

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

Cuentas Anuales del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2015 e Informe de  
Gestión, junto con el Informe de Auditoría  
Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE 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 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 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.

#### *Opinión*

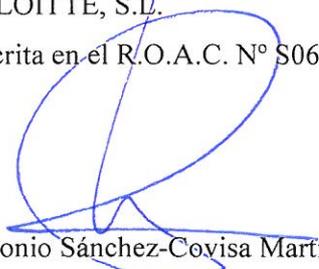
En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual 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 2015 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 2015. 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. N° S0692



Antonio Sánchez-Coyisa Martín-González

26 de febrero de 2016



DELOITTE, S.L.

Año 2016 N° 01/16/00769  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la normativa  
reguladora de la actividad de  
auditoría de cuentas en España



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

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
31 de diciembre de 2015**

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	11
(2)	BASES DE PRESENTACIÓN	14
	(a) Imagen fiel	14
	(b) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad	14
	(c) Principios contables no obligatorios aplicados	14
	(d) Comparación de la información	15
	(e) Moneda funcional y moneda de presentación	15
	(f) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables	15
	(g) Agrupación de partidas	16
	(h) Cambios en criterios contables	16
	(i) Corrección de errores	16
(3)	DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS	16
(4)	NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN	17
	(a) Inversiones inmobiliarias	17
	(b) Arrendamientos	19
	(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) Pagos basados en acciones	25
	(j) Provisiones	26
	(k) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios	26
	(l) Impuesto sobre las ganancias	27
	(m) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	28
	(n) Contratos de seguros	29
	(o) Medioambiente	29
	(p) Transacciones entre empresas del grupo	29
	(q) Estado de flujos de efectivo	29
(5)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	30
(6)	ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS – ARRENDADOR	33
(7)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	35
	(a) Factores de riesgo financiero	35
(8)	INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	40
	(a) Inversiones en instrumentos de patrimonio	40
	(b) Créditos a empresas del grupo y asociadas	45
(9)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	47
	(a) Clasificación de los activos financieros por categorías.	47
	(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos	48
	(c) Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros	49
(10)	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	50
	(a) Deterioro de valor	51
(11)	PATRIMONIO NETO	51
	(a) Capital	51
	(b) Prima de emisión	52
	(c) Reservas	52
	(d) Acciones propias	53
	(e) Pagos basados en acciones	54
	(f) Gestión del capital	55
(12)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	56
	(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías	56
	(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	57
	(c) Pasivos financieros por deudas	57
(13)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	59
(14)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	59

(15)	INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	59
(16)	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL	60
(a)	Saldos corrientes con las Administraciones Públicas	60
(b)	Conciliación del resultado contable y la base imponible	61
(c)	Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras	61
(d)	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	62
(17)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	66
(a)	Transacciones y saldos de la Sociedad con partes vinculadas	66
(b)	Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad dominante y personal de Alta Dirección	67
(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	68
(18)	INGRESOS Y GASTOS	69
(19)	INFORMACIÓN SOBRE LOS EMPLEADOS	71
(20)	HONORARIOS DE AUDITORÍA	72
(21)	HECHOS POSTERIORES	73

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Balance de Situación al 31 de diciembre de 2015

(Expresado en Miles de euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Inversiones inmobiliarias		176.691	202.310
Terrenos	5	67.736	80.456
Construcciones	5	108.955	121.854
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		471.693	134.525
Instrumentos de patrimonio	8a	260.267	134.525
Créditos a empresas	8b,9,17	211.426	-
Inversiones financieras a largo plazo		1.909	2.409
Otros activos financieros	9	1.909	2.409
 Total activos no corrientes		 <u>650.293</u>	 <u>339.244</u>
 Existencias		 -	 3.102
Comerciales		-	2.843
Anticipos		-	259
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.974	1.870
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	522	1.170
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9,17	55	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9,10,16	2.397	700
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		37.332	-
Créditos a empresas	8.b,17,9	25.319	-
Otros activos financieros	9,17	12.013	-
Inversiones financieras a corto plazo		6	32.066
Otros activos financieros	9	6	32.066
Periodificaciones a corto plazo		387	95
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		17.482	17.467
Tesorería	7	17.482	17.467
 Total activos corrientes		 <u>58.181</u>	 <u>54.600</u>
 Total activo		 <u>708.474</u>	 <u>393.844</u>

Las Notas 1 a 21 de la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2015.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Balance de Situación al 31 de diciembre de 2015

(Expresado en Miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Fondos propios			
Capital		<u>119.996</u>	<u>80.060</u>
Capital escriturado	11a	<u>119.996</u>	<u>80.060</u>
Prima de emisión	11b	<u>415.047</u>	<u>320.000</u>
Reservas		<u>(7.799)</u>	<u>(9.425)</u>
Legal y estatutarias		166	-
Otras reservas	11c,11e	<u>(7.965)</u>	<u>(9.425)</u>
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	11d	<u>(709)</u>	<u>(4.838)</u>
Otras aportaciones de socios		<u>240</u>	<u>240</u>
Resultado del ejercicio		<u>5.006</u>	<u>1.664</u>
Total patrimonio neto		<u>531.781</u>	<u>387.701</u>
Deudas a largo plazo		<u>161.079</u>	<u>3.603</u>
Obligaciones y otros valores razonables	12	<u>138.233</u>	-
Deudas con entidades de crédito	12	<u>19.839</u>	-
Otros pasivos financieros	12, 13	<u>3.007</u>	<u>3.603</u>
Total pasivos no corrientes		<u>161.079</u>	<u>3.603</u>
Deudas a corto plazo		<u>11.274</u>	-
Obligaciones y otros valores negociables	12	<u>3.504</u>	-
Deudas con entidades de crédito	12	<u>5.119</u>	-
Otros pasivos financieros con terceros	12	<u>1.000</u>	-
Otros pasivos financieros con grupo	12,17	<u>1.651</u>	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		<u>4.340</u>	<u>2.540</u>
Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas	14,17	<u>2.516</u>	<u>866</u>
Acreedores varios	14	<u>1.635</u>	<u>1.578</u>
Personal ( <i>remuneraciones pendientes de pago</i> )	14	<u>115</u>	<u>18</u>
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14,16	<u>74</u>	<u>78</u>
Total pasivos corrientes		<u>15.614</u>	<u>2.540</u>
Total patrimonio neto y pasivo		<u>708.474</u>	<u>393.844</u>

Las Notas 1 a 21 de la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2015.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2015

(Expresado en Miles de euros)

	Nota	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios		13.259	7.207
Ventas	18a	13.259	7.207
Otros ingresos de explotación		807	217
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		807	217
Gastos de personal		(396)	(108)
Sueldos, salarios y asimilados	17b,18b	(355)	(93)
Cargas sociales	18b	(41)	(15)
Otros gastos de explotación		(17.214)	(6.824)
Servicios exteriores	18c	(16.591)	(6.441)
Tributos	18c	(549)	(221)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	18c	(74)	(162)
Amortización del inmovilizado	5	(2.466)	(1.219)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	(328)	-
Deterioros y pérdidas		(328)	-
Resultado de explotación		<u>(6.338)</u>	<u>(727)</u>
Ingresos financieros		16.274	2.391
De participaciones en instrumentos de patrimonio		11.990	-
En empresas del grupo y asociadas	9,17a	11.990	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		4.284	2.391
De empresas del grupo y asociadas	9,17a	3.771	-
De terceros		513	2.391
Gastos financieros		(4.474)	-
Por deudas con terceros		(4.474)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(456)	-
Deterioros y pérdidas	8	(456)	-
Resultado financiero		<u>11.344</u>	<u>2.391</u>
Resultado antes de impuestos		<u>5.006</u>	<u>1.664</u>
Impuestos sobre beneficios	16	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		<u>5.006</u>	<u>1.664</u>
Resultado del ejercicio		<u>5.006</u>	<u>1.664</u>

Las Notas 1 a 21 de la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2015.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio de 2015

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2015

(Expresado en Miles de euros)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	<u>5.006</u>	<u>1.664</u>
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	<u><u>5.006</u></u>	<u><u>1.664</u></u>

Las Notas 1 a 21 de la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2015.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2015

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto I  
31 de diciembre de 2015

(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 a 31 de diciembre de 2014	<u>80.060</u>	<u>320.000</u>	<u>(9.425)</u>	<u>(4.838)</u>	<u>240</u>	<u>1.664</u>	<u>387.701</u>
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	5.006	5.006
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital (Nota 11a)	39.936	95.047	(4.764)	-	-	-	130.219
Reconocimiento de pagos basados en acciones (Nota 11e)	-	-	5.298	-	-	-	5.298
Distribución del resultado							
A Reservas	-	-	333	-	-	(333)	-
A Dividendos	-	-	-	-	-	(1.331)	(1.331)
Acciones propias	-	-	759	4.129	-	-	4.888
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u><u>119.996</u></u>	<u><u>415.047</u></u>	<u><u>(7.799)</u></u>	<u><u>(709)</u></u>	<u><u>240</u></u>	<u><u>5.006</u></u>	<u><u>531.781</u></u>

Las Notas 1 a 21 de la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2015.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en Miles de euros)

	Nota	2015	2014
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.006	1.664
Ajustes del resultado		(3.178)	(1.010)
Amortización del inmovilizado (+)	5	2.466	1.219
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	5,8,10	858	162
Ingresos financieros (-)	9c	(16.274)	(2.391)
Gastos financieros		4.474	-
Gastos por pagos basados en acciones	11e	5.298	-
Cambios en el capital corriente		(483)	914
Existencias (+/-)		3.102	(3.102)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(1.178)	(2.032)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(2.115)	2.540
Otros activos corrientes (+/-)		(292)	(95)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-	3.603
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.355	2.094
Pagos de intereses (-)		(534)	-
Cobros de dividendos (+)		678	-
Cobros de intereses (+)		2.211	2.094
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>3.700</b>	<b>3.662</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Pagos por inversiones (-)		(416.109)	(372.232)
Empresas del grupo y asociadas		(405.366)	(134.525)
Inversiones inmobiliarias		(10.743)	(203.529)
Otros activos financieros		-	(34.178)
Cobros por desinversiones (+)		109.919	-
Empresas del grupo y asociadas	8	77.359	.
Otros activos financieros		32.560	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(306.190)</b>	<b>(372.232)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		141.081	386.037
Emisión de instrumentos de patrimonio		134.134	390.879
Enajenación de instrumentos de patrimonio		4.888	(4.842)
Otros pasivos financieros		2.059	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		162.755	-
a) Emisión de:			
Obligaciones y otros valores negociables (+)		138.005	-
Deudas con entidades de crédito		24.750	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(1.331)	-
Dividendos (-)		(1.331)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>302.505</b>	<b>386.037</b>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en Miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		<u>15</u>	<u>17.467</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		<u>17.467</u>	<u>-</u>
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio		<u>17.482</u>	<u>17.467</u>

Las Notas 1 a 21 de la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2015.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

(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:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

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 consolidados 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

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

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

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

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

Los Administradores de la Sociedad estiman que se cumplen los requisitos establecidos en la mencionada ley.

Tal y como se describe en la Nota 8, 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

Los Administradores de la Sociedad han formulado el 25 de febrero de 2016 las cuentas anuales consolidadas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2015, que muestran unos beneficios consolidados de 43.559 miles de euros, un patrimonio neto consolidado de 570.566 miles de euros y unos activos netos de 914.038 miles de euros. Las cifras consolidadas se han obtenido de las cuentas anuales consolidadas formuladas por la Sociedad en base a las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2015 se han formulado a partir de los registros contables de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. Las cuentas anuales del ejercicio 2015 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 2015 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales del ejercicio 2015, que han sido formuladas el 25 de febrero de 2016, 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) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

(d) Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en esta memoria correspondientes al ejercicio de 11 meses y 14 días terminado el 31 de diciembre de 2014 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2015.

(e) 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.

(f) 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 10a).
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 4c y 4d).
5. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.
6. La vida útil de las inversiones inmobiliarias (nota 4a).
7. Cálculo del valor razonable de pagos basados en acciones o instrumentos de patrimonio.
8. Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

(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 2015, 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.

(g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

(h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los aplicados en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2014.

(i) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2014.

(3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 y otras reservas de la Sociedad a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
<u>Bases de reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	5.006
Prima de emisión	7.538
	<u>12.544</u>
<u>Distribución</u>	
Reserva legal	501
Dividendos	12.037
Reserva voluntaria	6
	<u>12.544</u>

(4) NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015 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.

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 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

(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 su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación y otra forma de disposición, teniendo en cuenta su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo que no hayan ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuro.

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias la Sociedad encarga 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 son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Son principalmente fianzas depositadas en entes públicos, recibidas, a su vez, de los arrendatarios, depósitos realizados en entidades bancarias e intereses devengados no cobrados de los depósitos contratados. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha de balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar originados a cambio de entregas de efectivo o por operaciones comerciales se incluyen en “Créditos a empresas” y “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” del balance y las fianzas y depósitos realizados se han incluido en “Activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” en función de su vencimiento.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

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 que, 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

(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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

(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.

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.

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad mantenía como existencias la adquisición de una serie de plazas de garaje vinculadas a una operación de promoción inmobiliaria destinadas para la venta. Con fecha 7 de julio de 2015, la sociedad “Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.”, participada en un 50% por Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., adquirió las plazas de garaje, sin que tuviera lugar un resultado significativo. A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no tiene 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) Pagos basados en acciones

La Sociedad reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el Patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los servicios recibidos.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tiene acordado conceder un honorario variable anual adicional (“Performance fee”) conforme los términos acordados en el Contrato de Gestión de Inversiones con Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. y que retribuye a éste en función de la rentabilidad obtenida por los accionistas de la Sociedad (véase nota 11).

(j) 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.

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

(k) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

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

El reconocimiento de los descuentos y carencias de rentas se registran 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

(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 4.595 miles de euros en 2015 (2.626 miles de euros en 2014). 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 2015 adjunta.

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

(l) 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

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 receptor 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.

(m) 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 doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación 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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

(n) 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.

(o) 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.

(p) 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.

(q) Estado de flujos de efectivo

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

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

(5) INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Miles de euros		
	2015		
	Terrenos	Construcciones	Total
Coste al 1 de enero de 2015	80.456	123.073	203.529
Altas	7.200	3.543	10.743
Bajas por filialización (nota 8)	(19.868)	(14.022)	(33.890)
<b>Coste al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>67.788</b>	<b>112.594</b>	<b>180.382</b>
Amortización acumulada al 1 de enero de 2015	-	(1.219)	(1.219)
Dotaciones	-	(2.466)	(2.466)
Bajas por filialización (nota 8)	-	322	322
<b>Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>-</b>	<b>(3.363)</b>	<b>(3.363)</b>
Deterioro al 1 de enero de 2015	-	-	-
Dotaciones	(52)	(276)	(328)
<b>Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>(52)</b>	<b>(276)</b>	<b>(328)</b>
<b>Valor neto contable al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>67.736</b>	<b>108.955</b>	<b>176.691</b>

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

Las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre del 2015, comprenden 4 centros comerciales y 1 edificio de oficinas, 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 (5 centros comerciales y 2 edificios de oficinas al 31 de diciembre del 2014).

Las altas del ejercicio 2015, se corresponde principalmente con un anticipo entregado para la compra de un suelo por importe de 7.200 miles de euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2015 se han activado gastos por importe de 3.543 miles de euros, relacionados con mejoras en los centros y la remodelación del edificio de oficinas Marcelo Spínola.

Las bajas del ejercicio, se corresponden con la filialización del centro comercial Villaverde y el edificio de oficinas Arturo Soria.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

Tal y como se menciona en la nota 8a, con fecha 21 de septiembre del 2015, la Sociedad constituye la sociedad Lar España Offices Arturo Soria, S.L.U., con un capital social de 3 miles de euros y una prima de creación por participación de 8 miles de euros, lo que resulta en una prima de creación total de 24.334 miles de euros, mediante aportación no dineraria. La Sociedad ha aportado el edificio de oficinas Arturo Soria, que a fecha de la operación tenía un valor en libros de 24.337 miles de euros.

Tal y como se menciona en la nota 8a, con fecha 21 de septiembre del 2015, la Sociedad constituye la sociedad Lar España Parque de Medianas Villaverde, S.L.U., con un capital social de 3 miles de euros y una prima de creación por participación de 3 miles euros, lo que resulta en una prima de creación total de 9.228 miles de euros, mediante aportación no dineraria. La Sociedad ha aportado el centro comercial Villaverde, que a fecha de la operación tenía un valor en libros de 9.231 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2015, los activos inmobiliarios en garantía de los bonos tienen un valor razonable de 244.699 miles de euros y hacen referencia a los centros Txingudi, Huertas, Anec Blau, Albacenter y Marcelo Spínola propiedad de la Sociedad y al centro comercial Hiper Albacenter, y las naves Alovera I y Alovera II, inversiones inmobiliarias propiedad de sociedades participadas por la Sociedad al 100%. Adicionalmente, la Sociedad tiene un préstamo por importe de 25 millones de euros garantizado con los inmuebles propiedad de las empresas asociadas Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. y Lavernia Investments, S.L. (véase nota 12).

El importe pendiente de devolución de dichos bonos y préstamos al 31 de diciembre de 2015 asciende a 141.737 miles de euros y 24.958 miles de euros (véase nota 12). La Sociedad no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

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 2015 y de 2014 es como sigue:

	Miles de euros
	<u>2015</u>
Centros y mediana comerciales	155.251
Edificios de oficinas	21.440
	<u>176.691</u>
	Miles de euros
	<u>2014</u>
Centros y mediana comerciales	158.404
Edificios de oficinas	43.906
	<u>202.310</u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

A 31 de diciembre de 2015, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

	Superficie bruta alquilable (m <sup>2</sup> )	% ocupación (m <sup>2</sup> )
Centros y mediana comerciales	60.118	89,4%
Edificios de oficinas	8.586	4,2% (*)

(\*) Se corresponde únicamente con el edificio Marcelo Spínola que actualmente se encuentra bajo remodelación

Deterioros de valor

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.

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

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

Las sociedades de valoración que han realizado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 son las siguientes:

	Sociedad de Valoración
Centro Comercial Txingudi	Cushman & Wakefield
Centro Comercial Las Huertas	Cushman & Wakefield
Centro Comercial Anec Blau	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial Albacenter	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Edificio de Oficinas Marcelo Spínola	Cushman & Wakefield

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2015 y 2014, desglosado por inmueble, es el siguiente:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

	Miles de euros 31 de diciembre del 2015	Miles de euros 31 de diciembre del 2014
Centro Comercial Txingudi	30.700	28.500
Centro Comercial Las Huertas	11.700	12.000
Edificio de Oficinas Arturo Soria	-	24.690
Mediana Comercial Villaverde	-	9.345
Centro Comercial Anec Blau	84.890	81.310
Centro Comercial Albacenter	32.332	29.103
Edificio de Oficinas Marcelo Spínola	21.500	19.300
Otros - anticipos	7.380	-
	188.502	204.248

Los honorarios pagados por la Sociedad a las sociedades de valoración por las valoraciones a 31 de diciembre de 2015 son como sigue:

	Miles de euros 2015
Por servicios de valoración	49
	49

Seguros y otros datos

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

Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tiene compromisos de compra en firme por importe de 28.800 miles de euros.

(6) ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS – ARRENDADOR

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad mantiene los centros comerciales y el edificio de oficinas arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo.

Los inmuebles destinados al arrendamiento a 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, cuya ocupación es de 89,4% (87,1% a 31 de diciembre de 2014) en los centros comerciales y 4,2% (60,5% a 31 de diciembre de 2014) en el edificio de oficinas, han generado los ingresos ordinarios que se detallan en el cuadro a continuación:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

2015								
Miles de euros								
Elemento	Coste	Bajas por filialización	Mejoras	Amortización Acumulada a 31/12/2015	Deterioro Acumulado a 31/12/2015	Dotación a la Amortización	Valor Neto Contable	Ingresos devengados
Txingudi Parque Comercial (Irún, País Vasco, España)	27.811	-	140	(608)	-	(351)	27.343	2.303
Centro Comercial Las Huertas (Palencia, Castilla y León, España)	12.031	-	713	(423)	(328)	(267)	11.993	935
Mediana Comercial Villaverde (Madrid, España)	9.327	(9.327)	-	-	-	(61)	-	563
Centro Comercial Anec Blau (Barcelona, España)	81.290	-	226	(1.620)	-	(1.143)	79.896	5.792
Centro Comercial Albacenter (Albacete, España)	28.968	-	-	(329)	-	(232)	28.639	2.471
Edificio de Oficinas Arturo Soria (Madrid, España)	24.563	(24.563)	-	-	-	(142)	-	1.002
Edificio de Oficinas Marcelo Spínola (Madrid, España)	19.539	-	2.284	(383)	-	(270)	21.440	193
Otros	7.380	-	-	-	-	-	7.380	-
<b>Total</b>	<b>210.909</b>	<b>(33.890)</b>	<b>3.363</b>	<b>(3.363)</b>	<b>(328)</b>	<b>(2.466)</b>	<b>176.691</b>	<b>13.259</b>

2014					
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 Spínola (Madrid, España)	19.539	(113)	(113)	19.426	321
<b>Total</b>	<b>203.529</b>	<b>(1.219)</b>	<b>(1.219)</b>	<b>202.310</b>	<b>7.207</b>

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 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

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

	Miles de euros	
	2015	2014
Hasta un año	9.020	12.671
Entre uno y cinco años	18.489	25.171
Más de cinco años	12.336	19.212
	39.845	57.054

Los contratos de arrendamiento operativo más relevantes durante el ejercicio 2015 así como sus principales características son los siguientes:

Posición	Rótulo	Proyecto	% S/Total de Rentas	% Acumulado	Vencimiento *	Sector
1	MEDIA MARKT	Villaverde	4,41%	4,41%	2022	Tecnología
2	PRIMARK TIENDAS, S.L.U.	Albacenter	3,16%	7,57%	2027	RM Modas
3	C&A	Txingudi/A nec Blau	3,15%	10,72%	2020/2025	RM Modas
4	MERCADONA	A nec Blau	3,13%	13,85%	2030	Distribución
5	SEGURCAIXA ADESLAS, S.A.	Arturo Soria	2,85%	16,70%	2020	Oficinas
6	ZARA	A nec Blau	2,46%	19,16%	2025	RM Modas
7	HENNES & MAURITZ, S.L.	Albacenter/A nec Blau	2,32%	21,48%	2033/2036	RM Modas
8	BERSHKA	Albacenter/A nec Blau	2,24%	23,72%	2033/2025	RM Modas
9	LIWE ESPAÑOLA, S.A.	Albacenter/A nec Blau	2,24%	25,96%	2019/2020	RM Modas
10	YELMO FILMS, S.L.	A nec Blau	2,15%	28,11%	2038	Cine

\* La información hace referencia a los contratos que han estado en vigor durante el ejercicio 2015. Asimismo, los vencimientos contractuales, hacen referencia a la fecha final del contrato, si bien pudieran existir en el contrato opción de terminaciones anteriores.

(7) 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

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	2015
Créditos a empresas de Grupo y asociadas	8b	236.745
Depósitos y Garantías	9	1.909
Otros activos financieros	9	12.019
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	2.974
Efectivo y equivalentes de efectivo		17.482
		271.129

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

	En Miles de euros
	2014
Depósitos y Garantías	34.178
Otros activos financieros	297
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.870
Efectivo y equivalentes de efectivo	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 2015 y de 2014.

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. A 31 de diciembre de 2015 los deudores comerciales presentan un deterioro de 499 miles de euros (524 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

	Miles de euros				
	2015				
	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	291	2.210	351	122	2.974
Total activos	291	2.210	351	122	2.974

	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 a 31 de diciembre de 2015 y de 2014.

	Miles de euros
	2015
País Vasco	239
Castilla y León	133
Cataluña	89
Castilla – La Mancha	38
	499

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 17.482 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos (17.467 miles de euros al 31 de diciembre del 2014).

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 2015 y de 2014. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

	2015					
	Miles de euros					
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Indefinido	Total
Pasivos financieros por emisión de bonos	-	3.504	-	138.233	-	141.737
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	5.119	-	19.839	-	24.958
Otros pasivos no corrientes – fianzas y garantías	-	-	2.651	-	3.007	5.658
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.602	738	-	-	-	4.340
Total	3.602	9.361	2.651	158.072	3.007	176.693

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

	2014			Total
	Miles de euros			
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	Indefinido	
Otros pasivos no corrientes - fianzas	-	-	3.603	3.603
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	403	2.137	-	2.540
<b>Total</b>	<b>403</b>	<b>2.137</b>	<b>3.603</b>	<b>6.143</b>

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

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no mantenía depósitos a corto plazo a interés fijo. A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad mantenía 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 2015, la Sociedad no mantiene préstamos o créditos recibidos por parte del grupo, vinculados, o asociados.

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad mantiene un préstamo recibido de la entidad Banco Santander por un importe nominal de 25.000 miles de euros (ver nota 12). Así mismo la Sociedad mantiene un pasivo financiero por bonos simples emitidos por un importe nominal de 140.000 miles de euros a tipo fijo (ver nota 12).

(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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

(8) INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

(a) Inversiones en instrumentos de patrimonio

El detalle de las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

Participaciones Empresas del Grupo	Miles de euros					
	2015					
	Saldo inicial	Adiciones	Aportaciones voluntarias	Tras- pasos	Devolu- ciones	Saldo final
<b>Coste</b>						
LE Logistic Alovera I y II, S.A.U.	45.209	-	1.400	-	(2.300)	44.309
LE Retail Hiper Albacenter, S.L.U.	12.060	-	100	-	(500)	11.660
LE Offices Egeo, S.A.U.	35.260	-	2.800	-	(3.500)	34.560
LE Retail Alisal, S.A.U.	10.560	-	150	-	(1.300)	9.410
LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U.	13.003	-	50	-	(500)	12.553
LE Retail As Termas, S.L.U.	4	-	69.400	-	(38.065)	31.339
LE Offices Joan Miró, S.L.U.	-	4	20.000	-	(9.490)	10.514
LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U.	-	4	10.490	-	-	10.494
LE Logistic Almussafes, S.L.U.	-	4	8.530	-	-	8.534
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	-	4	7.250	-	-	7.254
LE Retail Sagunto, S.L.U.	-	4	3.617	-	-	3.621
LE Retail Megapark, S.L.U.	-	2.532	1.950	-	-	4.482
LE Retail Galaria, S.L.U.	-	4	8.640	-	(4.171)	4.473
LE Retail El Rosal, S.L.U.	-	4.054	4.766	-	(1.100)	7.720
Lar España Shopping Centres VIII, S.L.U.	-	3	-	-	-	3
Lar España Parque de Medianas III, S.L.U.	-	3	-	-	-	3
Lar España Offices VI, S.L.U.	-	3	-	-	-	3
Lar España Inversión Logística IV, S.L.U.	-	3	-	-	-	3
LE Retail Villaverde, S.L.U.	-	-	150	9.231	(4.433)	4.948
LE Offices Arturo Soria, S.L.U.	-	-	-	24.337	(12.000)	12.337
	116.096	6.622	139.293	33.568	(77.359)	218.220

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

Participaciones  
Empresas  
Asociadas

Sociedad	Miles de euros					
	2015					
	Saldo inicial	Adiciones	Aportaciones voluntarias	Capitalización de créditos	Devoluciones	Saldo final
<b>Coste</b>						
Puerta Marítima Ondara , S.L.	18.425	-	2.264	-	-	20.689
Lavernia Investments, S.L.	4	-	-	10.200	-	10.204
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	-	1.707	3.750	6.153	-	11.610
	<u>18.429</u>	<u>1.707</u>	<u>6.014</u>	<u>16.353</u>	<u>-</u>	<u>42.503</u>
<b>Deterioro de valor</b>						
Lavernia Investments, S.L.	-	(456)	-	-	-	(456)
<b>Total</b>	<u>134.525</u>	<u>7.873</u>	<u>145.307</u>	<u>49.921</u>	<u>(77.359)</u>	<u>260.267</u>

	Miles de euros		
	2014		
	Valor adquisición	Aportaciones voluntarias	Total Participaciones
<b>Participaciones Empresas del Grupo</b>			
LE Logistic Alovera I y II, S.A.U.	60	45.149	45.209
LE Retail Hiper Albacenter, S.L.U.	60	12.000	12.060
LE Offices Egeo, S.A.U.	60	35.200	35.260
LE Retail Alisal, S.A.U.	60	10.500	10.560
LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U.	3	13.000	13.003
LE Retail As Termas, S.L.U.	4	-	4
	<u>247</u>	<u>115.849</u>	<u>116.096</u>
<b>Participaciones Empresas Asociadas</b>			
Puerta Marítima Ondara, S.L.	17.543	882	18.425
Lavernia Investments, S.L.	4	-	4
	<u>17.547</u>	<u>882</u>	<u>18.429</u>
<b>Total</b>	<u>17.794</u>	<u>116.731</u>	<u>134.525</u>

LE Logistic Alovera I y II, S.A.U. (anteriormente denominada Lar España Inversión Logística, S.A.U.), 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 LE Logistic Alovera I y II, S.A.U. por importe de 45.149 miles de euros para la adquisición de las naves logísticas Alovera I y Alovera II.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

En el ejercicio 2015 se han aprobado aportaciones por importe de 1.400 miles de euros y devoluciones por importe de 2.300 miles de euros.

Con fecha 4 de noviembre, la Sociedad constituye la filial LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U. (anteriormente denominada Lar España Shopping Centres, S.A.U.), 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 LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U. 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. En el ejercicio 2015 se han aprobado aportaciones por importe de 100 miles de euros y devoluciones por importe de 500 miles de euros.

Con fecha 4 de noviembre, la Sociedad constituye la filial LE Retail Offices Egeo, S.A.U. (anteriormente denominada Lar España Offices, S.A.U.), 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 LE Retail Offices Egeo, S.A.U. por un importe de 35.200 miles de euros para, entre otros, realizar la adquisición del Edificio de oficinas Egeo (Madrid). En el ejercicio 2015 se han aprobado aportaciones por importe de 2.800 miles de euros y devoluciones por importe de 3.500 miles de euros.

Con fecha 4 de noviembre, la Sociedad constituye la filial LE Retail Alisal, S.A.U. (anteriormente denominada Lar España Parque de Medianas, S.A.U.), 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 LE Retail Alisal, S.A.U. por un importe de 10.500 miles de euros para, entre otros, realizar la adquisición de Nuevo Alisal (dos medianas comerciales sitas en Santander). En el ejercicio 2015 se han aprobado aportaciones por importe de 150 miles de euros y devoluciones por importe de 1.300 miles de euros.

Con fecha 18 de diciembre de 2014, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones de la sociedad LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U. (anteriormente denominada Riverton Gestión, S.A.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 LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.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. En el ejercicio 2015 se han aprobado aportaciones por importe de 50 miles de euros y devoluciones por importe de 500 miles de euros.

Con fecha 18 de diciembre de 2014, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones de la sociedad LE Retail As Termas, S.L.U. (anteriormente denominada Global Noctua, S.L.U.), 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. En el ejercicio 2015 se han aprobado aportaciones por importe de 69.400 miles de euros y devoluciones por importe de 38.065 miles de euros.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

Con fecha 4 de marzo de 2015, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones de la sociedad LE Offices Joan Miro 21, S.L.U. (anteriormente denominada Global Meiji, S.L.U.), sociedad española constituida el 11 de febrero de 2015 con un capital social de 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Con fecha 11 de junio de 2015, la sociedad realiza una aportación voluntaria a LE Offices Joan Miro 21, S.L.U. por importe de 20.000 miles de euros para entre otros, realizar la compra del edificio de oficinas Joan Miro. Con fecha 30 de diciembre LE Offices Joan Miro 21, S.L.U. realiza una devolución de la aportación voluntaria por importe de 9.490 miles de euros.

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, S.A., gestora de la Sociedad. Durante 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, de los que corresponden a Lar España Real Estate SOCIMI, S.A 882 miles de euros. En el ejercicio 2015 se han aprobado aportaciones por importe de 1.382 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 18 de diciembre de 2015, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado la compra del 41,22% restante de la Sociedad Puerta Marítima Ondara, S.L. a la Sociedad Gestora, Grupo Lar España Inversiones Inmobiliarias, S.A., que se llevará a cabo en el primer trimestre del 2016.

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.

Con fecha 30 de enero de 2015 la Sociedad adquirió el 50% del capital social de la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. por un importe de 1.707 miles de euros. El objeto social de esta sociedad asociada es el desarrollo y promoción inmobiliaria. En el ejercicio 2015 se han aprobado aportaciones por importe de 3.750 miles de euros.

Con fecha 4 de marzo de 2015, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones de la sociedad LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U. (anteriormente denominada Global Tannenberg, S.L.U.), sociedad española constituida el 3 de febrero de 2015 con un capital social de 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Con fecha 30 de abril de 2015, la Sociedad realiza una aportación voluntaria a LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U. por importe de 10.490 miles de euros para entre otros, realizar la compra de las naves Alovera III (C2) y Alovera IV (C5-C6).

Con fecha 4 de marzo de 2015, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones de la sociedad LE Logistic Almussafes, S.L.U. (anteriormente denominada Global Zohar, S.L.U.), sociedad española constituida el 3 de febrero de 2015 con un capital social de 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Con fecha 30 de abril de 2015, la Sociedad realiza una aportación voluntaria LE Logistic Almussafes, S.L.U. por importe de 8.530 miles de euros para entre otros, realizar la compra de la nave de Almufasses.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

Con fecha 4 de marzo de 2015, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones de la sociedad LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. (anteriormente denominada Global Brisulia, S.L.U.), sociedad española constituida el 11 de febrero de 2015 con un capital social de 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Con fecha 9 de junio de 2015, la Sociedad realiza una aportación voluntaria a LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. por importe de 7.250 miles de euros para entre otros, realizar la compra del hipermercado sito en el centro comercial “Portal de la Marina”.

Con fecha 29 de mayo de 2015, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones de la sociedad LE Retail Sagunto, S.L.U. (anteriormente denominada Global Regimonte, S.L.U.), sociedad española constituida el 26 de marzo de 2015 con un capital social de 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Con fecha 9 de junio de 2015, la Sociedad realiza una aportación voluntaria a LE Retail Sagunto, S.L.U. por importe de 1.300 miles de euros para realizar la compra del terreno sobre el que se va a edificar la promoción que se va a llevar a cabo, un centro comercial. En el ejercicio 2015 se han aprobado aportaciones adicionales por importe de 2.317 miles de euros.

Con fecha 29 de mayo de 2015, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones de la sociedad LE Retail Megapark, S.L.U. (anteriormente denominada Global Morello, S.L.U.), sociedad española constituida el 26 de marzo de 2015 con un capital social de 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Con fecha 28 de julio de 2015, la Sociedad realiza una aportación voluntaria a LE Retail Megapark, S.L.U. por importe de 1.950 miles de euros para entre otros, realizar la compra de la gasolinera sito en el centro comercial “As Termas”. Con fecha 12 de noviembre de 2015, el socio único de “LE Retail Megapark, S.L.” (antes denominada “Global Morello, S.L.”), también socio único de Elisandra Spain VIII, S.L., aprobó el acuerdo de fusión entre ambas compañías, siendo Elisandra Spain VIII, S.L. absorbida por LE Retail Megapark, S.L. La fecha de retroacción contable fue el 16 de octubre de 2015.

Previamente a la operación de fusión, con fecha 16 de octubre de 2015, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones de LE Retail Megapark, S.L.U. (anteriormente denominada Elisandra Spain VIII, S.L.U.) sociedad española constituida el 9 de junio de 2015 con un capital social de 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. La adquisición se llevó a cabo por un importe total de 3.149 miles de euros que fueron íntegramente desembolsados con fondos propios de la Sociedad. Adicionalmente, se ha repartido un dividendo en el ejercicio 2015 con cargo a resultados previos a la adquisición de la sociedad por importe de 621 miles de euros.

Con fecha 20 de julio de 2015, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones de la sociedad LE Retail Galaria, S.L.U. (anteriormente denominada Global Misner, S.L.U.) sociedad española constituida el 9 de junio de 2015 con un capital social de 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Con fecha 28 de julio de 2015, la Sociedad realiza una aportación voluntaria a LE Retail Galaria, S.L.U. por importe de 8.640 miles de euros para entre otros, realizar la compra del Parque Galaria (tres medianas comerciales). Adicionalmente, con fecha 14 de diciembre del 2015, se ha aprobado la devolución de un importe de 4.171 miles de euros.

Con fecha 7 de julio de 2015, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones de la sociedad El Rosal Retail, S.L.U., sociedad española constituida el 15 de octubre de 2010 con un capital social de 3.015 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. La adquisición se llevó a cabo por un importe total de 4.054 miles de euros que fueron íntegramente desembolsados con fondos propios de la Sociedad. Adicionalmente, en el ejercicio 2015 se han aprobado aportaciones por importe de 4.766 miles de euros y devoluciones por importe de 1.100 miles de euros.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

Con fecha 4 de agosto de 2015, la Sociedad ha constituido las filiales Lar España Parque de Medianas III, S.L.U., Lar España Shopping Centres VIII, S.L.U., filial Lar España Offices VI, S.L.U. y Lar España Inversión Logística IV, S.L.U., todas ellas sociedades españolas de la que posee el 100% de las acciones con un capital social de 3 miles de euros dividido en 3.000 participaciones de un valor nominal de un euro cada una.

Con fecha 21 de septiembre del 2015, la Sociedad constituye la sociedad Lar España Parque de Medianas Villaverde, S.L.U., con un capital social de 3 miles de euros y una prima de creación por participación de 3 miles de euros, lo que resulta en una prima de asunción total de 9.228 miles de euros, mediante aportación no dineraria. La Sociedad ha aportado el centro comercial Villaverde, que a fecha de la operación tenía un valor en libros de 9.231 miles de euros (véase nota 5). Adicionalmente en el ejercicio 2015 se han aprobado aportaciones por importe de 150 miles de euros y devoluciones de prima de asunción por importe de 4.433 miles de euros.

Con fecha 21 de septiembre del 2015, la Sociedad constituye la sociedad Lar España Offices Arturo Soria, S.L.U., con un capital social de 3 miles de euros y una prima de creación por participación de 8 miles de euros, lo que resulta en una prima de creación total de 24.334 miles de euros, mediante aportación no dineraria. La Sociedad ha aportado el edificio de oficinas Arturo Soria, que a fecha de la operación tenía un valor en libros de 24.337 miles de euros (véase nota 5). Adicionalmente en el ejercicio 2015 se han aprobado devoluciones de prima de asunción por importe de 12.000 miles de euros.

(b) Créditos a empresas del grupo y asociadas

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Corto Plazo	Largo Plazo
Créditos con empresas del grupo y asociadas	25.319	211.426
Otros activos financieros	12.013	-
<b>Total Activos financieros con empresas asociadas</b>	<b>37.332</b>	<b>211.426</b>

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tenía formalizado los siguientes créditos con empresa del grupo y asociadas:

Sociedad	Fecha concesión	Principal del préstamo	Intereses devengados capitalizados	Miles de euros		
				Total del Préstamo a 31 de diciembre de 2015	Corriente	No corriente
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (a)	29/05/2015	40.000	1.774	41.774	25.000	16.774
Lavernia Investments, S.L.(b)	10/07/2015	100	2	102	102	-
LE Retail El Rosal, S.L.U.(c)	07/07/2015	28.335	217	28.552	217	28.335
LE Retail Megapark, S.L.U.(d)	16/10/2015	166.317	-	166.317	-	166.317
		<b>234.752</b>	<b>1.993</b>	<b>236.745</b>	<b>25.319</b>	<b>211.426</b>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

- (a) Tal y como se indica en la nota 8a, con fecha 30 de enero de 2015 la Sociedad adquirió el 50% del capital social de Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. Asimismo, en dicha fecha, la Sociedad y el otro socio adquirieron por un importe de 80.000 miles de euros un préstamo hipotecario, que se encontraba vencido, concedido por una entidad financiera a Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. y cuyo valor nominal ascendía a 122.605 miles de euros, aproximadamente.

Posteriormente, con fecha 29 de mayo de 2015, Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. acordó con Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. convertir el crédito que mantenían en un préstamo participativo, en los términos del artículo 20 del Real Decreto-Ley 7/1996 de 7 de junio. Según lo acordado en contrato, con fecha 30 de junio de 2016 Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. abonará a Lar España Real Estate SOCIMI, S.A la cantidad de 25.000 miles de euros en concepto de primera amortización del principal.

El vencimiento del crédito concedido a Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., es como sigue:

Sociedad	Tipo de interés	Miles de euros				
		2016	2017	2018	Descuento	Total
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	5,5% + variable	25.000	41.500	5.197	(19.529)	41.774
		25.000	41.500	5.197	(19.529)	41.774

En la columna de “Descuento” se incluye el descuento correspondiente a la adquisición del préstamo hipotecario de Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., por importe de 80.000 miles de euros, cuyo nominal asciende a 122.605 miles de euros. La Sociedad reconoce un ingreso de forma lineal en la vida del préstamo.

Tal y como establece este préstamo participativo los intereses devengados y no pagados se capitalizarán con carácter trimestral y pasaran a formar parte del principal del préstamo. Este incremento en el principal devengará intereses al tipo fijado en el contrato. Al 31 de diciembre de 2015 el importe de los intereses devengados y capitalizados desde la fecha en la que el préstamo fue otorgado ascienden a 1.774 miles de euros.

- (b) El 10 de julio de 2015 Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. otorgó un préstamo por importe de 100 miles de euros a la compañía Lavernia Investments, S.L. El préstamo devenga intereses a un tipo del 4%, calculado trimestralmente. El préstamo tiene fecha de vencimiento final el 9 de julio de 2016.

Tal y como establece este préstamo, los intereses devengados y no pagados se capitalizarán con carácter trimestral y pasaran a formar parte del principal del préstamo. Este incremento en el principal devengará intereses al tipo fijado en el contrato. Al 31 de diciembre de 2015 el importe de los intereses devengados y capitalizados desde la fecha en la que el préstamo fue otorgado ascienden a 2 miles de euros.

Asimismo, en enero de 2015 la Sociedad concedió a Lavernia Investments, S.L. unos préstamos por importe de 10 millones de euros y 100 miles de euros, respectivamente, que con fecha 25 de junio de 2015, fueron capitalizados.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

- (c) El 7 de julio de 2015 Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad LE Retail El Rosal, S.L. a la sociedad DHRE II Netherlands II B.V. Junto con la transmisión de las participaciones, Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. se subrogó al préstamo que LE Retail el Rosal, S.L.U. había recibido de su anterior socio único por importe de 28.335 miles de euros. El préstamo devenga intereses a un tipo del 3%, calculado trimestralmente. El préstamo tiene fecha de vencimiento el 7 de julio de 2020.
- (d) Con fecha 16 de octubre de 2015, Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Elisandra Spain VIII, S.L.U. de la sociedad de nacionalidad holandesa OCM Gaudi Master Holdco B.V. En el momento de la compra-venta, junto con la transmisión de las participaciones, Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. se subrogó al préstamo que el antiguo socio único de la sociedad Elisandra Spain VIII, S.L.U. le había concedido por importe de 166.317 miles de euros. El préstamo devengará intereses a un tipo del 3%, calculado trimestralmente. El préstamo tiene fecha de vencimiento final el 3 de junio de 2022.

Al 31 de diciembre del 2014, la Sociedad no tenía créditos con empresas del grupo y asociadas.

(9) 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 2015 y de 2014 por categorías es la siguiente:

	Miles de euros	
	2015	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Préstamos y partidas a cobrar		
Activos financieros con empresas del grupo y asociadas	211.426	25.319
Depósitos y fianzas	1.909	-
Otros activos financieros	-	12.019
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	577
Otros créditos con Administraciones Públicas	-	2.397
<b>Total activos financieros</b>	<b>213.335</b>	<b>40.312</b>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

	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 2015, 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”).

La partida “Otros activos financieros (corrientes)” recoge principalmente el dividendo a cuenta de las empresas del grupo y asociadas, aprobado por sus respectivos administradores.

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos es la siguiente a diciembre de 2015 y de 2014:

	Miles de euros				
	2015				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros con empresas del grupo y asociadas	25.319	45.109	166.317	-	236.745
Depósitos y Fianzas	-	-	-	1.909	1.909
Otros activos financieros	12.019	-	-	-	12.019
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.974	-	-	-	2.974
	40.312	45.109	166.317	1.909	253.647

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

	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

	Miles de euros	
	2015	
	Préstamos y partidas a cobrar	Total
Ingresos financieros	16.274	16.274
De participaciones en instrumento de patrimonio	11.990	11.990
En empresas del grupo y asociadas	11.990	11.990
De valores negociables y otros instrumentos financieros	4.284	4.284
De empresas del grupo y asociadas	3.771	3.771
De terceros	513	513
Ganancias netas en pérdidas y ganancias	16.274	16.274
Total	16.274	16.274

El importe de las pérdidas y ganancias netas se corresponde con los ingresos obtenidos por la Sociedad en relación a los créditos entregados a las Sociedades Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., Lavernia Investments, S.L., LE Retail El Rosal, S.L.U. y LE Retail Megapark, S.L.U. (nota 8), y a los ingresos obtenidos por los depósitos realizados en entidades financieras, que han ascendido a 3.771 miles de euros y 513 miles de euros, respectivamente (2.391 miles de euros en el ejercicio 2014).

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

Adicionalmente durante el ejercicio 2015 la Sociedad ha recibido dividendos por importe de 11.990 miles de euros. El detalle de los dividendos por sociedad es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros
LE Logistic Alovera I y II, S.A.U.	3.564
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	700
LE Retail Alisal, S.A.U.	487
LE Offices Egeo, S.A.U.	1.552
LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U.	477
LE Retail As Termas, S.L.U.	1.366
LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U.	342
LE Offices Joan Miró 21, S.L.U.	419
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	161
LE Logistic Almussafes, S.L.U.	278
LE Retail Megapark, S.L.U. (*)	616
LE Retail Galaria, S.L.U.	193
LE Offices Arturo Soria, S.L.U.	175
LE Retail Villaverde, S.L.U.	121
Puerta Marítima Ondara, S.L.	1.539
<b>Total</b>	<b>11.990</b>

(\*) El dividendo recibido de LE Retail Megapark, S.L.U. ha sido por un importe total de 1.237 miles de euros, de los cuales 621 miles de euros se han registrado como menor participación en la Sociedad al considerarse resultados generados con anterioridad a su compra.

(10) 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 2015 y de 2014 es como sigue:

	Miles de euros	
	2015	
	No corriente	Corriente
Cuentas a cobrar por arrendamientos operativos	-	1.076
Otros créditos con Administraciones Públicas (nota 16)	-	2.397
Menos correcciones valorativas por incobrabilidad	-	(499)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2.974</b>

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

(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 durante el ejercicio 2015 y 2014 son como sigue:

	Miles de euros
	2015
Saldo a 31 de diciembre 2014	524
Dotaciones por deterioro de valor	35
Cancelaciones deterioro de valor	(60)
	499
	499
	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)
	524
Saldo al 31 de diciembre	524

Adicionalmente la Sociedad ha registrado pérdidas por créditos incobrables por importe de 99 miles de euros durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

(11) PATRIMONIO NETO

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

(a) Capital

Al 31 de diciembre de 2015 el capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. asciende a 119.996 miles de euros (80.060 miles de euros a 31 de diciembre de 2014) y está representado por 59.997.756 acciones nominativas (40.030.000 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2014), 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.

Con fecha 15 de julio de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad haciendo uso de la autorización de la Junta General de Accionistas de 28 de abril de 2015 acordó ampliar el capital social de la Sociedad y poner en circulación 19.967.756 nuevas acciones ordinarias, emitidas por su valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 4,76 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 6,76 euros por cada acción nueva. Dicha ampliación de capital, se llevó a cabo el 7 de agosto de 2015. Por tanto el importe efectivo total del aumento de capital social asciende a 134.983 miles de euros.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

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

El valor de cotización al 31 de diciembre del 2015 es de 9,46.

Los principales socios de la Sociedad a 31 de diciembre 2015 y 2014 son los siguientes:

	2015	2014
Franklin Templeton Institutional, LLC	15,1%	16,9%
PIMCO Bravo II Fund, L.P.	12,5%	12,5%
Cohen & Steers, Inc.	3%	6,5%
Ameriprise Financial Inc.	5,1%	-
Otros accionistas con participación inferior al 5%	64,3%	64,1%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Asimismo, la Sociedad en el ejercicio 2015 ha repartido dividendos a los accionistas por importe de 1.331 miles de euros con cargo a los resultados del ejercicio 2014.

(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.

Al 31 de diciembre de 2015, tras la ampliación de capital realizada con fecha 7 de agosto de 2015, la prima de emisión del Grupo asciende a 415.047 miles de euros (320.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

(c) Reservas

El movimiento de las reservas durante el ejercicio 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2015	2014
Saldo inicial	(9.425)	-
Resultado del ejercicio 2014	333	-
Costes de ampliación de capital	(4.764)	(9.421)
Resultado por autocartera	759	(4)
Pagos basados en acciones	5.298	
<b>Saldo final</b>	<b>(7.799)</b>	<b>(9.425)</b>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

(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, 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 2015 la Sociedad no tiene dotada en su totalidad la reserva legal.

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

(ii) Otras Reservas

Esta reserva corresponde, principalmente, a los gastos relacionados con la constitución y las ampliaciones de capital vía emisión de acciones realizadas con fecha 5 de marzo de 2014 y 7 de agosto de 2015, así como los resultados no distribuidos. Adicionalmente, se incluye también el impacto en reservas de los servicios recibidos que serán liquidados en acciones de la Sociedad (véase apartado (e) de esta nota).

(d) Acciones propias

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantiene acciones propias por un valor de 709 miles de euros (4.838 miles de euros a 31 de diciembre de 2014). El movimiento habido durante el ejercicio 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
31 de diciembre de 2014	531.367	4.838
Altas	959.433	9.098
Bajas	(1.416.550)	(13.227)
31 de diciembre de 2015	74.250	709
	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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

Con fecha 5 de febrero de 2014, el Accionista Único de la Sociedad autorizó al Consejo de Administración para la adquisición de acciones de la Sociedad, hasta un máximo del 10% del capital social. Dicha autorización, fue ratificada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de abril de 2015.

El precio medio de venta de las acciones propias en el año 2015 fue de 9,87 euros por acción (9,14 euros en 2014). El resultado al 31 de diciembre de 2015 ha ascendido a 759 miles de euros (4 miles de euros al 31 de diciembre de 2014) que ha sido registrado dentro del epígrafe “Otras reservas” del balance de situación.

(e) Pagos basados en acciones

Con fecha 12 de febrero de 2014, la Sociedad firmó un Contrato de Gestión de Inversiones (Investment Management Agreement) con Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (en adelante “el gestor”) por el que se acordó la prestación de servicios por parte de éste última, que incluyen entre otros la adquisición y gestión de activos inmobiliarios en nombre de la Sociedad y de su Grupo su gestión financiera. Por dichos servicios el gestor devengará unos honorarios fijos basados en un porcentaje del valor razonable (EPRA NAV) de las inversiones realizadas. El importe devengado por el honorario fijo ha ascendido al 31 de diciembre de 2015 a 3.883 miles de euros (2.083 miles de euros en 2014).

Adicionalmente, conforme a la cláusula 7.2 del Contrato de Gestión de Inversiones, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. tendrá derecho a una retribución variable anual (“Performance fee”) y que retribuye al gestor en función de la rentabilidad obtenida por los accionistas de la Sociedad.

En este sentido, la rentabilidad anual de los accionistas se define en el contrato como la suma de la variación del EPRA NAV del grupo durante el ejercicio menos los fondos netos obtenidos por la emisión de acciones durante el ejercicio, más los dividendos distribuidos durante el referido ejercicio.

Conforme al contrato, en el caso de que se supere los siguientes umbrales:

- Retorno anual total para los accionistas superior al 10%, y
- Que la suma de (i) el EPRA NAV del grupo a 31 de diciembre de dicho ejercicio y (ii) la cifra total de los dividendos que se hayan distribuido en ese ejercicio o en cualquier ejercicio anterior desde el último que dio derecho al abono del “Performance fee”, exceda:
  - (a) el EPRA NAV inicial (considerándose como EPRA NAV inicial los fondos netos obtenidos por la Sociedad como consecuencia de la oferta y admisión a negociación de sus acciones), y
  - (b) el EPRA NAV a 31 de diciembre (con los ajustes que resulten de incluir los dividendos pagados y excluir los fondos netos de cualquier emisión de acciones ordinarias realizada) del último ejercicio que dio derecho al “Performance fee”. Dicho exceso se denominará High Watermark Outperformance y representa el exceso sobre el último EPRA NAV que dio derecho al “Performance fee”.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. tendrá derecho a un honorario equivalente al 20% del retorno del accionista cuando éste supere el 10%, y, adicionalmente, en caso de que el retorno exceda del 12% y hasta el 22%, un 20% del exceso sobre el 12%.

Conforme a la cláusula 7.2.2 del contrato, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. deberá utilizar el importe devengado en concepto de “Performance fee” (una vez deducido el importe correspondiente al impuesto sobre sociedades que le aplique) para suscribir acciones que emita la Sociedad, o a opción de la Sociedad, adquirir acciones propias de ésta.

Al 31 de diciembre de 2015, el retorno del accionista calculado por la Sociedad ha ascendido a un porcentaje del 15,72%, habiéndose devengado un “Performance fee” por importe de 7.359 miles de euros. El importe neto del impuesto sobre sociedades aplicable al perceptor (28%) que asciende a 5.298 miles de euros ha sido registrado conforme a las normas de registro detalladas en la nota 4i, con abono en reservas. El importe restante, que asciende a 2.061 miles de euros, ha sido registrado como pasivo.

Los servicios recibidos del gestor se registran en la cuenta de otros gastos de explotación. A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantiene una cuenta por pagar por este concepto que asciende a 2.379 miles de euros (771 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

(f) Gestión del capital

La Sociedad se financia, fundamentalmente, con fondos propios y deuda financiera. En el caso de nuevas inversiones la Sociedad ha acudido a los mercados crediticios para financiarse, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria u otros mecanismos de financiación. Adicionalmente, en el ejercicio 2015 el Grupo ha realizado una emisión de bonos.

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 (siempre de los límites establecidos por el régimen SOCIMI), puede devolver capital, emitir acciones o puede vender activos para reducir el endeudamiento.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

(12) 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 2015 y de 2014 es como sigue:

	Miles de euros	
	2015	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Débitos y partidas a pagar		
Pasivos financieros por emisión de bonos	138.233	3.504
Pasivos financieros con entidades de crédito	19.839	5.119
Otros pasivos financieros con terceros	3.007	1.000
Otros pasivos financieros con grupo	-	1.651
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreedores y Proveedores	-	4.151
Personal	-	115
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	-	74
Total pasivos financieros	<u>161.079</u>	<u>15.614</u>

	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	<u>3.603</u>	<u>2.540</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el valor contable de los pasivos financieros registrados a coste amortizado no difiere significativamente del valor razonable.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

(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” a 31 de diciembre de 2015 y de 2014 es el siguiente:

	2015						Total
	Miles de euros						
	2016	2017	2018	2019	2020 y resto	Indeterminado	
Deudas por emisión de bonos(a)	3.504	-	-	-	138.233	-	141.737
Deudas con entidades de crédito (a)	5.119	2.500	17.339	-	-	-	24.958
Otros pasivos financieros – fianzas y resto	2.651	-	-	-	-	3.007	5.659
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.340	-	-	-	-	-	4.340
<b>Total</b>	<b>15.614</b>	<b>2.500</b>	<b>17.339</b>	<b>-</b>	<b>138.233</b>	<b>3.007</b>	<b>176.693</b>

(a) El efecto de valorar los pasivos financieros por bonos y deudas con entidades de crédito a coste amortizado asciende a 1.767 miles de euros y 161 miles de euros, respectivamente.

	Miles de euros		
	2014		
	2015	Indeterminado	Total
Otros pasivos financieros – fianzas y resto	-	3.603	3.603
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.540	-	2.540
<b>Total</b>	<b>2.540</b>	<b>3.603</b>	<b>6.143</b>

(c) Pasivos financieros por deudas

i) Características principales de deudas por bonos

Con fecha 21 de enero de 2015 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la emisión de bonos simples hasta un importe máximo de 200 millones de euros de acuerdo con la autorización del 5 de febrero de 2014 del Accionista Único, en dicho momento, de la Sociedad.

En ese sentido, con fecha 19 de febrero de 2015, la Sociedad realizó una colocación de bonos por un importe total de 140 millones de euros, siendo el valor nominal de cada uno de ellos de 100 miles de euros. Las principales características de la emisión son las siguientes:

- Emisor: Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.
- Garantías: Garantía sobre el patrimonio de la Sociedad e hipotecas inmobiliarias y prendas ordinarias de primer rango hasta un importe máximo del 20% de la colocación. Los activos hipotecados han sido: L’Anec Blau, Albacenter, Txingudi, Las Huertas, Albacenter Hipermercado, Alovera y Marcelo Spínola. Adicionalmente se ha establecido prenda ordinaria sobre las acciones de Lar España Inversión Logística, S.A.U., Lar España Shopping Centres S.A.U. y Riverton Gestión S.A.U.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

- Importe de la emisión: 140.000 miles de euros.
- Valor nominal: 100 miles de euros.
- Vencimiento: 7 años. En determinados supuestos cabe la amortización anticipada de este instrumento.
- Tipo de interés: 2,9%.
- Naturaleza de la emisión: Bonos simples.

Los gastos de emisión asociados a dicha emisión ascendieron a 1.995 miles de euros que se encuentran registrados minorando la deuda. Durante el ejercicio 2015 se han imputado 228 miles de euros de dichos gastos al epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2015. Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2015 han ascendido a 3.504 miles de euros, estando pendientes de pago a dicha fecha.

*Covenants*

En relación con los bonos, la emisión incluye por parte del Grupo el cumplir con determinados ratios.

- El Ratio de Cobertura de Intereses igual o superior a 1,25, calculado como el cociente entre el EBITDA neto de impuestos y los gastos financieros del periodo.
- El Ratio Préstamo-Valor igual o inferior al 65%, calculado como el cociente entre la deuda y el valor del activo.

Adicionalmente el Grupo se ha comprometido a la constitución de nuevas garantías en aquellos casos en que el Ratio de Cobertura de Intereses se inferior a 1,75 y el Ratio Préstamo-Valor superior al 60%.

En opinión de los Administradores los ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2015, no siendo necesarias garantías adicionales y estiman que se cumplirán en 2016.

ii) Características principales de préstamos y deudas con entidades de crédito

Los términos y condiciones del préstamo son como siguen:

Entidad	Moneda	Tipo efectivo	Año de vencimiento	Importe concedido	Miles de euros	
					Coste amortizado e intereses pendientes de pago a 31 de diciembre del 2015	Garantía
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	Euro	EURIBOR 3M + 2,83% margen	30-ene-2018	25.000	24.958	(a)

(\*) Este préstamo cuenta con garantías hipotecarias sobre los inmuebles propiedad de las empresas asociadas Lavernia Investments, S.L. e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.(véase nota 5).

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

Con fecha 30 de enero de 2015, Banco Santander otorgó un préstamo de 25 millones a Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. con un plazo de vencimiento de 3 años. Los intereses del préstamo se devengan y pagan trimestralmente a un tipo del Euribor a tres meses más un diferencial del 2,83%. Este préstamo tiene la finalidad de financiar el desarrollo inmobiliario de las empresas asociadas Lavernia Investments, S.L. e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

(13) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes la Sociedad recoge 3.007 miles de euros al 31 de diciembre de 2015, correspondientes a las fianzas y garantías 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.

(14) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2015 y de 2014 es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2015</u>
Acreedores comerciales	1.635
Proveedores empresas vinculadas (nota 17)	2.516
Personal	115
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (nota 16)	74
Total	<u>4.340</u>

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2014</u>
Acreedores comerciales	1.578
Proveedores empresas vinculadas	866
Personal	18
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	78
Total	<u>2.540</u>

(15) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	25
Ratio de operaciones pagadas	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	41
	Miles de euros
Total pagos realizados	21.376
Total pagos pendientes	712

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “ Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas”, “Proveedores empresas de grupo y asociadas” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014/15 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

(16) 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 2015 y de 2014 es como sigue:

Saldos Deudores

	2015	2014
	Miles de euros	Miles de euros
Hacienda Pública deudora por IVA	1.532	241
Hacienda Pública, otras retenciones practicadas	865	459
	<u>2.397</u>	<u>700</u>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

Saldos Acreedores

	2015	2014
	Miles de euros	Miles de euros
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	2
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	70	72
Organismos de la Seguridad Social acreedores	4	4
	<u>74</u>	<u>78</u>

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, la base imponible fiscal se compone de los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	31.12.2015	31.12.2014
Beneficio antes de impuestos	5.006	1.664
Diferencias permanentes	(4.754)	(9.158)
Diferencias temporales	566	366
Base imponible (Pérdidas)	(818)	(7.128)
Cuota fiscal (0%)	-	-
Gasto / Ingreso por Impuesto de Sociedades	-	-

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI desde el ejercicio 2014. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%, motivo por el que no se ha registrado gasto alguno por Impuesto sobre Sociedades.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, el epígrafe de diferencias permanentes se compone principalmente de los gastos de emisión y ampliación de capital no imputados al Estado de Resultado Consolidado por importe de 4.764 miles de euros en 2015 (9.419 miles de euros en 2014).

Activos y pasivos por impuesto diferido

La Sociedad no ha registrado activos por impuesto diferido por las diferencias temporarias al estimarse que la tasa aplicable es del 0%.

(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 2015, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución (10 años para las bases imponibles pendientes de compensación). Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

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

	<b>Ejercicio 2015</b>
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 2015 propuestos a reservas: 501 miles de euros a reserva legal y 6 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 2015 propuestos a reservas: 501 miles de euros a reserva legal y 6 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 2015: 12.037 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 2015: 12.037 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 2015: 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 Spínola: 31 de julio de 2014 Centro Comercial Hiper Albacenter: 19 de diciembre de 2014 Edificio de Oficinas Egeo: 16 de Diciembre de 2014 Mediana Comercial Alisal: 17 de Diciembre de 2014 Nave Industrial Alovera I: 7 de agosto de 2014 Nave Industrial Alovera II: 13 de octubre de 2014

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

	<p>Edificio de Oficinas Eloy Gonzalo 27: 23 de Diciembre 2014                  Centro Comercial As Termas: 15 de abril de 2015                  Nave Industrial Almussafes: 26 de mayo de 2015                  Nave Industrial Alovera III (C2): 26 de mayo de 2015                  Nave Industrial Alovera IV (C5-C6): 26 de mayo de 2015                  Centro Comercial Hiper Ondara: 9 de junio de 2015                  Edificio de Oficinas Joan Miró: 11 de junio de 2015                  Centro Comercial El Rosal: 7 de julio de 2015                  Centro Comercial Portal de la Marina: 10 de octubre de 2014                  Gasolinera As Termas: 15 de abril de 2015                  Mediana Comercial Galaria: 23 de julio de 2015</p>
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LE Logistic Alovera I y II, S.A.U (anterior denominación social Lar España Inversión Logística, S.A.U.): 23 de julio de 2014</li> <li>• LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U. (anterior denominación social Lar España Shopping Centres, S.A.U): 4 de noviembre de 2014</li> <li>• LE Offices Egeo, S.A.U. (anterior denominación social Lar España Offices, S.A.U): 4 de noviembre de 2014</li> <li>• LE Retail Alisal, S.A.U. (anterior denominación social Lar España Parque de Medianas, S.A.U.): 4 de noviembre de 2014</li> <li>• LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U. (anterior denominación social Riverton Gestión, S.L.U.): 18 de diciembre de 2014</li> <li>• LE Retail As Termas, S.L.U. (anterior denominación social Global Noctua, S.L.U.): 18 de diciembre de 2014</li> <li>• LE Logistic Almussafes, S.L.U. (anterior denominación Global Zohar S.L.U.): 4 de marzo de 2015</li> <li>• LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U. (anterior denominación social Global Tannenberg, S.L.U.): 4 de marzo de 2015</li> <li>• LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. (anterior denominación social Global Brisulia, S.L.U.): 9 de junio de 2015</li> <li>• LE Offices Joan Miró 21, S.L.U. (anterior denominación social Global Meiji, S.L.U.): 4 de marzo de 2015</li> <li>• LE Retail El Rosal, S.L.U. (anterior denominación social El Rosal S.L.U.): 7 de julio de 2015</li> <li>• LE Retail Sagunto, S.L.U. (anterior denominación Global Regimonte, S.L.U.): 26 de marzo de 2015</li> <li>• LE Retail Megapark, S.L.U. (anterior denominación Global Morello, S.L.U.): 29 de mayo de 2015</li> <li>• LE Retail Galaria, S.L.U. (anterior denominación social Global Misner, S.L.U.): 20 de julio de 2015</li> <li>• Lar España Shopping Centres VIII, S.L.: 4 de agosto de 2015</li> <li>• Lar España Parque de Medianas III, S.L.: 4 de agosto de 2015</li> <li>• Lar España Offices VI, S.L.: 4 de agosto de 2015</li> <li>• LE Offices Arturo Soria, S.L.U. (anterior denominación Lar España Offices Arturo Soria, S.L.U.): 21 de septiembre de 2015</li> <li>• LE Retail Villaverde, S.L.U. (anterior denominación Lar España Parque de Medianas Villaverde, S.L.U.): 21 de septiembre de 2015</li> </ul>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p>	<p>- Inversiones inmobiliarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centro Comercial Txingudi</li> <li>Centro Comercial Las Huertas</li> <li>Edificio de Oficinas Arturo Soria</li> <li>Mediana Comercial Villaverde</li> <li>Centro Comercial Albacenter</li> <li>Centro Comercial Anec Blau</li> <li>Edificio de Oficinas Marcelo Spínola</li> <li>Centro Comercial Hiper Albacenter</li> <li>Edificio de Oficinas Egeo</li> <li>Mediana Comercial Alisal</li> <li>Nave Industrial Alovera I</li> <li>Nave Industrial Alovera II</li> <li>Edificio de Oficinas Eloy Gonzalo 27</li> <li>Centro Comercial As Termas</li> <li>Nave Industrial Almussafes</li> <li>Nave Industrial Alovera III (C2)</li> <li>Nave Industrial Alovera IV (C5-C6)</li> <li>Centro Comercial Hiper Ondara</li> <li>Edificio de Oficinas Joan Miró</li> <li>Centro Comercial El Rosal</li> <li>Centro Comercial Portal de la Marina</li> <li>Gasolinera As Termas</li> <li>Mediana Comercial Galaria</li> </ul> <p>- Participaciones en capital:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• LE Logistic Alovera I y II, S.A.U. (anterior denominación social Lar España Inversión Logística, S.A.U.)</li> <li>• LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U. (anterior denominación social Lar España Shopping Centres, S.A.U.)</li> <li>• LE Offices Egeo, S.A.U. (anterior denominación social Lar España Offices, S.A.U.)</li> <li>• LE Retail Alisal, S.A.U. (anterior denominación social Lar España Parque de Medianas, S.A.U.)</li> <li>• LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U. (anterior denominación social Riverton Gestión, S.L.U.)</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• LE Retail As Termas, S.L.U. (anterior denominación social Global Noctua, S.L.U.)</li> <li>• LE Logistic Almussafes, S.L.U. (anterior denominación social Global Zohar S.L.U.)</li> <li>• LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U. (anterior denominación social Global Tannenberg, S.L.U.)</li> <li>• LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. (anterior denominación social Global Brisulia, S.L.U.)</li> <li>• LE Offices Joan Miró 21, S.L.U. (anterior denominación social Global Meiji, S.L.U.)</li> <li>• LE Retail El Rosal, S.L.U. (anterior denominación social El Rosal S.L.U.)</li> </ul>

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LE Retail Sagunto, S.L.U. (anterior denominación Global Regimonte, S.L.U.)</li> <li>• LE Retail Megapark, S.L.U. (anterior denominación Global Morello, S.L.U.)</li> <li>• LE Retail Galaria, S.L.U. (anterior denominación social Global Misner, S.L.U.)</li> <li>• Lar España Shopping Centres VIII, S.L.</li> <li>• Lar España Parque de Medianas III, S.L.</li> <li>• Lar España Offices VI, S.L.</li> <li>• LE Offices Arturo Soria, S.L.U. (anterior denominación Lar España Offices Arturo Soria, S.L.U.)</li> <li>• LE Retail Villaverde, S.L.U. (anterior denominación Lar España Parque de Medianas Villaverde, S.L.U.)</li> </ul>
<p>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.</p>	-

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

(17) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) Transacciones y saldos de la Sociedad con partes vinculadas

Tal y como se menciona en la nota 11 con fecha 12 de febrero de 2014, la Sociedad firmó un Contrato de Gestión de Inversiones (Investment Management Agreement) con Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (en adelante “el gestor”) por el que se acordó la prestación de servicios por parte de ésta última, que incluyen entre otros la adquisición y gestión de activos inmobiliarios en nombre de la Sociedad Dominante y su gestión financiera y devenga un importe fijo y un importe adicional en función del EPRA NAV de la Sociedad.

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizado un contrato con la sociedad vinculada Gentalia 2006, S.L. (participada por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.) para la prestación de servicios relacionados con la administración de los activos inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2015 el gasto incurrido por este concepto asciende a 729 miles de euros (de los cuales 137 miles de euros se encontraban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2015). A 31 de diciembre de 2014 el gasto incurrido por este concepto ascendía a 288 miles de euros (de los cuales 95 miles de euros se encontraban pendientes de pago).

Las transacciones y saldos con partes vinculadas durante el ejercicio 2015 y 2014 son las siguientes:

	2015					
	Miles de euros					
	Saldos				Transacciones	
	Créditos y saldos deudores		Acreedores	Cuenta corriente	Ingreso	Gasto
	Largo plazo	Corto plazo	Corto plazo	Corto plazo		
Saldos con empresas de grupo y vinculadas						
<b>Saldos con empresas del Grupo</b>						
LE El Rosal Retail, S.L.U.	28.335	217	-	-	418	-
LE Megapark Retail, S.L.U.	166.317		-	-	1.052	-
LE Retail As Termas, S.L.U.	-	-	-	3	-	-
LE Retail Villaverde, S.L.U.	-	14	-	-	-	-
LE Offices Arturo Soria, S.L.U.	-	41	-	-	-	-
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	16.774	25.000	-	(93)	2.212	-
Lavernia Investments, S.L.	-	102	-	77	89	-
Puerta Marítima Ondara, S.L.	-	-	-	(1.558)	-	-
Dividendos a cobrar (a)	-	-	-	11.933	11.990	-
<b>Saldos con empresas vinculadas</b>						
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	-	-	(2.379)	-	-	(11.241)
Gentalia 2006, S.L.	-	-	(137)	-	-	(729)
	211.426	25.374	(2.516)	10.362	15.761	(11.970)

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

**(a) Dividendos a cobrar**

LE Logistic Alovera I y II, S.A.U.	2.887	3.564
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	700	700
LE Retail Alisal, S.A.U.	487	487
LE Offices Egeo, S.A.U.	1.552	1.552
LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U.	477	477
LE Retail As Termas, S.L.U.	1.366	1.366
LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U.	342	342
LE Offices Joan Miró 21, S.L.U.	419	419
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	161	161
LE Logistic Almussafes, S.L.U.	278	278
LE Retail Megapark, S.L.U. (*)	1.236	616
LE Retail Galaria, S.L.U.	193	193
LE Offices Arturo Soria, S.L.U.	175	175
LE Retail Villaverde, S.L.U.	121	121
Puerta Marítima Ondara, S.L.	1.539	1.539
	11.933	11.990

	2014			
	Miles de euros			
	Saldos		Transacciones	
	Deudores	Acreedores	Ingreso	Gasto
<u>Saldos con empresas vinculadas</u>				
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	-	771	-	2.213
Gentalia 2006, S.L.	-	95	-	288
	-	866	-	2.501

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

Las retribuciones percibidas a fecha de 31 de diciembre de 2015 y 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	
	2015	
	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	-	423*
Alta Dirección	355	-

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

\*Las dietas al Consejo de Administración incluyen 75 miles de euros de dietas del Secretario no consejero del Consejo de Administración (50 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 5 miembros, todos ellos hombres.

A 31 de diciembre de 2015, 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 2015, 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 2015, 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.

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

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

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

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

(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
Proactivo Servicios Generales, S.L.	Administrador Único	N/A	N/A
Desarrollos Residenciales España, S.L.	Administrador Único	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.	Presidente y Consejero del Consejo de Administración	N/A	N/A
Grupo Lar Real Management, S.L.	Administrador Único	N/A	N/A
Global Byzas, S.L.	Administrador Único	N/A	N/A
Grupo Lar Viviendas en Renta, S.L.	Representante persona física del Administrador Único "Grupo Lar Terciario, 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 "Desarrollos Comerciales y de Ocio 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

(18) INGRESOS Y GASTOS

a) Ingresos ordinarios

El importe de los ingresos ordinarios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 asciende a 13.259 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.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

La distribución y el detalle del importe neto de la cifra de negocios de la sociedad por área geográfica a 31 de diciembre de 2015 y de 2014 aparecen recogidos en el siguiente cuadro:

Miles de euros	
2015	
Ingresos ordinarios	% sobre total de ingresos
País Vasco	2.303
Cataluña	5.792
Castilla la Mancha	2.470
Castilla y León	935
Comunidad de Madrid	1.759
	13.259
	100%

Miles de euros	
2014	
Ingresos ordinarios	% sobre total de ingresos
País Vasco	1.887
Cataluña	2.376
Castilla la Mancha	877
Castilla y León	776
Comunidad de Madrid	1.291
	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 2015 y de 2014, es como sigue:

Miles de euros	
2015	
Sueldos, salarios y asimilados	355
Otras cargas sociales e impuestos	41
	396

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

c) Otros gastos de explotación

	Miles de euros 2015
Reparaciones y mantenimiento	464
Servicios de profesionales independientes	13.698
Primas de seguros	181
Gastos bancarios	17
Publicidad y propaganda	75
Suministros	206
Otros gastos	1.950
Tributos	549
Pérdidas por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	74
	17.214

	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	162
	6.824

(19) INFORMACIÓN SOBRE LOS EMPLEADOS

El número medio de empleados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 y de 2014 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	2015
Categoría profesional	
Alta Dirección	3
Total	3

	2014
Categoría profesional	
Alta Dirección	2
Total	2

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
 Memoria de las cuentas anuales  
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

Asimismo, la distribución por sexos la Sociedad al término del ejercicio 2015 y del 2014 es como sigue:

		Número	
		2015	
		Mujeres	Hombres
Alta Dirección		1	2
Total		1	2

		Número	
		2014	
		Mujeres	Hombres
Alta Dirección		1	2
Total		1	2

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no ha contratado a ningún empleado para posiciones de Alta Dirección. El gasto correspondiente a estos empleados a 31 de diciembre de 2015 asciende a 396 miles de euros (108 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

(20) HONORARIOS DE AUDITORÍA

Durante el ejercicio 2015 y 2014, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

		Miles de euros
		31 de diciembre de 2015
Servicios de auditoría y relacionados		
Servicios de auditoría 2015		136
Otros servicios de verificación		235
Servicios Profesionales		
Otros servicios		28
Total		399

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

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015

(21) HECHOS POSTERIORES

Con fecha 19 de enero de 2016, la sociedad Lavernia Investments, S.L., participada en un 50% por Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., ha formalizado un acuerdo con la sociedad Real Added Value, SCS, para la de venta del edificio sito en la Calle Claudio Coello, 108, con una superficie total construida de 5.318 m2, por un total de 21,7 millones de euros. Los costes de venta asociados a esta operación ascienden a 1,7 millones de euros. Como resultado de esta transacción, la Sociedad no estima que se producirá un resultado significativo.

Por último, en la misma fecha, los socios de la sociedad Lavernia Investments, S.L. han acordado aprobar la distribución de un importe de 19,3 millones de euros con cargo a “Prima de asunción”.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Información relativa a sociedades del grupo  
31 de diciembre de 2015

**a) Sociedades Dependientes**

Nombre	Dirección	Actividad	Auditor	Tipología	% de participación		Miles de Euros					Valor neto en libros de la participación
					Directa	Total	Capital Social	Resultado de explotación	Resultado	Dividendos	Resto de Patrimonio	
LE Logistic Alovera I y II, S.A.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	60	3.232	3.238	2.887	44.419	44.309
LE Retail Hiper Albacenter S.A.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	60	885	885	700	11.521	11.660
LE Retail Alisal, S.A.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	60	968	731	487	9.145	9.410
LE Office Egeo, S.A.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	60	2.745	2.226	1.552	34.196	34.560
LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	60	602	602	477	12.453	12.553
LE Retail As Termas, S.L.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	4	2.175	1.615	1.366	30.647	31.339
LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	4	449	449	342	10.489	10.494

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Información relativa a sociedades del grupo  
31 de diciembre de 2015

LE Logistic Almussafes, S.L.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	4	337	337	278	8.528	8.534
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	4	185	185	161	7.248	7.254
LE Offices Joan Miró 21, S.L.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	4	487	482	419	10.509	10.514
LE Retail Megapark, S.L.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	4	1.771	720	1.237	4.476	4.482
LE Retail Sagunto, S.L.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	4	(322)	(322)	-	3.616	3.621
LE Retail El Rosal, S.L.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	3	1.685	(3.923)	-	5.821	7.720
LE Retail Galaria, S.L.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	4	223	219	193	4.467	4.473
Lar España Shopping Centres VIII, S.L.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	3	-	-	-	(1)	3
Lar España Offices VI, S.L.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	3	-	-	-	(1)	3
Lar España Parque de Medianas III, S.L.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	3	-	-	-	(1)	3

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Información relativa a sociedades del grupo  
31 de diciembre de 2015

Lar España Inversión Logística IV, S.L.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	3	-	-	-	(1)	3
LE Retail Villaverde, S.L.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	3	156	135	121	4.945	4.948
LE Offices Arturo Soria, S.L.U.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	-	Filial	100%	100%	3	230	191	175	12.334	12.337

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Información relativa a sociedades del grupo  
31 de diciembre de 2015

**b) Negocio conjunto**

Nombre	Dirección	Actividad	Auditor	Tipología	% de participación		Miles de Euros					Valor neto en libros de la participación
					Directa	Total	Capital Social	Resultado de explotación	Resultado	Dividendos	Resto de Patrimonio	
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	5.453	3.719	1.539	7.691	20.689
Lavernia Investments, S.L.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Desarrollo y promoción inmobiliaria	Deloitte	Asociada	50%	50%	6	-	(913)	-	20.402	9.748 (a)
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	Rosario Pino 14-16 Madrid	Desarrollo y promoción inmobiliaria	Deloitte	Asociada	50%	50%	3.483	11.232	10.828	-	(32.294)	11.610 (b)

(a) La Sociedad tiene deterioros reconocidos por importe de 456 miles de euros, dotados con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2015.

(b) El valor de la participación excede del valor teórico contable por la existencia de plusvalías tacitas.

## **Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.**

### **Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015**

#### **1 Situación de la Sociedad**

##### **1.1 Situación del mercado inmobiliario**

###### **Mercado de Oficinas**

- **Madrid**

A 31 de diciembre de 2015 el mercado de alquiler de oficinas en el centro de Madrid presenta una evolución favorable en los niveles de renta en el área CBD, teniendo lugar un incremento del 4% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

El “Take up” bruto de este ejercicio mejora con respecto al ejercicio 2014, siendo al cierre del 2015 de 577.000 m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento del 40%.

El espacio de oficinas en Madrid continúa con la tendencia a la baja ya iniciada en el último trimestre de 2014, situándose actualmente en algo menos de 2.000.000 m<sup>2</sup>. A 31 de diciembre de 2015, la tasa de desocupación es del 12,01%

La renta prime en Madrid es de 26,50 €/m<sup>2</sup>/mes.

- **Barcelona**

Las rentas de alquiler de oficinas en Barcelona han subido un 11% de media a lo largo de 2015.

El “Take up” bruto de este ejercicio ha sido de 398.000 m<sup>2</sup>, lo que ha supuesto un incremento del 41% en comparación con el ejercicio anterior.

A 31 de diciembre de 2015, la tasa de desocupación es del 11%.

La renta prime en Barcelona es de 20,0 €/m<sup>2</sup>/mes.

###### **Mercado de logística**

El volumen de inversión se ha situado en torno a los 602 millones de euros a cierre de 2015 como consecuencia de la entrada de importantes inversores institucionales y de las SOCIMIs.

Los niveles de rentabilidad se han mantenido en torno al 7% en zona prime.

El “Take up” se ha visto incrementado con respecto a 2014 pero no con tanta fuerza como el volumen de inversión.

###### **Superficies comerciales**

Según el último informe publicado por el INE a fecha 30 de diciembre del 2015, el índice nacional de ocupación se ha incrementado con respecto al ejercicio 2014 en un 1,1%.

Esta evolución se ha visto favorecida por un incremento de las ventas en los centros comerciales de un 4,1% durante 2015.

El índice general del comercio minorista se ha incrementado en un 1,8% durante el 2015, destacando como sectores más favorecidos el de complementos de la persona (3,7%) y el de complementos del hogar (5,0%).

El consumo en España atraviesa un momento de impulso, experimentando una mejora con respecto al 2014.

### **Mercado residencial**

Los precios en el mercado residencial han crecido un 4,5% en este ejercicio, según la información estadística publicada por el INE.

Dentro de este incremento cabría destacar un aumento del 4,3% en los precios de la vivienda nueva y un 4,5% en el caso de la vivienda de segunda mano.

Han tenido lugar nuevas promociones inmobiliarias, especialmente en Madrid y Barcelona, ciudades en las cuales el mercado residencial inmobiliario ya edificado resulta limitado.

### **Mercado de Inversión**

El mercado se ha vuelto más competitivo debido principalmente a los siguientes factores:

- Durante 2015 todos los sectores (retail, oficinas y logística) han llegado a niveles de volúmenes de inversión anteriores a la crisis.
- Las SOCIMIs se consolidan como jugadores clave en el mercado.
- Continúa la entrada en el mercado español de inversores internacionales en busca de oportunidades.
- La financiación está mejorando en lo que se refiere a la relación préstamo-valor (“Loan-to-value ratio” o, “LTV”) y coste.

Las capacidades de gestión de activos y el acceso al mercado serán clave en los próximos meses.

Estas tendencias no han alterado los planes iniciales en lo relativo al calendario de inversiones o rentabilidad esperada de las mismas.

## **1.2 Estructura organizativa y funcionamiento**

La Sociedad es una compañía de reciente creación con una estructura de gestión externalizada. Ha designado a Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. como gestor exclusivo, compañía que cuenta con más de cuarenta años de experiencia en el mercado inmobiliario y una larga trayectoria de generación de valor a través de distintos ciclos inmobiliarios en las últimas décadas, y de alianzas con algunos de los más reconocidos inversores internacionales.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración de la Sociedad se encuentra la gestión de la estrategia, la asignación de los recursos, la gestión de riesgos y control corporativo, así como la contabilidad y los informes financieros.

La Sociedad desarrolla su actividad en los siguientes tipos de activos:

- Centros comerciales: negocio de alquiler de locales y medianas comerciales.

La Sociedad centra su estrategia en la búsqueda de centros comerciales con fuerte potencial de crecimiento y con deficiencias en la gestión de activos, principalmente en aquellos en los que existe oportunidad de reposición o ampliación.

Asimismo la Sociedad tiene la intención de seguir invirtiendo en medianas comerciales con una buena localización y comunicaciones.

Con el fin de acometer estas inversiones, la Sociedad valorará la posibilidad de firmar acuerdos comerciales conjuntos (“joint venture”), con el fin de limitar el riesgo de concentración de activos y poder acceder a superficies comerciales de mayores dimensiones.

- Oficinas: negocio de alquiler de oficinas.

La Sociedad se centra principalmente en los mercados de Madrid y Barcelona, donde se concentra el mayor interés de los inversores institucionales y donde la liquidez es mayor. La estrategia de la Sociedad es invertir en inmuebles ya construidos, en su rehabilitación y la mejora de instalaciones y ocupación.

- Logística: negocio de alquiler de naves logísticas.

La Sociedad busca invertir en naves de gran tamaño ubicadas en plataformas logísticas con buenas conexiones terrestres e importantes inquilinos. Asimismo, en activos y ubicaciones donde se esperen crecimientos de rentas.

- Residencial.

La Sociedad invierte en el mercado residencial centrándose principalmente en primera vivienda ubicadas en las zonas más consolidadas de las principales ciudades españolas, Madrid y Barcelona.

La política de inversiones de la Sociedad se centra principalmente:

- Oportunidades de inversión en activos de tamaño medio que ofrezcan grandes posibilidades de gestión, evitando aquellos segmentos donde la competencia puede ser mayor.
- Diversificación del riesgo, expandiéndose en España principalmente en la inversión de superficies comerciales, mientras que en lo que respecta a oficinas y naves logísticas, se centran en las áreas de Madrid, Barcelona y en menor medida algunas ciudades importantes como Valencia. Y en cuanto al mercado residencial (primera vivienda), en las principales poblaciones y zonas de mercado con oferta limitada. Esto le permitirá tener un portafolio diversificado tanto en tipo de activos como en ubicaciones.

La Sociedad mantiene un pipeline robusto que le permite estar comfortable con la consecución de los planes de inversión como estaba previsto.

## **2 Evolución y resultado de los negocios**

### **2.1 Introducción**

A cierre del ejercicio 2015, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 13.259 miles de euros, correspondientes al negocio al que se dedica la Sociedad, el negocio de alquiler.

Durante el año 2015 la Sociedad ha incurrido en “Otros gastos” por importe de 17.213 miles de euros, que corresponden, fundamentalmente, a los honorarios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. la Sociedad (11.241 miles de euros).

El resultado operativo antes de amortizaciones, provisiones e intereses (EBITDA) presenta un resultado negativo de 3.543 miles de euros.

El resultado financiero ha sido de 11.344 miles de euros.

El resultado del ejercicio de la Sociedad asciende a 5.006 miles de euros.

El negocio del alquiler de la Sociedad al cierre del ejercicio ha sido valorado por los siguientes expertos independientes: Cushman & Wakefield y Jones Lang LaSalle.

Por área de actividad cabe destacar:

- Un porcentaje significativo de los ingresos de la Sociedad derivan de las rentas de los centros comerciales representando un 91% sobre el total de ingresos en comparación con los ingresos de oficinas, que suponen el 9% restante.
- Más de un 80% de los ingresos de rentas por centros comerciales derivan de los centros Aneclau, Albacenter y Txingudi.

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad ocupa en el conjunto de su negocio el 89,4% de la superficie bruta alquilable (SBA). En este % no se está teniendo en cuenta el edificio de oficinas Marcelo Spínola, ya que éste se encuentra en proceso de remodelación.

Al cierre de 2015, la Sociedad cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que engloba cuatro centros comerciales y un edificio de oficinas.

### **2.2 Otros Indicadores financieros**

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra de 42.567 miles de euros.
- Ratio de liquidez igual a 3,73.
- Ratio de solvencia igual a 1,07.

Estos ratios alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que la Sociedad dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

El ROE (“Return on Equity”), que mide la rentabilidad obtenida por la Sociedad sobre sus fondos propios, asciende al 1,10%; y el ROA (“Return on Assets”), que mide la eficiencia de los activos totales de la Sociedad con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos de una empresa para generar renta, es de 0,79%.

## **2.3 Cuestiones relativa al medioambiente y personal**

### **Medio ambiente**

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. No obstante, la actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

### **Personal**

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tiene 3 empleados.

## **3 Liquidez y recursos de capital**

### **3.1 Liquidez y recursos de capital**

En este segundo ejercicio de actividad, la Sociedad ha obtenido liquidez principalmente por:

- Emisión de 19.967.756 acciones de 2 euros de valor nominal más una prima de emisión de 4,76 euros por acción.
- Emisión de bonos por un importe total de 140.000 miles de euros, con vencimiento 2022 y remuneración anual de 2,90%.

### **3.2 Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance**

La Sociedad no tiene obligaciones contractuales que supongan una salida futura de recursos líquidos a 31 de diciembre de 2015, más allá de los comentados en el punto 3.1

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no presenta operaciones fuera de balance que hayan tenido, o previsiblemente vayan a tener, un efecto en la situación financiera de la Sociedad, en la estructura de ingresos y gastos, resultado de las operaciones, liquidez, gastos de capital o en los recursos propios que sean significativamente importantes.

## **4 Principales riesgos e incertidumbres**

La Sociedad está expuesta a una diversidad de factores de riesgos, derivados de la propia naturaleza de su actividad. El Consejo de Administración de la Sociedad es el responsable de aprobar la política de control y gestión de riesgos, asume la responsabilidad sobre la identificación de los principales riesgos de la Sociedad y la supervisión de los sistemas de control interno, siendo informado a través de la Comisión de Auditoría y Control.

## **5 Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio**

Con fecha 19 de enero de 2016, la sociedad Lavernia Investments, S.L., participada en un 50% por Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., ha formalizado un acuerdo con la sociedad Real Added Value, SCS, para la venta del edificio sito en la Calle Claudio Coello, 108, con una superficie total construida de 5.318 m<sup>2</sup>, por un total de 21,7 millones de euros. Los costes de venta asociados a esta operación ascienden a 1,7 millones de euros. Como resultado de esta transacción, la Sociedad no estima que se producirá un resultado significativo.

Por último, en la misma fecha, los socios de la sociedad Lavernia Investments, S.L. han acordado aprobar la distribución de un importe de 19,3 millones de euros con cargo a “Prima de asunción”.

## **6 Información sobre la evolución previsible de la Sociedad**

Tras el volumen de inversión llevado a cabo desde marzo 2014, la capacidad de gestión activa de los inmuebles será clave en los próximos años.

Esta estrategia de gestión activa supondrá un incremento de las rentas actuales y de la rentabilidad respecto del precio de compra. Todo ello tendrá su reflejo en un mayor valor de los activos de nuestra cartera.

No obstante, la Sociedad seguirá analizando las oportunidades de inversión que puedan ser atractivas y así seguir generando valor para sus accionistas.

Con las reservas propias de la coyuntura actual, confiamos en que la Sociedad debe estar en disposición de continuar progresando positivamente en los ejercicios 2016 y siguientes.

## **7 Actividades de I+D+i**

A consecuencia de las propias características de la Sociedad, así como sus actividades y su estructura, habitualmente en la Sociedad no se realizan actuaciones de investigación, desarrollo e innovación.

## **8 Adquisición y enajenación de acciones propias**

Las adquisiciones se llevaron a cabo en el marco de un contrato de gestión discrecional de autocarera que fue comunicado a la CNMV, (“Comisión Nacional del Mercado de Valores”), en cumplimiento de las recomendaciones publicadas por dicho organismo con fecha 18 de julio de 2013.

El precio medio de venta de las acciones propias en el año 2015 fue de 9,87 euros por acción (9,14 euros en 2014). El resultado al 31 de diciembre de 2015 ha ascendido a 759 miles de euros (4 miles de euros al 31 de diciembre de 2014) que ha sido registrado dentro del epígrafe “Otras reservas” del balance de situación.

A 31 de diciembre de 2015, el precio de la acción se sitúa en 9,46 euros.

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantiene un total de 74.250 acciones, que representan un 0,12% del total de acciones emitidas.

## **9 Información relevante**

### **9.1 Información bursátil**

El precio de salida de la acción fue de 10 euros, y su valor nominal al cierre del ejercicio ha sido de 9,46 euros. Durante 2015, la cotización media por acción ha sido de 9,62 euros.

Es importante tener en cuenta que en agosto 2015 se llevó a cabo una ampliación de capital, mediante la emisión y puesta en circulación de 19.967.756 nuevas acciones a un precio de suscripción de 6,76 euros cada una.

Actualmente la Sociedad no cuenta con ninguna calificación crediticia de las principales agencias de calificación internacionales

### **9.2 Política de dividendos**

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.

### **9.3 Periodo medio de pago a proveedores**

El periodo medio de pago a proveedores es de 25 días.

### **10 Informe anual de Gobierno Corporativo**

A los efectos del artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual del Gobierno Corporativo del ejercicio 2015 forma parte del presente Informe de Gestión.

## Anexo I

### INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

#### DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

**Fecha fin del ejercicio de referencia:**

31/12/2015

**CIF:**

A-86918307

**Denominación Social:**

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**Domicilio Social:**

Rosario Pino 14-16, Madrid

**MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS  
SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

**A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

**A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:**

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
07/08/2015	199.995.512 euros	59.997.756	59.997.756

**Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:**

Sí  No

Clase	Número de acciones	Nominal unitario	Número unitario de derechos de voto	Derechos diferentes

**A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:**

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Derechos de voto indirectos		% sobre el total de derechos de voto
		Titular directo de la participación	Número de derechos de voto	
AMERPRISE FINANCIAL INC	0	THREADNEEDLE ASSET MANAGEMENT LIMITED	3.031.013	5,052%
BESTINVER GESTION SA	0		1.674.681	4,184%
BLACKROCK INC.	0		2.048.923	3,415%
PIMCO BRAVO II FUND, L.P.	0	LVS II LUX XII S.A.R.L	5.000.000	12,491%
FRANKLIN TEMPLETON INSTITUTIONAL, LLC	0	FTIF - FRANKLIN EUROPEAN SMALL MID CAP GROWTH FUND	3.154.456	7,880%
FRANKLIN TEMPLETON INSTITUTIONAL, LLC	0	FGT - FRANKLIN INTERNATIONAL SMALL CAP GROWTH FUND	2.503.950	6,255%
FRANKLIN TEMPLETON INSTITUTIONAL, LLC	0	JNL / FRANKLIN TEMPLETON INTERNATIONAL SMALL CAP GROWTH FUND	375.092	0,937%

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación

**A.3** Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Derechos de voto indirectos		% sobre el total de derechos de voto
		Titular de la participación	Número de derechos de voto	
José Luis Del Valle	0		7.500	0,013%
Alec Emmott	750		0	0,001%
Roger Cooke.	0		0	0,000%
Miguel Pereda	0		0	0,000%
Pedro Luis Uriarte	36.750		0	0,061%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,075
--	-------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos directos	Derechos indirectos		Número de acciones equivalentes	% sobre el total de derechos de voto
		Titular directo	Número de derechos de voto		

**A.4** Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción

**A.5** Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
LVS II LUX XII, S.A.R.L.	Contractual "subscription Agreement"	Derechos de 1ª oferta en relación con ciertas oportunidades de coinversión en inmuebles terciarios y residenciales

**A.6** Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí  No

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí  No

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

**A.7** Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí  No

Nombre o denominación social
Observaciones

**A.8** Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
74.250	0	0,124

(\*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
No aplica	No aplica
<b>TOTAL:</b>	

**Explique las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, habidas durante el ejercicio:**

- 27/02/2015: Adquisición de un 1,004% del accionariado
- 27/08/2015: Transmisión de un 1,244% del accionariado

**A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.**

Según lo establecido en el artículo 5.n del Reglamento de la Junta de General de accionistas, es competencia de la Junta autorizar la adquisición derivativa de acciones propias.

En la Junta General de Accionistas Ordinaria celebrada el 18 de diciembre se acordó delegar en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, por el plazo de cinco años:

- Facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para que, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de la adopción de este acuerdo, hasta la mitad del capital social actual.
- Dicha ampliación o ampliaciones del capital social podrán llevarse a cabo, con o sin prima de emisión, bien mediante aumento del valor nominal de las acciones existentes con los requisitos previstos en la Ley, bien mediante la emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, con o sin voto, o acciones rescatables, o cualesquiera otras admitidas en Derecho o varias modalidades a la vez, consistiendo el contravalor de las acciones nuevas o del aumento del valor nominal de las existentes, y cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias.
- En relación con cada aumento, corresponderá al Consejo de Administración decidir si las nuevas acciones a emitir son ordinarias, privilegiadas, rescatables, sin voto o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley. Asimismo, el Consejo de Administración podrá fijar, en todo lo no previsto, los términos y condiciones de los aumentos de capital social y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente. El Consejo de Administración podrá también establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital social quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social y número de acciones.
- Asimismo, en relación con los aumentos de capital social que se realicen al amparo de esta autorización, se faculta al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, si bien esta facultad quedará limitada a

ampliaciones de capital social que se realicen al amparo de esta autorización hasta la cantidad máxima correspondiente, en conjunto, al 20% del capital social actual de la Sociedad.

- En cualquier caso, si el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente en relación con alguno o con todos los referidos aumentos de capital, emitirá al tiempo de adoptar el correspondiente acuerdo de aumento de capital, un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe de un auditor de cuentas distinto al de la Sociedad al que se refiere el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital. Dichos informes serían publicados inmediatamente en la página web de la Sociedad y puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de emisión.
- En virtud de la presente autorización, el Consejo de Administración queda asimismo facultado para solicitar la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las acciones que se emitan en virtud de esta autorización, y realizar los trámites y actuaciones necesarios para obtener dicha admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores.
- El Consejo de Administración está igualmente autorizado para delegar a favor del Consejero o Consejeros que estime conveniente las facultades conferidas en virtud de este acuerdo.
- Asimismo, se acuerda facultar tan ampliamente como en Derecho sea posible al Consejo de Administración, con facultades de sustitución en cualquiera de los consejeros de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., para que cualquiera de ellos, de forma indistinta, realice cuantas actuaciones sean precisas y otorgar y formalizar cuantos documentos y contratos, públicos o privados, resulten necesarios o convenientes para la plena efectividad de los acuerdos anteriores en cualquiera de sus aspectos y contenidos y, en especial, para subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar, concretar los acuerdos adoptados; igualmente, subsanar los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, todo ello en los términos más amplios posibles.

**A.9 bis Capital flotante estimado:**

<b>Capital flotante estimado</b>	97,5%
----------------------------------	-------

**A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.**

**Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:**

Sí  No

<b>Descripción de las restricciones</b>

**A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.**

Sí  No

**En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:**

**A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.**

**Sí  No**

**En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.**

**B****JUNTA GENERAL**

- B.1** Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí  No 

	% de quórum distinto al establecido en art. 193 LSC para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 194 LSC para los supuestos especiales del art. 194 LSC
Quórum exigido en 1ª convocatoria		
Quórum exigido en 2ª convocatoria		

- B.2** Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí  No 

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

	Mayoría reforzada distinta a la establecida en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del 194.1 LSC	Otros supuestos de mayoría reforzada
% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos		
Describa las diferencias		

- B.3** Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

No existe norma que contemple la modificación de los estatutos de la sociedad.

- B.4** Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha Junta General	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
28/04/2015	0,799%	55,030%	0,009%	10,241%	66,079%
18/12/2015	2,874%	53,209%	0,001%	8,084%	64,168%

**B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:**

Sí  No

**B.6 Apartado derogado**

**B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.**

[http://larespana.com/Gobierno corporativo/Junta General Ordinaria 2015](http://larespana.com/Gobierno%20corporativo/Junta%20General%20Ordinaria%202015)

[http://larespana.com/Gobierno corporativo/Junta General Extraordinaria 2015](http://larespana.com/Gobierno%20corporativo/Junta%20General%20Extraordinaria%202015)

**C****ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD****C.1 Consejo de Administración****C.1.1. Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales**

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

**C.1.2. Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:**

Nombre o denominación social Consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento elección
D. José Luis Del Valle		Independiente	Presidente independiente	05/02/2014		No aplica
D. Alec Emmott		Independiente	Consejero independiente	05/02/2014		No aplica
D. Roger Cooke		Independiente	Consejero independiente	05/02/2014		No aplica
D. Miguel Pereda		Dominical	Consejero dominical	05/02/2014		No aplica
D. Pedro Luis Uriarte		Independiente	Consejero independiente	05/02/2014		No aplica

Número total de Consejeros	5
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido durante en el Consejo de Administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social Consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha de baja

**C.1.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo y su distinta condición:****CONSEJEROS EJECUTIVOS**

Nombre o denominación social del Consejero	Cargo en el organigrama de la Sociedad

Número total de Consejeros ejecutivos	
% sobre el total del Consejo	

### **CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES**

<b>Nombre o denominación del Consejero</b>	<b>Nombre o denominación del accionista significativo a quién representan o que ha propuesto su nombramiento</b>
D. Miguel Pereda Espeso	Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.

<b>Número total de Consejeros dominicales</b>	1
<b>% sobre el total del Consejo</b>	20%

### **CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES**

<b>Nombre o denominación del Consejero</b>	<b>Perfil</b>
D. José Luis del Valle	<p>D. José Luis del Valle cuenta con una amplia trayectoria en el sector de la banca y la energía. Desde 1988 hasta 2002 ocupó diversos cargos en Banco Santander, uno de las mayores entidades financieras de España. En 1999 fue nombrado Director General y Director Financiero del banco (1999-2002). Posteriormente fue Director de Estrategia y Desarrollo de Iberdrola, una de las principales compañías energéticas españolas (2008-2010), Consejero Delegado de Scottish Power (2007-2008), Director de Estrategia y Estudios de Iberdrola (2008-2010) y Asesor del Presidente del fabricante de aerogeneradores Gamesa (2011-2012). En la actualidad es Presidente del Consejo de GES - Global Energy Services, proveedor líder independiente de servicios de construcción, operaciones y mantenimiento para la industria mundial de energías renovables; es Consejero del grupo asegurador Ocaso; y miembro de Accenture Global Energy Board. Es Ingeniero de Minas por la Universidad Politécnica (Madrid, España), número uno de su promoción, y Máster en Ciencias e Ingeniero Nuclear por el Instituto de Tecnología de Massachusetts (Boston, EE. UU.). También posee un MBA con Alta Distinción por la Harvard Business School (Boston, EE. UU.).</p>
D. Pedro Luis Uriarte	<p>D. Pedro Luis Uriarte cuenta con una larga trayectoria profesional. Desde 1975 hasta 2001 ocupó diferentes cargos en BBVA, uno de los principales bancos españoles, como Vicepresidente de BBV y BBVA. Fue nombrado Consejero Delegado de BBV en 1994. Ocupó el cargo de Vicepresidente del Consejo de Telefónica, empresa de telecomunicaciones líder en el mercado español. Fue nombrado consejero de Economía y Hacienda del Gobierno vasco en 1980. En 2007 fundó y dirigió Innobasque, la Agencia Vasca de la Innovación. En la actualidad es Presidente Ejecutivo de la firma de consultoría estratégica Economía, Empresa, Estrategia, y pertenece a varios consejos de administración y órganos consultivos de consejos de administración. También es Vicepresidente del Consejo Civil de Bilbao y fue miembro de la junta directiva de UNICEF España. Es licenciado en Administración de Empresas y Derecho por la Universidad de Deusto (Bilbao, España), y es miembro del consejo y el comité ejecutivo de la Deusto Business School, además de haber sido distinguido con numerosos galardones profesionales como la "Gran Cruz al Mérito Civil" (gobierno español) en 2002 o</p>

	"Directivo del Año" (Confederación Española de Directivos y Ejecutivos - CEDE) en 2011.
D. Alec Emmot	D. Alec Emmott tiene una amplia carrera profesional en el sector inmobiliario cotizado y no cotizado en Europa, y reside en París. Trabajó como Consejero Delegado (CEO) de Société Fonci�re Lyonnaise (SFL) entre 1997 y 2007, y posteriormente como asesor ejecutivo de SFL hasta 2012. En la actualidad es Director de Europroperty Consulting, y desde 2011 es Consejero de CeGeREAL S.A. (en representación de Europroperty Consulting). También es miembro del comité asesor de Weinberg Real Estate Partners (WREP I/II), Cityhold AP y MITSUI FUDOSAN. Ha sido miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) desde 1971. Posee un MA por el Trinity College (Cambridge, Reino Unido).
D. Roger Cooke	D. Roger M. Cooke es un profesional con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. En 1980 se incorpor� a la oficina londinense de Cushman & Wakefield, donde particip� en la redacción de las normas de valoración (Libro Rojo). Desde 1995 hasta finales de 2013 ocupó el cargo de Director General de Cushman & Wakefield España, situando a la compa�a en una posición de liderazgo en el sector. Tiene un título de Urban Estate Surveying por la Trent Polytechnic University (Nottingham, Reino Unido) y actualmente es el Presidente de la Cámara de Comercio Británica en España y miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Desde mayo de 2014 es <i>Senior Advisor</i> en Ernst & Young.

Número total de Consejeros independientes	4
% sobre el total del Consejo	80%

**Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.**

**En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.**

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada

### OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallaran los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del Consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

Número total de otros Consejeros externos	
% total del Consejo	

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha de cambio	Categoría anterior	Categoría actual

**C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:**

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
<b>Ejecutiva</b>	0	0	NA	NA	0	0	NA	NA
<b>Dominical</b>	0	0	NA	NA	0	0	NA	NA
<b>Independiente</b>	0	0	NA	NA	0	0	NA	NA
<b>Otras Externas</b>	0	0	NA	NA	0	0	NA	NA
<b>Total:</b>	0	0	NA	NA	0	0	NA	NA

**C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.**

El Artículo 34.4 de los Estatutos Sociales señala que la Junta General de accionistas y el Consejo de Administración procurarán atender el principio de presencia equilibrada de hombres y mujeres en la composición del Consejo de Administración.

Asimismo Lar España ha elaborado durante 2015 una política de selección y nombramiento de los consejeros, aprobada por el Consejo de Administración el 20 de enero de 2016, la cual favorece la diversidad de conocimientos, experiencia y género. Esta política promueve el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del Consejo de Administración.

**C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:**

Lar España ha elaborado durante 2015 una política de selección y nombramiento de los consejeros, aprobada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el Consejo de Administración el 20 de enero de 2016, la cual favorece la diversidad de conocimientos, experiencia y género. Esta política promueve el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones verificará anualmente el cumplimiento de dicha política y se informará de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Además, velará porque las propuestas de candidatos recaigan sobre personas honorables, idóneas y de reconocida solvencia, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con su función, procurando que en la selección de candidatos se consiga un adecuado equilibrio del Consejo de Administración en su conjunto, que enriquezca la toma de decisiones y se eviten situaciones de conflicto de interés para que prevalezca siempre el interés común frente al propio.

**Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:**

A pesar de la reciente constitución de Lar España, la sociedad está trabajando para conseguir alcanzar el objetivo establecido en su política de selección de consejeros del 30% de mujeres en el Consejo de Administración, atendiendo en cualquier caso a lo establecido en la política sobre la reconocida solvencia, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con su función de los candidatos.

**C.1.6.bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración:**

Debido a que la política de selección de consejeros ha sido elaborada en 2015 y aprobada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el Consejo de Administración el 20 de enero de 2016, en la actualidad no es posible todavía llevar a cabo verificación alguna de su cumplimiento

**C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas:**

El artículo 8.3 del Reglamento del Consejo, establece que el Consejo procurará que, dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la Sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Asimismo, el artículo 8.4 del Reglamento establece que el Consejo evitará cualquier discriminación entre los accionistas en su acceso al Consejo de Administración a través de consejeros dominicales.

**C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:**

<b>Nombre o denominación social del accionista</b>	<b>Justificación</b>
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	<p>Con arreglo a la legislación y los reglamentos vigentes, así como con sujeción a los estatutos de la Sociedad y previa condición de que cualquier candidato propuesto esté debidamente cualificado para actuar como miembro del Consejo de Administración, y una vez que su identidad haya sido aprobada por el Comité de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad (dicha aprobación no se retardará, condicionará o retrasará sin motivos justificados), la Sociedad Gestora tiene derecho a exigir al Consejo de Administración que proponga a la junta general de accionistas de la Sociedad ("Junta General de accionistas") el nombramiento de:</p> <p>(i) un consejero no ejecutivo de la Sociedad nombrado por la Sociedad Gestora, a condición de que el Consejo de Administración esté compuesto por cinco personas o menos; o</p> <p>(ii) hasta dos consejeros no ejecutivos nombrados por la Sociedad Gestora, siempre que el Consejo de Administración esté compuesto por más de cinco personas.</p> <p>Con sujeción al cumplimiento de los requisitos anteriormente expuestos, la Sociedad Gestora tiene derecho a exigir que el Consejo de Administración proponga a la Junta General de accionistas la revocación o sustitución de cualquier persona que haya nombrado como miembro del Consejo de Administración, entendiéndose que, en caso de revocación, la Sociedad Gestora indemnizará y eximirá de toda responsabilidad a la Sociedad (y a cualquier miembro de su grupo) frente a cualesquiera costes, pérdidas, responsabilidades y/o gastos sufridos por dicha sociedad en relación con la revocación.</p> <p>Ningún consejero de la Sociedad nombrado por la Sociedad Gestora de conformidad con la presente Cláusula recibirá honorarios o retribuciones de parte de la Sociedad por sus servicios como tal.</p> <p>El Presidente del Consejo de Administración tendrá derecho a solicitar la asistencia del Presidente del Grupo Lar a las reuniones del Consejo de Administración, y la Sociedad Gestora procurará que el Presidente de Grupo Lar asista a dichas reuniones cuando así se requiera, salvo que exista una causa material que lo impida. Los estatutos de la Sociedad y el Reglamento del Consejo de Administración autorizarán y regularán este compromiso de asistencia.</p>

**Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:**

Sí  No

Nombre o denominación social del accionista	Explicación

**C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:**

Sí  No

Nombre del consejero	Motivo del cese

**C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:**

Sí  No

Nombre o denominación social del accionista	Breve descripción

**C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del Consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:**

Nombre o denominación social Consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
D. Miguel Pereda Espeso	LE LOGISTIC ALOVERA I Y II, S.A.U.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	
D. Miguel Pereda Espeso	LE RETAIL ALISAL, S.A.U.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	
D. Miguel Pereda Espeso	LE RETAIL HIPER ALBACENTER, S.A.U.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	
D. Miguel Pereda Espeso	LE OFFICES EGEO, S.A.U.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	
D. Miguel Pereda Espeso	LE OFFICES ELOY GONZALO 27, S.A.U.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	
D. Miguel Pereda Espeso	LE RETAIL AS TERMAS, S.L.U.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	
D. Miguel Pereda Espeso	LE LOGISTIC ALOVERA III Y IV, S.L.U.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	
D. Miguel Pereda Espeso	LE LOGISTIC ALMUSSAFES, S.L.U.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	

D. Miguel Pereda Espeso	LE RETAIL HIPER ONDARA, S.L.U	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	
D. Miguel Pereda Espeso	LE OFFICES JOAN MIRÓ 21, S.L.U.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	
D. Miguel Pereda Espeso	LE RETAIL SAGUNTO, S.L.U.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	
D. Miguel Pereda Espeso	LE RETAIL MEGAPARK, S.L.U.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	
D. Miguel Pereda Espeso	LE RETAIL EL ROSAL, S.L.U.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	
D. Miguel Pereda Espeso	LE RETAIL GALARIA, S.L.U.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	
D. Miguel Pereda Espeso	LAR ESPAÑA INVERSIÓN LOGÍSTICA IV, S.L.U.	Administrador Solidario	
D. Miguel Pereda Espeso	LAR ESPAÑA PARQUE DE MEDIANAS III, S.L.U.	Administrador Solidario	
D. Miguel Pereda Espeso	LAR ESPAÑA SHOPPING CENTRES VIII, S.L.U.	Administrador Solidario	
D. Miguel Pereda Espeso	LAR ESPAÑA OFFICES VI, S.L.U.	Administrador Solidario	
D. Miguel Pereda Espeso	LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	
D. Miguel Pereda Espeso	LE RETAIL VILLAVERDE, S.L.U.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	
D. Roger Cooke	PUERTA MARÍTIMA ONDARA, S.L.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	
D. Roger Cooke	INMOBILIARIA JUAN BRAVO 3, S.L.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	
D. Roger Cooke	LAVERNIA INVESTMENTS, S.L.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	

**C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:**

<b>Nombre o denominación social Consejero</b>	<b>Denominación social de la entidad del grupo</b>	<b>Cargo</b>
D. Pedro Luis Uriarte	Técnicas Reunidas, S.A.	Consejero

**C.1.13 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:**

Sí  No

<b>Explicación de las reglas</b>

**C.1.14 Apartado derogado**

**C.1.15 Indique la remuneración global del Consejo de Administración:**

<b>Remuneración del Consejo de Administración (miles de euros)</b>	354
<b>Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)</b>	0
<b>Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)</b>	0

**C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:**

<b>Nombre o denominación social</b>	<b>Cargo/s</b>
D. Jon Armentia	Director Corporativo
D. Sergio Criado	Director Financiero
Dña. Susana Guerrero	Directora Jurídica

<b>Remuneración total a la alta dirección (en miles de euros)</b>	355
---	-----

**C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:**

<b>Nombre o denominación social del consejero</b>	<b>Denominación social del accionista significativo</b>	<b>Cargo</b>

**Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:**

<b>Nombre o denominación social del consejero vinculado</b>	<b>Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado</b>	<b>Descripción relación</b>

**C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:**

Sí X No

**Descripción de las modificaciones:**

Las modificaciones realizadas al Reglamento del Consejo de Lar España (actualizado 18 de junio de 2015), se enmarcan dentro del proceso de revisión y actualización continua que lleva a cabo la Sociedad en relación a sus normas internas de gobierno corporativo. El nuevo Reglamento del Consejo

Con carácter general, los objetivos de estas modificaciones eran los siguientes:

- a. Adaptar el Reglamento a las últimas novedades legislativas en materia de sociedades de capital y de sociedades anónimas cotizadas y, en concreto, la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo (la "Ley 31/2014").
- b. Adaptar el Reglamento a las nuevas recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas aprobado el 18 de febrero de 2015 por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (el "Código de Buen Gobierno").
- c. Incorporar al Reglamento los cambios de los Estatutos Sociales que se aprobaron por Junta General de Accionistas del 28 de abril de 2015, al objeto de garantizar la coherencia de la normativa interna de la Sociedad en su conjunto.
- d. Revisar el Reglamento para simplificar su contenido, enmendar errores e introducir mejoras de carácter técnico.

La modificación del Reglamento del Consejo se estructuró en los siguientes bloques:

- a. Modificaciones relativas al Título II del Reglamento del Consejo de Administración (Funciones del Consejo)
- b. Modificaciones relativas al Título IV del Reglamento del Consejo de Administración (Estructura del Consejo)
- c. Modificaciones relativas al Título V del Reglamento del Consejo de Administración (Funcionamiento del Consejo)
- d. Modificaciones relativas al Título VIII del Reglamento del Consejo de Administración (Retribución de los miembros del Consejo de Administración)
- e. Modificaciones relativas al Título IX del Reglamento del Consejo de Administración (Deberes del Consejo)
- f. Eliminación de la Disposición Transitoria Única

**C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.**

Lar España ha elaborado en 2015 una política para la selección de los consejeros, aprobada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el Consejo de Administración el 20 de enero de 2016, la cual persigue los siguientes objetivos:

- a. Ser concreta y verificable.
- b. Asegurar que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamentan en un análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración.
- c. Favorecer la diversidad de conocimientos, experiencias y género.
- d. Promover que el número de consejeras represente en 2020, al menos, el 30% del total de miembros del Consejo de Administración.

**1. Idoneidad de los Consejeros**

*(i) Ser personas de reconocida honorabilidad comercial y profesional*

En sentido negativo, se entenderá que no concurre honorabilidad empresarial o profesional en:

- i. quienes hayan sido, en España o en el extranjero, declarados en quiebra o concurso de acreedores sin haber sido rehabilitados;
- ii. quienes se encuentren procesados o, tratándose de los procedimientos a los que se refieren los títulos II y III del libro IV de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, si se hubiera dictado auto de apertura del juicio oral;
- iii. quienes tengan antecedentes penales por delitos de falsedad, contra la Hacienda Pública, insolvencia punible, de infidelidad en la custodia de documentos, de violación de secretos, de blanqueo de capitales, de malversación de caudales públicos, de descubrimiento y revelación de secretos, contra la propiedad ; o
- iv. quienes estén inhabilitados o suspendidos, penal o administrativamente, para ejercer cargos públicos o de administración o dirección de entidades financieras.

En el supuesto de consejeros personas jurídicas, los anteriores requisitos se observarán tanto respecto de la persona física representante como del consejero persona jurídica.

*(ii) Poseer conocimientos y experiencia adecuados para ejercer sus funciones*

El Consejo de Administración deberá estar formado por personas con los conocimientos y experiencia adecuados. Sin embargo, no será preciso que todos los consejeros dispongan del mismo nivel de conocimientos y experiencia, siempre que el Consejo, en su conjunto, reúna una combinación adecuada de ambos factores.

*(iii) Estar en disposición de ejercer un buen gobierno de la sociedad*

Los consejeros deberán desempeñar el cargo y cumplir los deberes impuestos por las leyes y los estatutos con la diligencia de un ordenado empresario, teniendo en cuenta la naturaleza del cargo y las funciones atribuidas a cada uno de ellos. Para ello deberán:

- i. Tener la dedicación adecuada y adoptarán las medidas precisas para la buena dirección y control de la sociedad.
- ii. Recabar de la sociedad la información adecuada y necesaria que le sirva para el cumplimiento de sus obligaciones.

- iii. Dedicar el suficiente tiempo a informarse, a conocer la realidad de la sociedad y la evolución de sus negocios y a participar en las reuniones del Consejo y las comisiones de las que, en su caso, formen parte.
- iv. Comunicar al resto del Consejo de Administración cualquier situación de conflicto de interés, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la sociedad.

## **2. Procedimiento de selección y nombramiento**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones llevará a cabo un análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración, para lo cual:

- i. Evaluará las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración.
- ii. Establecerá un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborará orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.

Verificada la documentación recibida por parte de los candidatos, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones emitirá su informe justificativo, procediéndose a continuación del siguiente modo:

- i. En caso de que a juicio de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones el candidato propuesto reúna condiciones suficientes de idoneidad, elevará una propuesta de resolución favorable acompañada de copia de la información recibida al Consejo de Administración.
- ii. Si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones apreciase (a) dudas razonables sobre si el candidato propuesto cumple la totalidad de los requisitos de idoneidad previstos en esta Política o en la normativa de aplicación; (b) que el nombramiento del candidato propuesto puede implicar un deterioro relevante de los conocimientos y experiencia de los miembros del Consejo de Administración apreciada en su conjunto; o (c) que el candidato propuesto no cumple con uno o varios de los requisitos establecidos en la presente Política o en la legislación aplicable para su consideración como idóneo, remitirá al Consejo de Administración un informe en el que de forma motivada se expondrán las circunstancias que a su juicio arrojen dudas acerca de la idoneidad del candidato o determinen una evaluación desfavorable, acompañado de copia de la información recibida.

Una vez analizadas en un plazo de 30 días hábiles, las propuestas de nombramiento de consejeros por la Comisión, el Consejo elevará dichas propuestas para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas.

Para el caso de nombramiento de consejeros por cooptación se seguirá el procedimiento descrito, debiendo el nombramiento ser ratificado por la Junta General de Accionistas, cuya propuesta deberá ir acompañada en todo caso del informe justificativo de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el cual habrá de publicarse con la convocatoria de la Junta.

## **3. Evaluación continuada**

Cuando se reciba una comunicación en la que un consejero informe de circunstancias que afecten negativamente a la consideración de su idoneidad o se aprecie su existencia

en una revisión periódica, la Comisión decidirá sobre la necesidad de adoptar medidas de suspensión temporal o cese definitivo de la persona afectada.

**C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:**

**Descripción modificaciones:**

Lar España ha desarrollado en 2015 un proceso para la evaluación anual del Consejo de Administración, sus miembros y comisiones, el cual ha sido aprobado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el Consejo de Administración el 20 de enero de 2016.

En la actualidad, Lar España, con la asistencia de Ernst & Young, S.L., se encuentra inmerso en el proceso de evaluación anual, resultado del cual, Ernst & Young, S.L. emitirá un informe de resultados.

Una vez conocidos los resultados del proceso de evaluación por los miembros del Consejo, éstos se reunirán en sesión ordinaria, y discutirán y analizarán los resultados de la evaluación. El Consejo de Administración definirá un plan de acción con medidas específicas que corrijan las deficiencias detectadas. La elaboración e implementación del Plan de Acción permitirá a Lar España avanzar en el desarrollo y perfeccionamiento de su modelo de Gobierno Corporativo.

Como ejercicio de transparencia, Lar España divulgará las principales conclusiones del proceso de evaluación, así como las medidas de acción a llevar a cabo por la sociedad, en su informe anual.

**C.1.20. bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y la aportación de cada consejero.**

El Presidente del Consejo de Administración ha sido el encargado de liderar el proceso de evaluación del consejo, sus miembros y comisiones, pero con el fin de asegurar la objetividad y confidencialidad de las respuestas individualizadas de cada uno de los consejeros, ha sido un consultor externo quién se ha encargado de ejecutar el proceso, evaluándose aspectos específicos en los siguientes ámbitos:

- La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo de Administración de Lar España.
- La diversidad en la composición y competencias del Consejo de Administración de Lar España.
- El desempeño del Presidente del Consejo de Administración de Lar España.
- El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del Consejo.
- El funcionamiento y la composición de las comisiones del Consejo.

El detalle del proceso llevado a cabo es el que se detalla a continuación:

### **Fase 1: Cumplimentación de los cuestionarios de evaluación**

- El consultor externo ha enviado los correspondientes cuestionarios de evaluación aprobados por el Consejo de Lar España, a los consejeros y al secretario del Consejo
- Los consejeros y el secretario cumplieron los cuestionarios durante los siguientes 15 días naturales desde su envío
- El consultor externo resolvió cualquier posible duda surgida a los consejeros y/ o secretario durante el proceso de cumplimentación de los cuestionarios.

### **Fase 2: Entrevistas**

- El consultor externo ha realizado entrevistas con cada uno de los consejeros con el fin de asegurar que los criterios empleados en las valoraciones han sido homogéneos, recabando asimismo las evidencias necesarias que las justifiquen.
- El consultor externo ha realizado una entrevista al secretario del Consejo, con el fin de recabar las evidencias suficientes que justifiquen las respuestas de su cuestionario, así como poder evaluar en detalle cualquier aspecto considerado de relevancia.

### **Fase 3: Informe de conclusiones**

- El consultor elaborará un informe final donde se presenten los datos consolidados por secciones y un resumen de las conclusiones más relevantes de la evaluación realizada

### **Fase 4: Plan de acción**

- Una vez conocidos los resultados del proceso de evaluación por los miembros del Consejo, éstos se reunirán en sesión ordinaria, y discutirán y analizarán los resultados de la evaluación.
- El Consejo de Administración definirá un plan de acción con medidas específicas que corrijan las deficiencias detectadas. La elaboración e implementación del Plan de Acción permitirá a Lar España avanzar en el desarrollo y perfeccionamiento de su modelo de Gobierno Corporativo.

### **Fase 3: Informe de conclusiones**

- Como ejercicio de transparencia, el Consejo de Administración divulgará las principales conclusiones del proceso de evaluación, así como los planes de acción a llevar a cabo por la sociedad.

### **C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.**

Durante 2015, Ernst & Young, S.L. ha asistido a Lar España en las siguientes actividades:

- Definición de la política de Gobierno Corporativo
- Definición de la política de Remuneraciones del Consejo de Administración
- Definición del procedimiento para la evaluación del Consejo de Administración, sus miembros y comisiones

- Definición del sistema de evaluación del desempeño de Altos Directivos
- Definición de la política de Responsabilidad Social Corporativa
- Elaboración del Informe Anual de Gobierno Corporativo
- Elaboración del Informe Anual de Remuneraciones
- Elaboración de los contenidos de un curso de formación para los consejeros en temas de gobierno corporativo
- Elaboración de un manual de políticas contables
- Elaboración de un manual de prevención de blanqueo de capitales
- Definición de un modelo de prevención de delitos
- Soporte para la revisión de los ratios financieros publicados en los estados financieros según las recomendaciones establecidas por el organismo EPRA
- Valoración tanto del activo (bajo RICS) como de las acciones de HRE Investments BV del Centro Comercial Puerta Marítima Ondara

**C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.**

Según establece el Artículo 23 del Reglamento del Consejo de Administración:

1. Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General de accionistas en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.
2. Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
  - a. Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
  - b. Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos.
  - c. Cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
  - d. Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ejemplo, cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la Sociedad o la reduzca de manera relevante según se señala en el apartado e. siguiente).
  - e. En el caso de los consejeros dominicales (i) cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial o la reduzca de manera relevante y, (ii) en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de consejeros dominicales.
3. En el caso de que, por dimisión o por cualquier otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo.
4. El Consejo de Administración únicamente podrá proponer el cese de un consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo de Administración. En particular, se entenderá que existe

justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o hubiese incurrido de forma sobrevenida en alguna de las circunstancias impositivas descritas en la definición de consejero independiente que se establezca en la normativa vigente o, en su defecto, en las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables a la Sociedad en cada momento.

**C.1.22 Apartado derogado**

**C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?**

Sí  No

En su caso, describa las diferencias:

**C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.**

Sí  No

Descripción de os requisitos

**C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:**

Sí  No

Materias en las que tiene voto de calidad
C

**1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:**

Sí  No

Edad límite presidente

Edad límite consejero delegado

Edad límite consejero

**C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:**

Sí  No

Número máximo de ejercicios de mandato	
--	--

**C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.**

Según el artículo 17.2 del Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros harán todo lo posible para acudir a las sesiones del Consejo y, cuando indispensablemente no puedan hacerlo personalmente, otorgarán su representación por escrito y con carácter especial para cada sesión a otro miembro del Consejo, incluyendo las oportunas instrucciones y comunicándolo al Presidente del Consejo de Administración. (Artículo 17.2 del Reglamento del Consejo de Administración).

**C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.**

Número de reuniones del consejo	16
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	
---------------------	--

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	NA
Número de reuniones de la Comisión de auditoría y control	8
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	2
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	NA
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	NA
Número de reuniones de la comisión de Sostenibilidad	NA

**C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:**

Número de reuniones con la asistencia de todos los consejeros	12
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	87%

**C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:**

Sí  No

**Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:**

Nombre	Cargo

**C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.**

Según el artículo 41.3 del Reglamento del Consejo de Administración, éste procurará formular definitivamente las cuentas anuales, de manera tal que no haya lugar a reservas o salvedades por parte del auditor. En los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control como los auditores externos explicarán con claridad a los accionistas el contenido de dichas reservas o salvedades. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia.

**C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?**

Sí  No

**Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:**

Nombre o denominación social del secretario	Representante
Juan Gómez-Acebo	

**C.1.34 Apartado derogado**

**C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.**

El artículo 14.2 del Reglamento del Consejo establece que, sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las siguientes funciones básicas:

- f. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.

- h. Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a estos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
- i. Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

Asimismo, el artículo 14.3.b del Reglamento, establece que la Comisión de Auditoría y Control tiene como competencia entre otras cosas, asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto: (i) que la Sociedad comunique como hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido; (ii) que se asegure que la Sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores; y (iii) que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado; (iv) en el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

**C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:**

Sí  No

Auditor saliente	Auditor entrante

**En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:**

Sí  No

Explicación de los desacuerdos

**C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:**

Sí  No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	263	263	263
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	57,4%	57,4%	57,4%

**C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.**

Sí  No

Explicación de las razones

**C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:**

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	2	

	Sociedad	Grupo
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	100%	

**C.1.40 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:**

Sí  No

**Detalle el procedimiento:**

El Artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración establece que:

1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, todos los consejeros podrán obtener de la Sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Para ello, la Sociedad arbitrará los cauces adecuados que, en circunstancias especiales, podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la Sociedad. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

2. La decisión de contratar a asesores externos con cargo a la Sociedad ha de ser comunicada al Presidente de la Sociedad y puede ser vetada por el Consejo de Administración si acredita:

- a. Que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los consejeros externos;
- b. Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad; o
- c. Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad.

**C.1.41 Indique y en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:**

Sí  No

**Detalle el procedimiento:**

El Artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración establece en sus epígrafes 3 y 4:

3. La convocatoria de las sesiones del Consejo de Administración se realizará por el Secretario del Consejo de Administración o quien haga sus veces, con la autorización de su Presidente, por cualquier medio que permita su recepción. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de tres días. La convocatoria incluirá siempre el orden del día de la sesión y se acompañará de la información relevante debidamente preparada y resumida.

4. El Presidente del Consejo de Administración podrá convocar sesiones extraordinarias del Consejo cuando, a su juicio, las circunstancias así lo justifiquen, sin que sean de aplicación en tales supuestos el plazo de antelación y los demás requisitos que se indican en el apartado anterior. No obstante lo anterior, se procurará que la documentación que, en su caso, deba proporcionarse a los consejeros se entregue con antelación suficiente.

Asimismo, el Artículo 25 del Reglamento del Consejo de Administración establece que:

1. El consejero podrá solicitar información sobre cualquier asunto de la competencia del Consejo de Administración y, en este sentido, examinar sus libros, registros, documentos y demás documentación. El derecho de información se extiende a las Sociedades filiales en todo caso, y a las participadas, siempre que ello fuera posible.

2. La petición de información deberá dirigirse al Secretario del Consejo de Administración, quien la hará llegar al Presidente del Consejo de Administración y al interlocutor apropiado que proceda en la Sociedad.

3. El Secretario advertirá al consejero del carácter confidencial de la información que solicita y recibe y de su deber de confidencialidad de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento.

4. El Presidente podrá denegar la información si considera: (i) que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas al consejero o (ii) que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la sociedad

**C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:**

**Sí  No**

**Explique las reglas:**

El Artículo 36 del Reglamento del Consejo de Administración establece que:

1. El consejero deberá informar a la Sociedad de las acciones de la misma de las que sea titular directamente o indirectamente a través de las personas indicadas en el artículo 31 del presente Reglamento, todo ello de conformidad con lo prevenido en el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores de la Sociedad.
2. El consejero también deberá informar a la Sociedad de los cargos que desempeñe en el Consejo de Administración de otras Sociedades cotizadas y, en general, de los hechos, circunstancias o situaciones que puedan resultar relevantes para su actuación como administrador de la Sociedad de acuerdo con lo previsto en este Reglamento.
3. Asimismo, todo consejero deberá informar a la Sociedad en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, deberán informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. En el caso que un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

**C.1.43 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:**

**Sí  No**

<b>Nombre del Consejero</b>	<b>Causa penal</b>	<b>Observaciones</b>

**Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.**

**Sí  No**

<b>Decisión tomada/actuación realizada</b>	<b>Explicación razonada</b>

**C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.**

**C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.**

<b>Número de beneficiarios</b>	
<b>Tipo de beneficiario</b>	<b>Descripción del acuerdo</b>

**Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:**

	<b>Consejo de administración</b>	<b>Junta general</b>
<b>Órgano que autoriza las cláusulas</b>		

	<b>SÍ</b>	<b>NO</b>
<b>¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?</b>		

## C.2. Comisiones del Consejo de Administración

**C.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:**

### COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Categoría

% de consejeros ejecutivos	
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros expertos	

**Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.**

#### Responsabilidades

Sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración podrá constituir con carácter permanente una Comisión Ejecutiva. Las reglas de organización y funcionamiento de la Comisión Ejecutiva o Delegada son las que se detallan a continuación, los cuales se definen en el Artículo 41 de los Estatutos Sociales y en el Artículo 13 del Reglamento del Consejo.

#### Funcionamiento

La Comisión Ejecutiva estará compuesta por un mínimo de tres y un máximo de siete miembros, y podrá, asimismo, designar un Consejero Delegado a propuesta del Presidente del Consejo, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables conforme a la Ley. La delegación y la designación de los miembros del Consejo de Administración que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de dos tercios de los componentes del Consejo de Administración y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

La Sociedad procurará que, en la medida de lo posible, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros en la composición de la Comisión Ejecutiva sea similar a la del Consejo de Administración. El cargo de Secretario de la Comisión Ejecutiva será desempeñado por el Secretario del Consejo de Administración.

El Presidente de la Comisión Ejecutiva informará al Consejo de Administración de los asuntos tratados y de los acuerdos adoptados en sus sesiones, de las que se deberá levantar acta, remitiéndose copia a todos los miembros del Consejo de Administración.

#### Actividades

En 2015 Lar España no ha dispuesto de Comisión Ejecutiva alguna.

**Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su categoría**

Sí  No

**En caso negativo, explique la composición de su comisión delegada o ejecutiva**  
**COMISIÓN DE AUDITORÍA**

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Categoría</b>
D. José Luis del Valle	Presidente	Independiente
D. Pedro Luis Uriarte	Vocal	Independiente
D. Miguel Pereda	Vocal	Dominical
D. Juan Gómez-Acebo	Secretario	No consejero

% de consejeros dominicales	33,3
% de consejeros independientes	66,6
% de otros expertos	0

**Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.**

**Responsabilidades**

Tal y como se describe en el artículo 42.2 de los Estatutos Sociales de Lar España y en el artículo 14.2 de su Reglamento del Consejo de Administración, y sin perjuicio de otros cometidos que le fueran legalmente atribuibles o encomiende el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control tendrá, como mínimo, las siguientes responsabilidades: a) supervisar el cálculo de las comisiones percibidas por la Sociedad Gestora en el desempeño de sus funciones; b) informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia; c) supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y de su Grupo, así como de sus sistemas de gestión de riesgos; d) analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría; e) supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada; f) proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable; g) supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad; h) establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a estos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas; i) emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior; j) nombrar y supervisar los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad; y k) informar, con carácter previo, al Consejo sobre todas las materias previstas en la Ley, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración y, en particular, sobre: (i) la información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente; (ii) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y (iii) las operaciones con partes vinculadas.

### **Funcionamiento**

La Comisión de Auditoría y Control se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración de entre los consejeros externos o no ejecutivos. Asimismo, el Consejo determinará quién ejercerá el cargo de Presidente, teniendo especialmente en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos y la mayoría de dichos miembros serán consejeros independientes. El Presidente de la Comisión deberá ser sustituido cada tres años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese. El cargo de Secretario será desempeñado por el Secretario del Consejo.

La Comisión de Auditoría y Control se reunirá, de ordinario, trimestralmente y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.

La Comisión de Auditoría y Control quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de miembros concurrentes, presentes o representados.

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión y a prestarles su colaboración y acceso a la información que disponga, cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad que fuese requerido a tal fin. También podrá requerir la Comisión la asistencia a sus sesiones de los auditores de la sociedad.

### **Actividades**

La Comisión de Auditoría y Control ha emitido un informe sobre su funcionamiento en 2015, presentado por su Presidente al Consejo, y que contiene un resumen de las actividades de la Comisión. Dicho informe será publicado en la página web de la Sociedad con suficiente antelación a la celebración de la Junta General ordinaria de accionistas.

Asimismo, durante el ejercicio 2015 la Comisión ha mantenido ocho reuniones y ha llevado a cabo las siguientes actuaciones: a) revisión de la información financiera periódica, tanto trimestral como semestral; b) revisión de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014; c) supervisar la actuación de la auditoría externa; d) funciones de carácter interno como el nombramiento del auditor interno, impulsar la estrategia de gobierno corporativo de la Sociedad, revisar el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables, supervisar el cálculo de las comisiones percibidas por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., en su condición de sociedad gestora, actualización del plan de negocio, etc.; e) reafirmar a los valoradores de los activos de la Sociedad y aprobar sus valoraciones; f) cumplimiento de la normativa de gobierno corporativo; g) supervisión y aprobación de una operación vinculada con la Sociedad Gestora, con la abstención del consejero dominical; y g) revisión y control de la negociación con acciones propias de la Sociedad.

**Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.**

<b>Nombre del consejero con experiencia</b>	D. José Luis del Valle
<b>Nº de años del presidente en el cargo</b>	2

## COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
D. Roger Cooke	Presidente	Independiente
D. Alec Emmott	Vocal	Independiente
D. Miguel Pereda	Vocal	Dominical
D. Juan Gómez-Acebo	Secretario	No consejero

% de consejeros dominicales	33,3
% de consejeros independientes	66,6
% de otros expertos	0

**Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.**

### Responsabilidades

De acuerdo con el artículo 43.2 de los Estatutos Sociales y con el artículo 15.4 del Reglamento del Consejo, y sin perjuicio de otras funciones que le fueran legalmente atribuibles o asignadas por el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá, como mínimo, las siguientes responsabilidades básicas: a) evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido; b) establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo; c) elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de Accionistas; d) informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de Accionistas; e) informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos; f) examinar y organizar la sucesión del presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada; y g) proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, velando por su observancia.

### Funcionamiento

El Reglamento del Consejo establece las competencias de la Comisión y su régimen de organización y funcionamiento. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo, de entre los consejeros externos, a propuesta del Presidente del Consejo.

El Consejo designará al Presidente de la Comisión de entre los consejeros que formen parte de dicha Comisión. Por su parte, el cargo de Secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será desempeñado por el Secretario del Consejo.

Los consejeros que formen parte de la Comisión, quienes serán en su mayoría independientes, tendrán conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar, ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren la Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá, de ordinario, al menos una vez al año. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros y sus acuerdos se adoptarán por mayoría de votos. En caso de empate, el Presidente de la Comisión tendrá voto de calidad. La Comisión deberá levantar acta de sus reuniones, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

La Comisión deberá consultar al Presidente, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos. Adicionalmente, para el mejor cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar el asesoramiento de expertos externos cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

### **Actividades**

Durante el ejercicio 2015 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha mantenido dos reuniones y ha llevado a cabo las siguientes actividades:

- En relación con la Política de Retribuciones del Consejo, la Comisión analizó los principales aspectos de la política de retribución de los consejeros por el desempeño de sus funciones así como las cuestiones relacionadas con la retribución de los consejeros por su pertenencia, a designación de Lar España, a consejos en sociedades por ella participada junto con socios externos. En el ejercicio de las funciones que tiene encomendadas, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aprobó un Informe sobre la Política de Retribución del Consejo y propuso la Política de Retribución del Consejo que fue posteriormente aprobada por el Consejo de Administración y por la Junta General Ordinaria de accionistas del ejercicio 2015.
- En relación con la remuneración del secretario no consejero del Consejo de Administración, la Comisión, tras analizar los principales aspectos de su retribución, acordó su cuantía.
- En relación con la incorporación de un Responsable de Relación con Inversores, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones acordó proponer al Consejo la creación de dicha posición así como proponer a la persona que debería desempeñar dicha función (incluidas sus condiciones económicas), con dependencia jerárquica directa del Consejo y dependencia funcional doble del Consejo de Administración y de la Dirección Financiera de la Sociedad.

### COMISIÓN DE \_\_\_\_\_

Nombre	Cargo	Tipología

% de consejeros ejecutivos	
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros expertos	

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

**C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:**

	Número de consejeras			
	Ejercicio 2015 Número %	Ejercicio 2014 Número %	Ejercicio 2013 Número %	Ejercicio 2012 Número %
Comisión ejecutiva	NA	NA	NA	NA
Comisión de auditoría	0	0	NA	NA
Comisión de nombramientos y retribuciones	0	0	NA	NA
Comisión de nombramientos	NA	NA	NA	NA
Comisión de retribuciones	NA	NA	NA	NA
Comisión de _____	NA	NA	NA	NA

**C.2.3 Apartado derogado**

**C.2.4 Apartado derogado**

**C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.**

El Reglamento del Consejo de Administración regula el funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (artículo 15) y la Comisión de Auditoría y Control (artículo 14). El Reglamento del Consejo está disponible en el siguiente link de la web corporativa:

<http://larespana.com/gobierno-corporativo/normas-internas-de-gobierno/>

**C.2.6 Apartado derogado**

**D****OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO****D.1. Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo**

El Consejo de Administración tiene entre sus competencias: la aprobación, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control, de las operaciones vinculadas conforme las mismas sean definidas por la legislación que resulte aplicable al respecto en cada momento. (Artículo 5.4.o del Reglamento del Consejo de Administración).

Asimismo, la Comisión de Auditoría y Control cuenta entre sus funciones, informar al Consejo de Administración, con carácter previo a que éste adopte las correspondientes decisiones sobre las operaciones vinculadas conforme las mismas sean definidas por la legislación que resulte aplicable al respecto en cada momento. (Artículo 14.3.d.iii del Reglamento del Consejo de Administración)

En cualquier caso, la autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes: (i) que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un gran número de clientes; (ii) que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y (iii) que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad. (Artículo 37.3 del Reglamento del Consejo de Administración).

El Contrato de Gestión de Inversiones entre Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. como Sociedad Gestora y Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. como Sociedad Gestionada, firmado el 12 de febrero de 2014, especifica lo siguiente en su cláusula quinta:

La Sociedad Gestora tendrá derecho a prestar los Servicios y realizar y tomar parte en operaciones previo consentimiento por escrito de la Sociedad en relación a cualquiera de las siguientes cuestiones:

- (i) cualquier adquisición/enajenación de una inversión inmobiliaria o la celebración de un contrato vinculante para adquirir/enajenar una inversión inmobiliaria, cuando el coste de adquisición/los ingresos brutos totales sea/sean superiores a 30 millones de euros;
- (ii) cualquier nueva financiación o refinanciación, incluyendo acuerdos de cobertura asociados, que se suscriba en relación con una inversión inmobiliaria cuando el importe sea superior a 30 millones de euros;
- (iii) cualquier gasto en bienes de capital para una inversión inmobiliaria superior o igual a 10 millones de euros;
- (iv) cualquier contrato de arrendamiento propuesto o rescisión de contratos cuando la renta anual sea superior al 10% de los ingresos por arrendamiento totales de la Sociedad;
- (v) cualquier inversión conjunta o joint venture en bienes inmuebles de uso comercial; de aprobarse, el Grupo Lar tendrá derecho a gestionar la inversión conjunta o joint venture de forma íntegra en su propio nombre y por cuenta de la Sociedad;
- (vi) cualquier inversión conjunta o joint venture en bienes inmuebles de uso residencial que incluya una inversión por parte de la Sociedad superior a 10 millones de euros;
- (vii) cualquier cobertura o uso de derivados, incluidos los relativos a instrumentos de deuda, intereses o inversiones inmobiliarias, a menos que tales operaciones estén comprendidas dentro de la financiación pertinente, como se indica en el punto (ii) anterior;
- (viii) la participación de la Sociedad en cualquier operación para la compra de activos de cualquier sociedad, empresa o persona que ocasionalmente sea (1) una empresa filial de la

Sociedad Gestora; (2) un accionista directo o indirecto de la Sociedad Gestora (excepto los accionistas del Grupo Lar que no son parte de la familia Pereda (los "Accionistas Minoritarios")); u (3) empresa filial controlada directa o indirectamente conforme al artículo 42 del Código de Comercio español por las entidades mencionadas en el punto (2) anterior (que no sean los Accionistas Minoritarios), o para la venta de bienes o prestación de servicios de carácter material a cualquier Filial de la Sociedad Gestora, excepto cuando dichas actividades estén cubiertas por un acuerdo marco aprobado por el Consejo de Administración. También se considerará una Cuestión sujeta a aprobación la participación de la Sociedad en cualquier operación para la compra de activos de una persona asociada con una Filial de la Sociedad Gestora, o la prestación de servicios de carácter material por parte de dicha persona. Para evitar cualquier duda, Gentalia no será una Filial de la Sociedad Gestora a efectos del presente Contrato.

- (ix) la enajenación de cualquier derecho, título o interés en cualquiera de las propiedades de la Sociedad por un importe inferior a su coste de adquisición;
- (x) operaciones y situaciones con partes relacionadas que puedan generar un conflicto de intereses;
- (xi) el nombramiento por parte de la Sociedad Gestora de uno o varios administradores de fincas, o la ejecución de cualquier contrato de servicios de terceros por un importe anual superior a 1 millón de euros; y
- (xii) cualquier operación ejecutada con Gentalia, a menos que esté regulada bajo un acuerdo marco celebrado en condiciones de mercado, aprobado por el Consejo de Administración, y siempre que los activos relevantes se ajusten a los parámetros de dicho acuerdo marco.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora tendrá derecho a prestar Servicios y realizar y tomar parte en operaciones relacionadas con Cuestiones sujetas a aprobación sin solicitar el consentimiento previo por escrito de la Sociedad:

- (i) por cuestiones legales; o
- (ii) con el fin de responder a una emergencia de buena fe en la que el factor tiempo sea fundamental.

Cuando se requiera la aprobación por parte de la Sociedad de una operación de conformidad con el presente Contrato, la Sociedad Gestora presentará una propuesta al Consejo de Administración relativa a la operación en cuestión y proporcionará a la Sociedad la información que el Consejo de Administración razonablemente solicite para valorar y, si así lo decide, aprobar dicha operación.

**D.2. Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:**

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)

**D.3. Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:**

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)

**D.4. Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.**

**En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:**

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)

**D.5. Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.**

Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. – 11.241 miles de euros

Gentalia 2006, S.L. por un importe de 906 miles de euros

**D.6. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.**

Artículo 31 Reglamento del Consejo.

Se considerará que existe conflicto de interés en aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las Sociedades integradas en su grupo y el interés personal del consejero. Existirá interés personal del consejero cuando el asunto le afecte a él o a una persona vinculada con él o, en el caso de un consejero dominical, al accionista o accionistas que propusieron o efectuaron su nombramiento o a personas relacionadas directa o indirectamente con aquellos.

A los efectos del Reglamento, se entenderá por:

- a. Personas vinculadas al consejero persona física:
  - i. El cónyuge o las personas con análoga relación de afectividad.
  - ii. Los ascendientes, descendientes y hermanos del consejero o del cónyuge (o persona con análoga relación de afectividad) del consejero.
  - iii. Los cónyuges de los ascendientes, descendientes y hermanos del consejero.
  - iv. Las Sociedades o entidades en las que el consejero o cualquiera de las personas a él vinculadas, por sí o por persona interpuesta, se encuentre en alguna de las situaciones contempladas en el artículo 42 del Código de Comercio.

v. Las Sociedades o entidades en las que el consejero o cualquiera de las personas a él vinculadas, por sí o por persona interpuesta, ejerza un cargo de administración o dirección o de las que perciba emolumentos por cualquier causa.

vi. En el caso de los consejeros dominicales, adicionalmente, los accionistas a propuesta de los cuales se hubiera procedido a su nombramiento.

b. Personas vinculadas al consejero persona jurídica:

i. Los socios que se encuentren, respecto del consejero persona jurídica, en alguna de las situaciones contempladas en el artículo 42 del Código de Comercio.

ii. Las Sociedades que formen parte del mismo grupo, tal y como este término se define en el artículo 42 del Código de Comercio, y sus socios.

iii. El representante persona física, los administradores, de derecho o de hecho, los liquidadores y los apoderados con poderes generales del consejero persona jurídica.

iv. Las personas que respecto del representante del consejero persona jurídica tengan la consideración de personas vinculadas de conformidad con lo que se establece en este artículo para los consejeros personas físicas.

El consejero deberá comunicar la existencia de conflictos de interés al Consejo de Administración y abstenerse de intervenir como representante de la Sociedad en la operación a que el conflicto se refiera, con las excepciones que establezca la legislación aplicable.

Reglamento Interno de Conducta en los mercados de valores.

Se considerará que existe conflicto de interés cuando la Persona Sujeta tenga alguna de las siguientes condiciones respecto de las entidades a que se refiere este artículo:

1. Sea administrador o Alto Directivo.

2. Sea titular de una participación significativa (entendiendo por tal, para el caso de sociedades cotizadas en cualquier mercado secundario oficial español o extranjero, las referidas en el artículo 53 LMV y en su legislación de desarrollo, y para el caso de sociedades nacionales o extranjeras no cotizadas, toda participación directa o indirecta superior al veinte por ciento de su capital social emitido).

3. Esté vinculado familiarmente hasta el segundo grado por afinidad o tercero por consanguinidad con sus administradores, titulares de participaciones significativas en su capital o Altos Directivos.

4. Mantenga relaciones contractuales relevantes, directas o indirectas.

Las Personas Sujetas sometidas a conflictos de interés deberán observar los siguientes principios generales de actuación:

**Independencia:** Las Personas Sujetas deben actuar en todo momento con libertad de juicio, con lealtad a la Sociedad y sus accionistas e independientemente de intereses propios o ajenos. En consecuencia, se abstendrán de primar sus propios intereses a expensas de los de la Sociedad o los de unos inversores a expensas de los de otros.

**Abstención:** Deben abstenerse de intervenir o influir en la toma de decisiones que puedan afectar a las personas o entidades con las que exista conflicto y de acceder a Información Relevante que afecte a dicho conflicto.

**Comunicación:** Las Personas Sujetas deberán informar al Responsable de Cumplimiento sobre los posibles conflictos de interés en que se encuentren incurso por causa de sus actividades

fuera de la Sociedad, sus relaciones familiares, su patrimonio personal, o por cualquier otro motivo, con:

- a. La Sociedad o alguna de las compañías integrantes del Grupo Lar España.
- b. Proveedores o clientes significativos de la Sociedad o de las sociedades integrantes del Grupo Lar España.
- c. Entidades que se dediquen al mismo tipo de negocio o sean competidoras de la Sociedad o de alguna de las sociedades dependientes de la Sociedad.

Cualquier duda sobre la posibilidad de un conflicto de intereses deberá ser consultada con el Responsable de Cumplimiento, correspondiendo la decisión última al Comité de Auditoría.

#### Código de conducta

Se entiende como conflicto de interés cuando cualquiera de los Sujetos al Código que deba decidir, realizar u omitir una acción, en razón de sus funciones, tiene la opción de escoger entre el interés de la Sociedad y su interés propio o el de un tercero, de forma tal que eligiendo uno de estos dos últimos, se beneficiaría al tercero, obteniendo un provecho que de otra forma no recibiría.

A fin de evitar estas situaciones, los Sujetos al Código deberán actuar con honradez y confidencialidad sin dejarse manipular o influir por terceros. Se abstendrán a voto o de derecho de opinión cuando se encuentren en un conflicto que pueda perjudicar el interés social y actuarán siempre de forma independiente con libertad de juicio, con lealtad a la Sociedad. Los empleados, directivos o consejeros que tuvieran duda sobre una sospecha de conflicto de intereses deberán contactar con la Comisión de Auditoría y Control.

#### **D.7. ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?**

Sí  No

**Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:**

Sociedades filiales cotizadas

**Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;**

Sí  No

**Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo:**

**E.1. Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal**

El Sistema de Gestión de Riesgos de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante Lar España) está implantado a nivel corporativo y diseñado para mitigar los riesgos (incluidos los fiscales) a los que se encuentra expuesta la Organización por razón de su actividad. Dicho sistema establece una política para identificar, evaluar, priorizar y gestionar los riesgos de un modo eficaz, tomando en consideración las circunstancias de la Compañía y el entorno económico y regulatorio donde opera. Asimismo, tiene como fin último garantizar la obtención de un grado razonable de seguridad acerca de la consecución de los objetivos estratégicos y operativos, de la fiabilidad de la información y del cumplimiento de la legislación. El Sistema está alineado con las principales directrices recogidas en el “Informe COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission): Gestión de Riesgos Corporativos- Marco Integrado” (en adelante, COSO).

Según se establece en el “Sistema Integrado de Gestión de Riesgos”, Lar España considera la Gestión de Riesgos un proceso continuo y dinámico que engloba las siguientes etapas:

- Identificación y evaluación de los riesgos que pueden afectar a la Organización, evaluando la probabilidad de ocurrencia y su potencial impacto.
- Identificación de los controles existentes para mitigar dichos riesgos.
- Identificación de los procesos en los que se generan los riesgos y se realizan los controles, determinando la relación existente entre los riesgos clave y los procesos de la Organización.
- Evaluación de la eficacia de los controles implantados para mitigar dichos riesgos.
- Diseño de planes de acción a llevar a cabo como respuesta a los riesgos.
- Seguimiento y control periódico de los riesgos.
- Evaluación continua de la idoneidad y eficiencia de la aplicación del sistema y de las mejores prácticas y recomendaciones en materia de riesgos.

En última instancia, tras la identificación de los riesgos y el análisis de la idoneidad y efectividad de las decisiones adoptadas para mitigarlos, la Dirección junto con la supervisión de Auditoría Interna establece sus prioridades de actuación en materia de riesgos y determina las medidas a poner en marcha, velando por el cumplimiento y buen funcionamiento de los procesos de la Compañía.

**E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal**

El Sistema Integrado de Gestión de Riesgos (SIGR) afecta e involucra a todo el personal de la Organización. Adicionalmente, por las características específicas de Lar España, una parte de las actividades las realizan determinados proveedores especializados que colaboran en procesos significativos como:

- Gestión de inversiones y activos, que realiza fundamentalmente Grupo Lar
- Preparación de la información financiera, contable y fiscal
- Valoración semestral de los activos

No obstante, Lar España lleva a cabo procesos detallados de supervisión de los terceros responsables de estos contratos de externalización, asegurándose de que los proveedores realizan las actividades previstas en el Sistema de Gestión de Riesgos.

Los principales participantes en el modelo son los siguientes:

### **Responsable del Proceso**

Es el responsable de la gestión directa del riesgo en la operativa diaria, lo que engloba las tareas de identificación, análisis, evaluación y tratamiento de los riesgos, fundamental para la consecución de los objetivos previstos en cada área en el marco de la planificación estratégica vigente en cada momento.

### **Responsable de Riesgos**

El Responsable de Riesgos debe analizar y consolidar la información de riesgos preparada por los Responsables del Proceso, que será materializada de forma progresiva en “Fichas de Riesgo”. Asume también la función de identificar nuevos eventos, recoger y evaluar la información sobre indicadores clave de los riesgos inherentes a los procesos y, en su caso, proponer planes de acción y realizar el seguimiento de los mismos. Una vez definidos los riesgos prioritarios, se asignarán los responsables de su gestión y del control de las “Fichas de Riesgo”.

### **Comisión de Auditoría y Control**

Conforme a lo establecido en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control tiene encomendadas las siguientes funciones:

- *“Identificar los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales) a los que se enfrenta la Sociedad”.*
- *“Identificar la fijación de los niveles de riesgo que la Sociedad considere aceptables”.*
- *“Identificar las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados”.*
- *“Identificar los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos”.*

En este sentido, la Comisión de Auditoría y Control es la encargada de hacer el seguimiento de la aplicación de la Política de Control y Gestión de Riesgos definida por el Consejo de Administración. Esta Política incluye las diferentes tipologías de riesgo (Estratégicos, Operativos, de Cumplimiento y Financieros), incluidos los riesgos fiscales (con especial atención al seguimiento de los requisitos asociados al régimen de SOCIMI). En última instancia, la Comisión de Auditoría y Control se encarga de informar al Consejo sobre sus actividades a lo largo del ejercicio.

### **Consejo de Administración**

El Consejo de Administración es el encargado de aprobar la Política de Control y Gestión de Riesgos.

Asimismo, y entre otras competencias, asume la responsabilidad sobre la identificación de los principales riesgos de la Sociedad y la supervisión de los sistemas de control interno, siendo informado a través de la Comisión de Auditoría y Control.

### **E.3. Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.**

Lar España ha realizado un proceso para identificar aquellos riesgos que pueden afectar a su capacidad para lograr los objetivos y ejecutar sus estrategias con éxito. Para identificar los riesgos, se han tenido en cuenta las experiencias de la Dirección en el sector inmobiliario, así como las particularidades de la Compañía considerando también iniciativas estratégicas previstas por la Organización en el medio plazo.

Lar España cuenta con un Mapa de Riesgos actualizado, donde se incluyen los riesgos que potencialmente pueden afectar a la Organización. A continuación, se detallan aquellos riesgos considerados prioritarios por Lar España, una vez realizada la actualización anual correspondiente en el Mapa de Riesgos, y sobre los que, durante 2015, se han llevado a cabo las actividades oportunas de gestión y seguimiento, proceso que será continuado durante los siguientes ejercicios:

- Gestión de los requerimientos del régimen SOCIMI
- Planificación de la inversión
- Contabilidad, reporting y presentación de la información financiera
- Seguimiento del proyecto de inversión
- Compraventa de activos inmobiliarios
- Valor de los activos inmobiliarios
- Mantenimiento de los activos inmobiliarios
- Obtención de datos (calidad de la información clave en la toma de decisiones)
- Dependencia del Investment/Asset Manager
- Financiación (considerando la planificación financiera)
- Relación con los inversores y los medios de comunicación
- Funcionamiento del Consejo
- Efectos de los cambios socio-políticos

El proceso de seguimiento de los riesgos consiste en la monitorización constante de aquellas variables, tanto internas como externas, que pueden ayudar a anticipar o prever la materialización de éstos u otros riesgos relevantes para Lar España.

#### **E.4. Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal**

El Mapa de Riesgos es la herramienta de identificación y valoración de los riesgos de Lar España. Todos los riesgos contemplados, incluidos los fiscales, se evalúan considerando distintos indicadores de impacto y probabilidad.

El Sistema de Gestión de Riesgos de Lar España define la tolerancia como “*el nivel aceptable de variación en los resultados o actuaciones de la Compañía relativas a la consecución o logro de sus objetivos*”. Los criterios de tolerancia al riesgo propuestos se utilizan para priorizar y detallar la gestión y seguimiento que se debe realizar para cada tipo de riesgo. Así, cuanto más crítico es el objetivo al que se asocia un riesgo identificado, menor es el grado de tolerancia aceptado por Lar España.

A este respecto, se han clasificado tres niveles de tolerancia: alto, medio o bajo, en función de la criticidad del objetivo al que se asocia el riesgo. El sistema de determinación de tolerancia es revisado, al menos anualmente, por la Comisión de Auditoría y Control.

#### **E.5. Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.**

Durante el año 2015, no se ha tenido conocimiento de la materialización de ningún riesgo significativo, de cualquier tipología, incluidos los de naturaleza fiscal.

## **E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales**

Las características específicas de Lar España, así como las del sector de actividad en el que opera, otorgan mayor relevancia al correcto seguimiento y actualización de los diferentes riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la Organización.

El nivel y la frecuencia de monitorización de los riesgos identificados varían en función de la criticidad de los mismos y del nivel de efectividad de los controles actualmente implementados. De este modo, Lar España ha definido diferentes alternativas para llevar a cabo la gestión de riesgos: a) análisis exhaustivo de aquellos riesgos que tengan una alta criticidad, para perseguir un nivel adecuado de control; b) evaluación y vigilancia de riesgos con niveles medios de criticidad para mantener el control correcto en función del nivel real del riesgo; y, c) racionalización y optimización de los controles aplicables para los riesgos con menor criticidad. En función de los niveles anteriores, Lar España ha establecido cuatro tipos de estrategias a considerar en relación al nivel de riesgo que se asume en cada caso:

- Reducir: implica llevar a cabo actividades de respuesta para disminuir la probabilidad o el impacto del riesgo, o ambos conceptos simultáneamente. Puede suponer implantar nuevos controles o mejorar los existentes.
- Compartir: la probabilidad o el impacto del riesgo se pueden ajustar trasladando o compartiendo una parte del riesgo, por ejemplo, con la contratación de seguros.
- Evitar: supone salir de las actividades que generen riesgos. En este caso la respuesta al riesgo es prescindir de una unidad de negocio o actividad y/o decidir no emprender nuevas actividades vinculadas a esos riesgos.
- Aceptar: en este caso no se emprende ninguna acción que afecte a la probabilidad o al impacto del riesgo. Se asume el riesgo en su nivel inherente por considerarlo apropiado a la actividad y objetivos establecidos

Lar España prioriza los planes de acción a llevar a cabo, de acuerdo a la criticidad de los riesgos, la relación coste/beneficio del tipo de actuación a acometer y los recursos disponibles. A tal efecto, se han identificado los riesgos más representativos de la Organización, sobre los que se han comenzado a documentar fichas individuales de riesgos para realizar un mejor seguimiento de los mismos. Estas fichas incorporan los controles existentes y aquellos indicadores clave que permiten anticipar y/o monitorizar los riesgos asociados. En este sentido, durante los próximos ejercicios, está previsto seguir con este proceso continuo de gestión y monitorización de riesgos.

Cabe destacar que, al menos de forma anual, la Comisión de Auditoría y Control de Lar España analizará la vigencia del Mapa de Riesgos de la Organización y procederá a incorporar, modificar o descartar los riesgos que, en su caso, sea necesario debido a cambios en los objetivos estratégicos, estructura organizativa, normativa vigente, etc.

F

## SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

**Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.**

### **F.1. Entorno de control de la entidad**

**Informe, señalando sus principales características de, al menos:**

#### **F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.**

El Sistema de Control Interno de la Información Financiera, (en adelante, SCIIF) se configura como un sistema elaborado para proporcionar una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera publicada en los mercados.

Los siguientes órganos son responsables de la existencia y/o supervisión del modelo SCIIF de Lar España.

#### **Consejo de Administración**

El Consejo de Administración es el responsable último de la existencia y mantenimiento de un SCIIF adecuado y efectivo.

A estos efectos, según indica en el artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejo en pleno se reserva la competencia de:

- “La aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente”.
- “Aprobar la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control”.

Para cumplir con estos objetivos, el Consejo cuenta con el apoyo de la Comisión de Auditoría y Control encargada de la supervisión del SCIIF (con el apoyo de Auditoría Interna). Asimismo, cuenta con el trabajo de los Responsables de los procesos encargados de la implantación del SCIIF y de la Dirección Corporativa como responsable final de que el mismo sea adecuado y eficaz.

Cada vez que el Consejo formula las cuentas anuales junto con la aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo, aprueba y valida la existencia del SCIIF y la descripción del mismo.

#### **Comisión de Auditoría y Control**

Lar España establece en el artículo 14 de su Reglamento del Consejo de Administración que la Comisión de Auditoría y Control tiene entre sus competencias:

- “Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y de su grupo, así como de sus sistemas de gestión de riesgos”.
- “Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría”.
- “Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada”.

De esta manera la actuación de la Comisión de Auditoría y Control se centra en cuatro áreas principales:

- Sistema de identificación de riesgos y de control interno.
- Revisión y aprobación de la información financiera.
- Auditoría externa de las cuentas anuales.
- Cumplimiento del ordenamiento jurídico y la normativa interna.

La Comisión de Auditoría y Control supervisa el funcionamiento del SCIIF verificando que este tiene en cuenta todos los aspectos establecidos en las recomendaciones de la CNMV e informando de sus conclusiones al Consejo de Administración.

### **Dirección Corporativa**

La Dirección Corporativa es la responsable del diseño, implantación y funcionamiento del SCIIF, lo cual incluye:

- *“Definir, proponer e implantar un modelo de generación de información financiera”.*
- *“Definir, implantar y documentar el SCIIF”.*
- *“Dar soporte a la Comisión de Auditoría y Control respecto a la elaboración de los estados financieros y restante información financiera, así como de los criterios aplicados en dicho proceso”.*
- *“Constatar, al menos anualmente la integridad y adecuación de la documentación y el funcionamiento del SCIIF”.*
- *“Informar de las novedades en materia de documentación del SCIIF a la Comisión de Auditoría y Control y al Servicio de Auditoría Interna (SAI), para su conocimiento y valoración”.*

### **Servicio de Auditoría Interna (SAI)**

La Comisión de Auditoría y Control ha encomendado al SAI la función de apoyar en la supervisión del SCIIF, lo cual incluye:

- *“Supervisar el funcionamiento del SCIIF y de sus controles generales y de proceso”.*
- *“Colaborar en la definición y categorización de incidencias y en el diseño de los planes de acción necesarios, y realizar el seguimiento de los mismos”.*
- *“Informar a la Comisión de Auditoría y Control de las incidencias detectadas durante el proceso de evaluación y supervisión”.*
- *“Dar soporte a la Dirección Corporativa en la elaboración de informes sobre el estado y la descripción del SCIIF”.*

### **Responsables de procesos implicados en la generación de información financiera**

Los responsables de los diferentes procesos relacionados con la generación de la información financiera, ya sean internos o externos, deben realizar las actividades precisas para, siguiendo las directrices de la Dirección Corporativa:

- *“Definir, documentar y actualizar los procesos y procedimientos internos”.*

- *“Ejecutar las actividades de control tal y como han sido diseñadas y conservar evidencia de dicha ejecución que permita su trazabilidad”.*
- *“Informar a la Dirección Corporativa de cualquier modificación en su operativa o transacciones que pudiera hacer necesaria la actualización de la documentación de sus procesos y de los controles definidos en los mismos, así como de las debilidades de control que pudieran detectar”.*
- *“Definir e implementar los planes de acción sobre las incidencias observadas en el ámbito de su responsabilidad”.*

Una parte de las actividades relevantes para la preparación de la información financiera de Lar España se encuentran externalizadas en terceros especializados (incluyendo la gestión de inversión y activos, la preparación de la información financiera, contable y fiscal, y la valoración periódica de los activos). En este sentido, y en relación con el SCIIF, la Dirección Corporativa se asegura de la realización, por parte de estos proveedores, de aquellos controles que, siendo ejecutados por los mismos, se han definido como claves dentro del SCIIF. El modelo indicado cuenta con la supervisión del Servicio de Auditoría Interna, por encargo de la Comisión de Auditoría y Control.

**F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:**

- **Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.**

La Dirección Corporativa, siguiendo las líneas y directrices establecidas desde el Consejo de Administración, se encarga de la existencia de una estructura organizativa adecuada, de la distribución de las diferentes funciones y de que, de forma progresiva, se disponga de procedimientos suficientes y distribuidos entre las diferentes partes que intervienen en los procesos.

El Director Corporativo cuenta con la colaboración y asesoramiento de los recursos, internos o externos necesarios para gestionar la Sociedad. De este modo, Lar España tiene formalizado un Contrato de Gestión con Grupo Lar por el cual la Gestora se compromete a dedicar el personal y los recursos necesarios para el cumplimiento de sus funciones, incluidas las relativas a la información financiera.

En el Manual del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de Lar España se prevé que, cuando los servicios prestados por una “Organización prestadora de servicios” sean parte del sistema de información de la Sociedad, deberán ser incluidos en el proceso de evaluación del SCIIF, bien a través de una evaluación específica y directa de los controles que aplica dicha Organización, bien a través de la obtención de un certificado SSAE (Statement on Standards for Attestation Engagements No. 16, Reporting on Controls at a Service Organization) reconocido internacionalmente, o bien mediante la realización de procedimientos alternativos.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.**

El Consejo de Administración de Lar España aprobó el 24 de febrero de 2015 el Código de Conducta de la Sociedad, el cual tiene como fin establecer las pautas de conducta que regularán el comportamiento de todos aquellos que actúen en nombre de Lar España y sus sociedades dependientes. El ámbito de aplicación de este Código incluye también a

los miembros del equipo gestor del Grupo Lar, en su calidad de sociedad gestora de Lar España.

El órgano responsable de velar por el cumplimiento, actualización y difusión del Código es la Comisión de Auditoría y Control.

El principio 4, sobre registro de operaciones y elaboración de información financiera, específica que *“Lar España velará porque la información económico-financiera, en especial las cuentas anuales, refleje fielmente la realidad económica, financiera y patrimonial de la Sociedad, acorde con los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas internacionales de información financiera que sean aplicables. A estos efectos, ningún profesional ocultará o distorsionará la información de los registros e informes contables de la Sociedad, que será completa, precisa y veraz.*

*La falta de honestidad en la comunicación de la información, tanto al interior de la Sociedad –a empleados, sociedades controladas, departamentos, órganos internos, órganos de administración, etc.– como al exterior –a auditores, accionistas e inversores, organismos reguladores, medios de comunicación, etc.–, contraviene este Código. Se incurre también en falta de honestidad al entregar información incorrecta, organizarla de forma equívoca o intentar confundir a quienes la reciben”.*

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.**

Según el artículo 14.3.a.iv del Reglamento del Consejo, corresponderá a la Comisión de Auditoría y Control establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de Lar España aprobó el 24 de febrero de 2015 el Reglamento de Funcionamiento del Canal de Denuncias por el que cualquier persona sujeta al Código de Conducta de Lar España, acualquier normativa vigente u otras normativas internas establecidas, que considere que se están produciendo incumplimientos, puede formular una queja/denuncia con el fin de que el problema sea conocido y solventado.

El Canal de Denuncias aplica a Lar España y a otros profesionales sujetos al Código de Conducta, y podrá ser empleado por cualquier grupo de interés interno o externo de la Sociedad.

Lar España establece los siguientes medios para depositar las quejas/denuncias:

- Página web: <http://larespana.com>
- Correo electrónico: [canaldenuncia@larespana.com](mailto:canaldenuncia@larespana.com)
- Carta confidencial explicativa.

Todos estos medios para establecer denuncias están disponibles 24 horas al días 365 días al año para garantizar la mejor eficacia y disponibilidad a los empleados y grupos de intereses de Lar España.

Para garantizar una gestión más efectiva del Canal de Denuncias, Lar España ha creado un Comité de Ética que asume principalmente las siguientes funciones:

- Recepción y clasificación de las denuncias recibidas.
- Coordinación de las labores de investigación para cada una de las denuncias.

- Imposición de las sanciones disciplinarias correspondientes.
- Elaboración de informes periódicos sobre el funcionamiento del canal.

El Comité de Ética está constituido por el responsable de la función interna de auditoría, el Secretario del Consejo de Lar España y el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control de Lar España.

El Código de Conducta y el Reglamento de Funcionamiento del Canal de Denuncias están disponibles a través de la página web de Lar España. En dichos documentos se detallan los procedimientos que se aplicarían en la gestión, en su caso, de cualquier comunicación recibida.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.**

La Dirección Corporativa, como responsable, entre otras funciones, del diseño, implantación y funcionamiento del SCIIF, debe prever que todo el personal involucrado en la elaboración de los estados financieros del Grupo tenga la formación adecuada y actualizada en las Normas Internacionales de Información Financiera y en principios de control interno de la información financiera. La Dirección Corporativa valida directamente con el experto contable subcontratado para la preparación de la información financiero-contable la formación y conocimientos relativos al SCIIF de los equipos asignados a estas actividades.

El Director Corporativo, como responsable del SCIIF, cuenta con amplia formación en materia contable y de reporting financiero como resultado de su experiencia en auditoría contable y dirección financiera. Durante el ejercicio mantiene frecuentes contactos con el auditor de cuentas y con la firma encargada de la contabilidad aclarando cualquier duda que se plantea y siendo actualizado por los mismos respecto a novedades con impacto en SCIIF.

Lar España cuenta con una plantilla reducida que, sin embargo, es complementada con la colaboración de asesores externos en algunas actividades y, en concreto, como se indicó en apartados anteriores, en las relacionadas con los servicios de elaboración de los estados financieros y la implantación y puesta en funcionamiento del SCIIF.

Lar España lleva a cabo un proceso riguroso de selección de asesores subcontratados para contar con firmas especializadas de reconocido prestigio que son seleccionadas bajo criterios de calidad y especialización. La Dirección Corporativa se asegura de que estos asesores dispongan de los conocimientos técnicos suficientes y que cuenten con políticas de formación continua en estos aspectos.

Adicionalmente, el Plan de Auditoría Interna, elaborado por el SAI y sometido a la aprobación por la Comisión de Auditoría y Control de Lar España, contempla como uno de sus aspectos la formación con la que deben contar los recursos involucrados en estas materias.

## **F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera**

**Informe, al menos de:**

### **F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:**

- **Si el proceso existe y está documentado.**

El proceso de identificación de riesgos, incluyendo los riesgos de error o fraude, en la información financiera es uno de los puntos más importantes dentro de la metodología de desarrollo del control interno de la información financiera de Lar España. Este proceso encuentra documentado en una guía metodológica interna explicativa del proceso de Gestión y Evaluación del SCIIF: “Manual del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF) del Grupo Consolidado Lar España Real Estate SOCIMI”.

Lar España realizó una valoración del riesgo asociado a sus cuentas contables en función de criterios cuantitativos y cualitativos. Una vez obtenido el nivel de riesgo asociado a cada cuenta se identificaron aquellas más significativas con los procesos de la Compañía en los cuales se genera y controla la información financiera significativa. El objetivo de esta asociación es conseguir identificar aquellos procesos, o unidades de negocio del Grupo, con mayor relevancia en la generación de información financiera.

Lar España ha documentado los procesos más significativos, revisando y mejorando durante el ejercicio 2015 la documentación preparada en el ejercicio anterior. En esta documentación se identifican y analizan, entre otros, flujos de transacciones, posibles riesgos de error o fraude en la información financiera, así como aquellos controles establecidos en la Compañía y que mitigan los riesgos asociados al proceso. Una vez completada entre 2014 y 2015 la documentación de la mayoría de los procesos más significativos, está previsto completar y optimizar esta información para estos y otros procesos relacionados con la generación de información financiera.

- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.**

De acuerdo con el Manual del SCIIF, la documentación que se prepara de los procesos significativos incluidos en el alcance considera los riesgos existentes y define controles relacionados con los diferentes objetivos de la información financiera: existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones. La documentación se actualiza cuando hay cambios relevantes, estando prevista, en cualquier caso, la revisión anual de la misma.

- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.**

El artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración, indica que el Consejo de Administración “se reserva la competencia de aprobar la definición de la estructura del grupo de Sociedades”.

En este sentido, en cada ejercicio, la Dirección Corporativa ha sido la responsable de analizar de forma continua las sociedades que se incorporan al perímetro de consolidación y notificarlo, en su caso, a la Comisión de Auditoría y Control, lo que permite conocer las sociedades que forman parte del mismo en cada momento.

La Comisión de Auditoría y Control tiene entre sus funciones principales la supervisión del proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada. En este sentido, la Comisión de Auditoría y Control revisa en cada uno de los cierres trimestrales la información financiera consolidada.

- **Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.**

El proceso de identificación de riesgos de error en la información financiera tiene en cuenta los efectos de cualquier tipología de riesgos, operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc., incluidos los riesgos fiscales, en la medida en que los mismos puedan afectar a la calidad y fiabilidad de la información financiera.

La Sociedad cuenta con una Política de Control y Gestión de Riesgos donde:

- Se describen y analizan los componentes y actividades del propio proceso de gestión de riesgos.
  - Se define el enfoque organizativo y el modelo de roles y responsabilidades necesario en un sistema integrado de gestión de riesgos.
  - Se define el Modelo de Seguimiento (información y reporting) de las actividades de gestión de riesgos.
  - Se definen los criterios de actualización del Sistema de Gestión de Riesgos.
- **Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.**

La Comisión de Auditoría y Control es la encargada de supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y de los sistemas de gestión de riesgos, incluyendo los fiscales, y de forma específica del Sistema de Control Interno de la Información Financiera.

Conforme al artículo 42 de los Estatutos Sociales de Lar España y al art. 14 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control tiene encomendada la función de *“identificar los distintos tipos de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo, entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance”*.

### **F.3. Actividades de control**

**Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:**

**F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.**

De acuerdo con el artículo 40.3 del Reglamento del Consejo de Administración, se adoptan *“las medidas precisas para asegurar que la información financiera, trimestral, semestral y cualquier otra que la prudencia exija poner a disposición de los mercados, se elabore con arreglo a los mismos principios, criterios y prácticas profesionales con que se elaboran las cuentas anuales y que goce de la misma fiabilidad que estas últimas”*.

El Consejo de Administración es el responsable último de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF, y tiene la competencia sobre la información financiera. Asimismo, aprueba la Política de Control y Gestión de Riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control establecidos por Lar España. Para llevar a cabo estas funciones cuenta con el apoyo de la Comisión de Auditoría y Control quien, junto con el SAI, supervisa el SCIIF de la Empresa. El Consejo de Administración cuenta también con el

soporte de los Responsables de los procesos y de la Dirección Corporativa como responsable de que el mismo sea adecuado y eficaz.

Lar España publica información financiera con carácter trimestral. Dicha información es elaborada por una empresa externa especializada y revisada por la Dirección Corporativa. Posteriormente, la información preparada es remitida a la Comisión de Auditoría y Control para su supervisión.

Este proceso se encuentra documentado en una guía metodológica interna explicativa del proceso de gestión y evaluación del SCIIF: “Manual del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF) del Grupo Consolidado Lar España Real Estate SOCIMI”

Los principios y criterios de definición y gestión del SCIIF se encuentran documentados en el Manual del SCIIF.

Lar España ha documentado los Controles Generales de la Organización y los procesos más significativos (entre ellos los de cierre contable, considerando la revisión específica de juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes; reconocimiento de ingresos; valoración de activos y adquisición de activos inmobiliarios). Además durante el ejercicio ha revisado y actualizado la documentación de detalle de algunos de los procesos relacionados con la generación de la información financiera.

Adicionalmente al proceso de supervisión del SCIIF (encomendado a la Comisión de Auditoría y Control con el apoyo del SAI), el Manual del SCIIF del Lar España prevé la realización de un proceso interno de evaluación anual que tiene como objetivo comprobar que los controles del SCIIF están vigentes, bien diseñados y son eficaces para los objetivos perseguidos. Durante el ejercicio 2015, la Dirección Corporativa ha continuado con el proceso de implantación progresiva de las políticas y procedimientos incluidos en el Manual del SCIIF.

**F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.**

Los servicios contables de Lar España están externalizados con una entidad especializada. Por este motivo la Compañía no cuenta con sistemas de información propios que resulten relevantes para la elaboración y publicación de la información financiera que haya que considerar. No obstante, la Dirección Corporativa realiza un seguimiento y supervisión constante tanto del contrato de externalización como de la información financiera reportada por el tercero para evitar que la misma contenga errores.

**F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.**

Debido a la externalización de algunas actividades relacionadas con la generación de información financiera en un tercero diferente a Grupo Lar, Lar España tiene identificadas todas aquellas organizaciones que prestan servicios en los distintos procesos de negocio, determinando el impacto de sus actividades en el sistema de elaboración de la información financiera.

En concreto, la Compañía ha identificado algunos servicios prestados por terceros y que son considerados como parte del sistema de información financiera de la Sociedad. Estos servicios son incluidos en el análisis realizado para la documentación y evaluación del SCIIF,

destacando principalmente, el proceso de externalización contable y la valoración semestral de activos por entidades acreditadas e independientes.

En relación con las políticas y procedimientos que se consideran para la evaluación y supervisión de la gestión de las actividades externalizadas, la Compañía lleva a cabo un procedimiento exhaustivo para la contratación de externos para asegurarse de su competencia, independencia y capacitación técnica y legal respecto a los servicios prestados.

Toda la información preparada por expertos independientes que sea significativa para los estados financieros es revisada y validada por la Dirección Corporativa de Lar España.

Según establece el artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración, la decisión de contratar a asesores externos con cargo a la Sociedad ha de ser comunicada al Presidente de la Sociedad y puede ser vetada por el Consejo de Administración.

#### **F.4. Información y comunicación**

**Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:**

##### **F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.**

La Dirección Corporativa se encarga del proceso de información y de la comunicación interna y externa de las principales políticas contables aplicables, así como de la resolución de dudas respecto a su aplicación.

Lar España cuenta con un Manual de Políticas Contables, vigente y debidamente aprobado, en el que se recogen, de forma estructurada, las normas, políticas y criterios contables que se están aplicando, de forma general, en todas las entidades de la Organización.

El proceso de registro contable está actualmente externalizado con una firma especializada, de reconocido prestigio, quien colabora con Lar España en la definición y aplicación de criterios prácticos contables acordes a la normativa vigente. Este proceso es supervisado en todo momento por la Dirección Corporativa de la Compañía e informado periódicamente a la Comisión de Auditoría y Control. Adicionalmente, y cuando resulta preciso, se confirman los criterios adoptados con los auditores externos para resolver cualquier duda o posible conflicto derivado de la interpretación de alguna norma.

Por último, el Consejo de Administración aprueba la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

##### **F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.**

Como se menciona en el apartado F.4.1., tanto la labor de registro contable de las transacciones como la de elaboración de los estados financieros individuales y consolidados de la Compañía ha sido externalizada a una firma especializada de reconocido prestigio.

En todo caso, Lar España y la firma externa prestadora de los servicios contables disponen de mecanismos de captura y preparación de la información financiera, con formatos y aplicaciones adecuadas, que son utilizados de forma homogénea para todas las unidades y sociedades del grupo. Asimismo, la Compañía dispone de los controles necesarios sobre la

preparación de la información financiera a publicar. Asimismo, se lleva a cabo un proceso de supervisión y revisión de la información financiera por parte de la Dirección Corporativa de forma previa a su presentación a la Comisión de Auditoría y Control.

## **F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema**

**Informe, señalando sus principales características, al menos de:**

**F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.**

La Comisión de Auditoría y Control es el órgano consultivo a través del cual el Consejo de Administración ejerce la supervisión del SCIIF. En este marco, y conforme a lo previsto en el art. 14 del Reglamento del Consejo, se atribuyen a la Comisión de Auditoría y Control diversas funciones, entre otras:

- *“Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y de su grupo, así como de sus sistemas de gestión de riesgos”.*
- *“Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría”.*
- *“Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada”.*

La Comisión de Auditoría y Control cuenta con el apoyo del SAI para la supervisión del SCIIF, por lo que la actividad de este Servicio incluye las siguientes tareas:

- Supervisar el funcionamiento del SCIIF y sus controles generales y de proceso.
- Incluir en el Plan Estratégico y en el Plan Anual de Auditoría Interna la supervisión de los procesos clave dentro del alcance del SCIIF.
- Colaborar en la definición y categorización de incidencias y en el diseño de los planes de acción, y realizar el seguimiento de los mismos.
- Informar a la Comisión de Auditoría y Control de las incidencias detectadas durante el proceso de evaluación y supervisión
- Dar apoyo a la Dirección Corporativa en la elaboración de informes sobre el estado y la descripción del SCIIF.

El Plan de Auditoría Interna se aprueba anualmente por la Comisión de Auditoría y Control al final de cada ejercicio, o en los meses inmediatamente posteriores del ejercicio siguiente. En este Plan se define un programa de trabajos procesos incluyendo, de forma habitual, la supervisión de la implantación del SCIIF. Periódicamente, el SAI informa directamente a la Comisión de Auditoría y Control sobre el nivel de cumplimiento del Plan y los resultados del mismo

A lo largo del ejercicio 2015 se ha continuado con la implantación del SCIIF, de forma progresiva, identificando las cuentas y procesos más significativos y trabajando en la documentación de los mismos. La Dirección y la Comisión de Auditoría y Control han recibido la información correspondiente al desarrollo e implantación indicados.

Adicionalmente, la Dirección Corporativa y la Comisión de Auditoría y Control realizan un proceso de revisión de la información financiera trimestral remitida a la CNMV (de acuerdo con los calendarios establecidos).

El Manual del SCIIF prevé la evaluación y supervisión anual de los diferentes componentes del mismo.

**F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.**

Como se ha comentado anteriormente, Lar España está realizando de forma progresiva la implantación del SCIIF y la documentación de los procesos más significativos. En este sentido, cabe destacar que el Director Corporativo mantiene reuniones, de forma periódica, para comentar con el auditor externo los criterios de elaboración de la información financiera, así como el grado de avance en el desarrollo del SCIIF.

Adicionalmente, se han realizado todas las actuaciones precisas en relación a lo previsto en el Reglamento del Consejo de Administración en el que se establece que la Comisión de Auditoría y Control debe:

- Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría y, en su caso, adoptar las medidas oportunas para subsanarlas.
- Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas con el objetivo de recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y para cualesquiera otras acciones relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como para aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría.

#### **F.6. Otra información relevante**

No aplicable.

#### **F.7. Informe del auditor externo**

**Informe de:**

**F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.**

El informe de revisión del auditor externo sobre la información descriptiva del SCIIF de Lar España remitida a los mercados se ha incluido como anexo a este documento.

**G****GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO**

**Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.**

**En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.**

**1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.**

Cumple  Explique

**2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:**

- a) **Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.**
- b) **Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

**3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:**

- a) **De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.**
- b) **De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.**

**Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

A día de hoy, Lar España no cuenta con una política formalizada de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto, pero se está trabajando para desarrollarla durante 2016. A pesar de no tenerla formalizada, Lar España informa de manera detallada a sus accionistas sobre todos aquellos aspectos relevantes que conciernen a la Sociedad.

**5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.**

**Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.**

Cumple X Cumple parcialmente  Explique

**6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:**

- a) Informe sobre la independencia del auditor.**
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.**
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.**
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.**

Cumple X Cumple parcialmente  Explique

**7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.**

Cumple  Explique X

En 2015 debido a motivos técnicos Lar España no pudo retransmitir en directo a través de su página web la celebración de las juntas generales de accionistas realizadas. Lar España está trabajando de cara a que pueda ser posible en 2016.

**8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades:**

Cumple X Cumple parcialmente  Explique

**9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.**

**Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.**

Cumple X Cumple parcialmente  Explique

**10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:**

**a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.**

**b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.**

**c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.**

**d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.**

Cumple X Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

**11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.**

Cumple X Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

**12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.**

**Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.**

Cumple X Cumple parcialmente  Explique

**13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.**

Cumple X Explique

**14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:**

a) Sea concreta y verificable.

b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.

c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple X Cumple parcialmente  Explique

**15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.**

Cumple X Cumple parcialmente  Explique

**16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.**

Este criterio podrá atenuarse:

a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.

b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple  Explique X

Con arreglo a la legislación y los reglamentos vigentes, así como con sujeción a los estatutos de la Sociedad y previa condición de que cualquier candidato propuesto esté debidamente cualificado para actuar como miembro del Consejo de Administración, y una vez que su identidad haya sido aprobada por el Comité de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad (dicha aprobación no se retendrá, condicionará o retrasará sin motivos justificados), la Sociedad

Gestora tiene derecho a exigir al Consejo de Administración que proponga a la junta general de accionistas de la Sociedad ("Junta General de accionistas") el nombramiento de:

- (i) un consejero no ejecutivo de la Sociedad nombrado por la Sociedad Gestora, a condición de que el Consejo de Administración esté compuesto por cinco personas o menos; o
- (ii) hasta dos consejeros no ejecutivos nombrados por la Sociedad Gestora, siempre que el Consejo de Administración esté compuesto por más de cinco personas.

Con sujeción al cumplimiento de los requisitos anteriormente expuestos, la Sociedad Gestora tiene derecho a exigir que el Consejo de Administración proponga a la Junta General de accionistas la revocación o sustitución de cualquier persona que haya nombrado como miembro del Consejo de Administración, entendiéndose que, en caso de revocación, la Sociedad Gestora indemnizará y eximirá de toda responsabilidad a la Sociedad (y a cualquier miembro de su grupo) frente a cualesquiera costes, pérdidas, responsabilidades y/o gastos sufridos por dicha sociedad en relación con la revocación.

Ningún consejero de la Sociedad nombrado por la Sociedad Gestora de conformidad con la presente Cláusula recibirá honorarios o retribuciones de parte de la Sociedad por sus servicios como tal.

El Presidente del Consejo de Administración tendrá derecho a solicitar la asistencia del Presidente del Grupo Lar a las reuniones del Consejo de Administración, y la Sociedad Gestora procurará que el Presidente de Grupo Lar asista a dichas reuniones cuando así se requiera, salvo que exista una causa material que lo impida. Los estatutos de la Sociedad y el Reglamento del Consejo de Administración autorizarán y regularán este compromiso de asistencia.

**17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros. Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.**

Cumple  Explique

**18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:**

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.**

Cumple X Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

**20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.**

Cumple X Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

**21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.**

**También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.**

Cumple X Explique

**22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.**

**Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.**

Cumple X Cumple parcialmente  Explique

**23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.**

**Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.**

**Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.**

Cumple X Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

**24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.**

Cumple X Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

**25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.**

**Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.**

Cumple X Cumple parcialmente  Explique

**26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.**

Cumple X Cumple parcialmente  Explique

**27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.**

Cumple X Cumple parcialmente  Explique

**28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.**

Cumple **X** Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

**29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.**

Cumple **X** Cumple parcialmente  Explique

**30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.**

Cumple **X** Cumple parcialmente  Explique

**31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.**

**Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.**

Cumple **X** Cumple parcialmente  Explique

**32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.**

Cumple **X** Cumple parcialmente  Explique

**33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

**35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.**

Cumple  Explique

**36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:**

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

**Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.**

**Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.**

**Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.**

**El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable **X**

**38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable **X**

**39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.**

Cumple **X** Cumple parcialmente  Explique

**40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.**

Cumple **X** Cumple parcialmente  Explique

**41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.**

Cumple **X** Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

**42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:**

**1. En relación con los sistemas de información y control interno:**

**a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.**

**b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente**

**hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.**

**c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.**

**2. En relación con el auditor externo:**

**a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.**

**b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.**

**c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.**

**d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.**

**e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

**45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:**

**a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.**

**b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.**

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:**

a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.

b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.

c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.**

Cumple  Explique  No aplicable

**49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.**

**Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:**

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple X Cumple parcialmente  Explique

**51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.**

Cumple X Cumple parcialmente  Explique

**52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:**

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable X

**53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se**

atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa – incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:**

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.**

Cumple  Explique

**57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.**

**Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.**

**Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:**

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.**
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.**
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

**59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable X

**60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable X

**61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable X

**62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.**

**Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable X

**63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable X

**64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable X

**H****OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

**1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.**

**2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.**

El detalle de los titulares directos e indirectos de participaciones significativas de Lar España reportadas en el apartado A.2, corresponde con aquellas registradas en el Registro de la CNMV a fecha de cierre de ejercicio.

**En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.**

**3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010.**

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 25 de febrero de 2016.

**Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.**

Sí  No

Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos

INFORME DE AUDITOR REFERIDO A LA INFORMACIÓN RELATIVA AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF) DE LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2015.

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

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, la Entidad) y con nuestra carta propuesta de fecha 5 de enero de 2016, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F) del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio 2015, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Entidad en relación a la información financiera anual.

El Consejo de Administración es responsable de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F) del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en relación a la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales de la Entidad. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual de la Entidad correspondiente al ejercicio 2015 que se describe en la información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F) del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación a la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

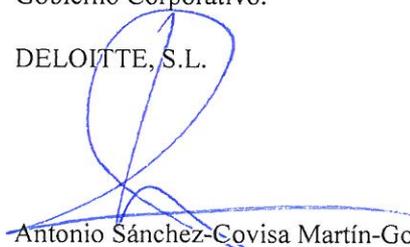
Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por la Entidad en relación con el SCIIF – información de desglose incluida en el Informe de Gestión – y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F), relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de IAGC según se establece en la Circular nº 7/2015 de la CNMV de fecha 22 de diciembre de 2015.
2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en la Entidad.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que ha comprendido, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, alta dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte a la Comisión de Auditoría.
4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF de la Entidad obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.
5. Lectura de actas de reuniones del Consejo de Administración y de la Comisión de Auditoría y Control a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación al SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.
6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y por la Circular nº 7/2015 de fecha 22 de diciembre de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

DELOITTE, S.L.



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

26 de febrero de 2016

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Formulación de cuentas e informe de gestión  
del ejercicio 2015 y declaración de responsabilidad de  
LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Reunidos los Administradores de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (“Lar España” o la “Sociedad”), con fecha de 25 de febrero de 2016 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito y se identifican extendidas en las hojas anexadas en papel ordinario, todas ellas visadas por el Secretario del Consejo de Administración en conformidad, firmando esta última hoja todos los miembros del Consejo del Consejo de Administración.

Conforme a lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, (artículo 8.1 b) los administradores abajo firmantes de Lar España, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales de Lar España, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la Sociedad, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrenta.

Firmantes:

---

D. Jose Luis del Valle Doblado (Presidente)

---

D. Alec Emmott

---

D. Roger Maxwell Cooke

---

D. Jose Luis del Valle Doblado (en  
representación de D. Pedro Luis Uriarte  
Santamarina)

---

D. Miguel Pereda Espeso

Madrid, a 25 de febrero de 2016

\*El Sr. Consejero D. Pedro Luis Uriarte, no ha podido asistir físicamente, habiendo manifestado su conformidad con las mismas ha procedido a su formulación, autorizando expresamente a D. Jose Luis del Valle a firmar las cuentas en su nombre.