Reservas

(i) *Reserva legal*

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 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 la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece la 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 constitución y ampliación de capital vía emisión de acciones realizada con fecha 5 de marzo de 2014, que ascienden a 9.425 miles euros.

(d) Autocartera

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantiene acciones propias 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	531.367	4.838

Las acciones propias en poder de la Sociedad 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 balance de situación.

(e) Gestión del capital

La Sociedad 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 de la Sociedad 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, la Sociedad 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.

(15) Pasivos Financieros por Categorías

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

	Miles de euros	
	2014	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Débitos y partidas a pagar		
Otros pasivos financieros	3.603	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreedores y Proveedores	-	2.444
Personal	-	18
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	-	78
Total pasivos financieros	3.603	2.540

(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:

	Miles de euros		
	2014		
	Menos de 1 año	Indeterminado	Total
Otros pasivos financieros – fianzas	-	3.603	3.603
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.540	-	2.540
Total	2.540	3.603	6.143

(16) Otros pasivos financieros no corrientes

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes la Sociedad recoge 3.603 miles de euros al 31 de diciembre de 2014, correspondientes a las fianzas entregadas a la Sociedad 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.

(17) 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	1.578
Proveedores empresas vinculadas (nota 20)	866
Personal	18
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (nota 19a)	78
Total	2.540

(18) 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 se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance	
	2014	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	218.988	99,61%
Resto	861	0,39%
Total de pagos del ejercicio	219.849	100%
PMP (días) de pagos	31	-
PMPE (días) de pagos	29	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	146	28,98%

El importe indicado como "Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal" (146 miles de euros) así como el porcentaje indicado (28,98%) hacen relación a las facturas por operaciones comerciales recibidas pendientes de pago por la Sociedad 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 (146 miles de euros) suponen el 0,07% del total de pagos del ejercicio (219.849 miles de euros) realizados por la Sociedad 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" (146 miles de euros) respecto del total de "Acreedores varios" (1.655 miles de euros) de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 supone el 8,82% 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 las partida "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

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.

(19) Administraciones Públicas y Situación Fiscal

(a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

Saldos Deudores

	Miles de euros
Hacienda Pública deudora por IVA	241
Hacienda Pública, otras retenciones practicadas	459
	700

Saldos Acreedores

	Miles de euros
Hacienda Pública, acreedora por IVA	2
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	72
Organismos de la Seguridad Social acreedores	4
	78

(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 que han sido directamente imputados al patrimonio así como las diferencias temporales por las limitaciones existentes por las dotaciones a la amortización de los activos fijos. A fecha de cierre de los estados financieros intermedios, la Sociedad no ha registrado un activo por impuesto diferido por este concepto, al estar sujeta al Régimen fiscal de SOCIMI.

	Miles de euros
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	1.664
Diferencias permanentes	(9.158)
Diferencias temporales	366
Base imponible (Pérdidas)	(7.128)
Cuota fiscal (0%)	-
Gasto / Ingreso por Impuesto de Sociedades	-

(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, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad considera 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 las cuentas anuales adjuntas.

(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.	-
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.	-

(20) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

(a) Transacciones y saldos de la Sociedad 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. (siendo en dicho momento accionista único de la Sociedad) 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 el asesoramiento en la adquisición y gestión de activos inmobiliarios en nombre de la Sociedad y gestión financiera. Por dicho contrato se devengará unos honorarios 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 de resultados consolidados. A 31 de diciembre de 2014 el gasto por este concepto asciende a 2.083 miles de euros, no habiéndose cumplido los límites para la remuneración variable acordada.

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad tiene una cuenta por pagar por este concepto que asciende a 771 miles de euros.

Adicionalmente, la Sociedad tiene formalizado un contrato con la sociedad vinculada Gentalia 2006, S.L. para la prestación de servicios relacionados con gestión y administración de los activos inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2014 el gasto por este concepto asciende a 288 miles de euros. A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad tiene una cuenta a pagar por este concepto, que asciende a 95 miles de euros, registrados en el epígrafe "Proveedores" del balance de situación adjunto.

La Sociedad tiene formalizado un contrato de arrendamiento operativo con Lar España Shopping Centres, S.A. por el cual la sociedad dependiente actúa como arrendador de un local comercial colindante del hipermercado del centro comercial Albacenter.

(b) Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad dominante y personal de Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el periodo de once meses y catorce días terminado el 31 de diciembre de 2014 por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	2014	
	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	-	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, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad dominante.

A 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.

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 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 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).

(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

(21) Ingresos y Gastos

a) Ingresos ordinarios

El importe de los ingresos ordinarios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 asciende a 7.207 miles de euros y se corresponde a rentas que provienen de su objeto social principal, concretamente del arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad.

La distribución y el detalle del importe neto de la cifra de negocios de la sociedad por área geográfica aparecen recogidos en el siguiente cuadro:

	Miles de euros	
	2014	
	Ingresos ordinarios	% sobre total de ingresos
País Vasco	1.887	26%
Cataluña	2.376	33%
Castilla la Mancha	877	12%
Castilla y León	776	11%
Comunidad de Madrid	1.291	18%
	7.207	100%

Toda la actividad se desarrolla dentro de España.

b) Gasto de personal

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
	108

c) Otros gastos de explotación

	Miles de euros
	2014
Gastos por arrendamientos operativos	32
Reparaciones y mantenimiento	45
Servicios de profesionales independientes	5.565
Primas de seguros	127
Gastos bancarios	6
Publicidad y propaganda	241
Suministros	349
Otros gastos	76
Tributos	221
Pérdidas por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (ver nota 12.a)	162
	6.824

Los gastos de explotación corresponden principalmente a los gastos de asesoramiento para la adquisición de los activos que aparecen registrados en los servicios de profesionales independientes.

(22) Información sobre los empleados

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

	2014
Categoría profesional	
Alta Dirección	2
Consejeros	5
Total	7

Asimismo, la distribución por sexos la Sociedad al término del ejercicio 2014 es como sigue:

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

A fecha 26 de junio de 2014 la Sociedad ha contratado 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.

(23) Honorarios de Auditoría

A 31 de diciembre la Sociedad ha registrado los siguientes importes por los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad 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	400
Otros servicios	12
Total	506

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

(24) Hechos Posteriores

Con fecha 30 de enero de 2015, Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. 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:

(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.

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.

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2014

					% de participación					
Nombre	**Dirección**	**Actividad**	**Auditor**	**Tipología**	**Directa**	**Total**	**Capital Social**	**Resultado**	**Resto de Patrimonio**	**Valor neto en libros de la participación**
LAR ESPAÑA INVERSIÓN LOGÍSTICA, S.A.	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, S. L.U	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,S.L.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	4	(3)	-	4
LAVERNIA INVESTMENTS, S.L.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Asociada	50%	50%	3	(5)	10	4
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