

**Lar España Real Estate  
SOCIMI, S.A. y  
Sociedades Dependientes**

Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados e Informe  
de Gestión Consolidado Intermedio  
correspondientes al período de seis  
meses terminado el 30 de junio de  
2016, junto con el Informe de  
Revisión Limitada

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de  
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

### **Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados**

#### *Introducción*

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2016, el estado de resultado, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

#### *Alcance de la revisión*

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

#### *Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

*Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención sobre la Nota 2.a adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

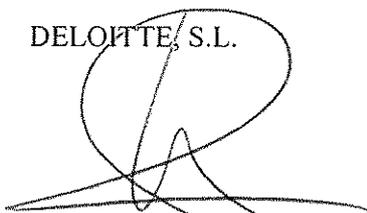
**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión consolidado intermedio adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

**Párrafo sobre otras cuestiones**

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de la Sociedad dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 119 del Texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de Octubre y desarrollado por el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.

DELOITTE, S.L.



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

9 de septiembre de 2016



*Real Estate*

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

**Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016.**

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

## ÍNDICE

(1)	<b>NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO</b>	11
(2)	<b>BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS BAJO NIIF ADOPTADAS POR LA UNIÓN EUROPEA</b>	14
	(a) Marco normativo	14
	(b) Comparación de la información	17
	(c) Estimaciones realizadas	17
	(d) Activos y pasivos contingentes	18
	(e) Corrección de errores	18
	(f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo	18
	(g) Importancia relativa	18
	(h) Estado de flujos de efectivo resumidos consolidados	18
(3)	<b>CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO</b>	19
(4)	<b>INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS</b>	22
	(a) Segmentos geográficos	29
	(b) Información geográfica	29
	(c) Cliente principal	30
(5)	<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	31
(6)	<b>ACTIVOS FINANCIEROS CON EMPRESAS ASOCIADAS</b>	35
(7)	<b>INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN</b>	37
(8)	<b>ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS</b>	38
	(a) Clasificación de los activos financieros por categorías	38
	(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos	39
	(c) Resultados por categorías de activos financieros	40
(9)	<b>EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>	40
(10)	<b>PATRIMONIO NETO</b>	40
	(a) Capital	40
	(b) Prima de emisión	41
	(c) Otras reservas	42
	(d) Ajustes por cambio de valor	42
	(e) Autocartera	43
	(f) Dividendos pagados	43
	(g) Pagos basados en acciones	44
(11)	<b>BENEFICIO POR ACCIÓN</b>	44
	(a) Básico	44

(b)	Diluido	45
(12)	<b>PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS</b>	46
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	46
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	46
(c)	Características principales de préstamos y deudas	48
(13)	<b>OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	51
(14)	<b>ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR</b>	51
(15)	<b>POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS</b>	51
(a)	Factores de riesgo financiero	51
(16)	<b>DESGLOSES SOBRE EL VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS Y NO FINANCIEROS</b>	53
(a)	Activos y Pasivos valorados a valor razonable	53
(17)	<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>	54
(18)	<b>OTROS INGRESOS</b>	54
(19)	<b>OTROS GASTOS</b>	55
(20)	<b>SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS</b>	55
(a)	Saldos con empresas asociadas y vinculadas	55
(b)	Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	56
(c)	Información relativa a Administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	57
(21)	<b>INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS</b>	57
(22)	<b>HECHOS POSTERIORES</b>	58

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

Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado correspondiente al  
periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016  
(Expresado en Miles de euros)

<u>Activo</u>	Nota	30 de Junio de 2016 (1)	31 de Diciembre de 2015
Inmovilizado intangible		2	1
Inversiones inmobiliarias	5	974.915	776.375
Activos financieros con empresas asociadas	6 y 8	20.351	16.774
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	7	6.711	43.217
Activos financieros no corrientes	8	9.866	8.475
Total activos no corrientes		1.011.845	844.842
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	21.913	4.647
Activos financieros con empresas asociadas	6 y 8	25.000	26.717
Otros activos financieros corrientes	8	1.717	1.676
Otros activos corrientes		776	601
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	9	39.405	35.555
Total activos corrientes		88.811	69.196
Total activo		1.100.656	914.038

(1) Datos no auditados

Las notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016.

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

Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016  
(Expresado en Miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	30 de Junio de 2016 (1)	31 de Diciembre de 2015
Capital	10	121.254	119.996
Prima de emisión	10	411.566	415.047
Otras reservas	10	28.122	(6.007)
Otras aportaciones		240	240
Ganancias acumuladas		43.327	43.559
Acciones propias	10	(1.143)	(709)
Ajustes por cambio de valor	12	(4.829)	(1.560)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>598.537</b>	<b>570.566</b>
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	12	138.367	138.233
Pasivos financieros con entidades de crédito	12	303.467	173.354
Derivados	12	4.829	1.560
Otros pasivos no corrientes	12 y 13	13.193	10.774
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>459.856</b>	<b>323.921</b>
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	12	1.435	3.504
Pasivos financieros con entidades de crédito	12	7.692	5.593
Otros pasivos financieros	12	122	2.651
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12 y 14	33.014	7.803
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>42.263</b>	<b>19.551</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>		<b>1.100.656</b>	<b>914.038</b>

(1) Datos no auditados

Las notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016.

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

Estado de Resultado Global Resumido Consolidado correspondiente al periodo

de seis meses terminado el 30 de junio de 2016

(Expresado en Miles de euros)

<u>Estado de Resultado Resumido Consolidado</u>	Nota	30 de Junio de 2016 (1)	30 de Junio de 2015 (1)
Ingresos ordinarios	4 y 17	26.872	14.166
Otros ingresos	18	7.772	400
Gastos por retribuciones a los empleados		(175)	(160)
Otros gastos	19	(10.666)	(6.055)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5	29.066	12.470
<b>Resultado de las operaciones</b>		<b>52.869</b>	<b>20.771</b>
Ingresos financieros	8	1.978	615
Gastos financieros		(9.776)	(2.330)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		29	(257)
Participación en beneficios del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	7	(1.773)	547
<b>Resultado financiero</b>		<b>(9.542)</b>	<b>(1.425)</b>
<b>Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas</b>		<b>43.327</b>	<b>19.346</b>
Impuestos sobre beneficios		-	-
<b>Beneficio del período</b>		<b>43.327</b>	<b>19.346</b>
Resultado básico por acción (en euros)	11	0,72	0,49
Resultado por acción diluidas (en euros)	11	0,72	0,49
<u>Estado del Resultado Global Resumido Consolidado</u>		30 de Junio de 2016 (1)	30 de Junio de 2015 (1)
Resultado de la cuenta de resultados (I)		43.327	19.346
Otro Resultado Global Imputado Directamente en el Patrimonio Neto (II)	10	(4.016)	(249)
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)		747	-
<b>Resultado Global Total (I+II+III)</b>		<b>40.058</b>	<b>19.097</b>

(1) Datos no auditados.

Las notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

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

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado al 30 de junio de 2016

(Expresado en Miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Otras aportaciones	Ganancias acumuladas	Acciones propias	Ajustes por cambio de valor	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2015	119.996	415.047	(6.007)	240	43.559	(709)	(1.560)	570.566
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	43.327	-	(3.269)	40.058
Distribución del resultado	-	-	43.559	-	(43.559)	-	-	-
Operaciones con socios y propietarios								
- Aumentos de capital	1.258	4.040	(5.298)	-	-	-	-	-
- (-) Distribución de dividendos	-	(7.521)	(4.499)	-	-	-	-	(12.020)
Reconocimiento de pagos basados en acciones (nota 10g)	-	-	332	-	-	-	-	332
Acciones propias	-	-	(298)	-	-	(434)	-	(732)
Otras operaciones	-	-	333	-	-	-	-	333
Saldo a 30 de junio de 2016 (1)	121.254	411.566	28.122	240	43.327	(1.143)	(4.829)	598.537

(1) Datos no auditados.

Las notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado a 30 de junio de 2016.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Estado de cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado al 30 de junio de 2015  
(Expresado en Miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Otras aportaciones	Ganancias acumuladas	Ajustes por cambios de valor	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2014	80.060	320.000	(9.425)	240	3.456	-	(4.838)	389.493
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	19.346	(249)	-	19.097
Distribución del resultado	-	-	2.125	-	(3.456)	-	-	(1.331)
<i>Distribución a reservas</i>	-	-	-	-	(2.125)	-	-	(2.125)
(-) <i>Distribución de dividendos</i>	-	-	-	-	(1.331)	-	-	(1.331)
Acciones propias	-	-	803	-	-	-	4.838	5.641
Saldo a 30 de junio de 2015 (1)	80.060	320.000	(6.497)	240	19.346	(249)	-	412.900

(1) *Datos no auditados.*

Las notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado a 30 de junio de 2016.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Estado de Flujos de Efectivo Resumido Consolidado correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016  
(Expresado en Miles de euros)

	30 de junio de 2016 (1)	30 de junio de 2015 (1)
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(2.634)	8.369
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>	43.327	19.346
<i>Ajustes del resultado</i>	(26.022)	(11.081)
Beneficios / Pérdidas por ajustes de valor razonable de inversiones inmobiliarias	(29.066)	(12.470)
Correcciones valorativas por deterioro	8	221
Ingresos financieros	(1.978)	(615)
Gastos financieros	9.776	2.330
Participación en beneficios del ejercicio de las asociadas contabilizadas por el método de la participación (nota 7)	1.773	(547)
Otros resultados (nota 3)	443	-
Ajustes a la contraprestación entregada contra resultados por combinación negocios	(6.978)	-
<i>Cambios en el capital corriente</i>	(11.832)	447
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(16.168)	(251)
Otros activos corrientes	508	(375)
Acreedores y otras cuentas a pagar	3.109	1.073
Otros pasivos corrientes	29	-
Otros activos y pasivos no corrientes	690	-
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>	(8.107)	(343)
Pagos de intereses	(8.137)	(624)
Cobros de intereses	30	281
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(67.654)	(149.971)
<i>Pagos por inversiones</i>	(79.034)	(175.143)
Salida neta de caja en la adquisición de negocios (nota 3)	(14.255)	-
Empresas asociadas	-	(57.989)
Inmovilizado intangible	(1)	(1)
Inversiones inmobiliarias (nota 5)	(62.808)	(115.452)
Otros activos financieros	(2.000)	(1.701)
<i>Cobros por desinversiones</i>	(11.380)	25.172
Otros activos financieros	9.663	25.172
Empresas asociadas	-	-
Otros activos	179	-
Cobro de dividendos	1.538	-
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación	74.138	207.784
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>	(419)	5.641
Adquisición / enajenación de instrumentos de patrimonio	(419)	5.641
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>	86.577	203.552
Emisión de:		
Obligaciones y otros valores negociables	-	138.005
Deudas con entidades de crédito (nota 12)	95.078	61.986
Otros pasivos financieros	-	3.561
Devolución y amortización de:		
Deudas con entidades de crédito	(6.111)	(78)
Obligaciones y otros valores negociables	-	-
Otros pasivos financieros	(2.390)	-
<i>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</i>	(12.020)	(1.331)

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Estado de Flujos de Efectivo Resumido Consolidado correspondientes al periodo de**  
**seis meses terminado el 30 de junio de 2016**  
**(Expresado en Miles de euros)**

Pagos por dividendos	(12.020)	(1.331)
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	3.850	66.182
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	35.555	20.252
G) Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	39.405	86.434

*(1) Datos no auditados.*

Las notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

### (1) NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

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

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

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

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, reguladora de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, modificada por el Real Decreto 83/2015 de 13 de febrero de 2015 de Instituciones de Inversión Colectiva.
- Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes y asociadas, LE Logistic Alovera I y II, S.A.U., LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U, LE Retail Alisal, S.A.U., LE Offices Egeo, S.A.U., LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U., LE Retail As Termas, S.L.U., LE Retail Portal de la Marina, S.L.U. (anteriormente denominada Puerta Marítima Ondara, S.L.U.), LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U., LE Offices Joan Miró, S.L.U., LE Retail Hiper Ondara, S.L.U., LE Logistic Almussafes, S.L.U., LE Retail Sagunto S.L.U., LE Retail Megapark, S.L.U., LE Retail El Rosal, S.L.U., LE Retail Galaria, S.L.U., Lar España Shopping Centres VIII, S.L.U., LE Retail Vistahermosa, S.L.U. (anteriormente denominada Lar España Parque de Medianas III, S.L.U.), Lar España Offices VI, S.L.U., Lar España Inversión Logística IV, S.L.U., LE Offices Arturo Soria, S.L.U., LE Retail Villaverde, S.L.U., LE Retail Anec Blau, S.L.U., LE Retail Albacenter, S.L.U., LE Retail Txingudi, S.L.U., LE Retail Las Huertas, S.L.U., LE Offices Marcelo Spínola 42, S.L.U., Lavernia Investments, S.L., e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (en adelante Grupo) cuyo detalle se presenta a continuación, tienen como actividad principal la adquisición y gestión de centros comerciales y oficinas mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa (locales comerciales, naves industriales, centros logísticos, producto residencial).

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

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.

La Sociedad Dominante se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 se describieron los principales requisitos de inversión de este tipo de sociedades.

La composición del Grupo a 30 de junio de 2016 y su método de integración en los estados financieros intermedios resumidos consolidados es el siguiente:

Denominación social	Domicilio Social	Actividad	Sociedad titular de la participación	% participación	Método de integración
LE Logistic Alovera I y II, S.A.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Alisal, S.A.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Offices Egeo, S.A.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail As Termas, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Lavernia Investments, S.L.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	50	Participación
LE Retail Portal de la Marina, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Desarrollo y promoción inmobiliaria	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	50	Participación
LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Offices Joan Miró 21, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Logistic Almussafes, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Sagunto, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Megapark, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

Denominación social	Domicilio Social	Actividad	Sociedad titular de la participación	% participación	Método de integración
LE Retail El Rosal, S.L.U	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Galaria, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Lar España Shopping Centres VIII, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Lar España Offices VI, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Lar España Inversión Logística IV, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Offices Arturo Soria, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Villaverde S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Anec Blau, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Albacenter, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Txingudi, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Offices Marcelo Spínola 42, S.L.U.	Calle Rosario Pino, 14-16 28020 Madrid	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

### (2) **BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS BAJO NIIF ADOPTADAS POR LA UNIÓN EUROPEA**

#### (a) **Marco normativo**

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil;
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores;
- Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondiente al ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. celebrada el 21 de abril de 2016.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 9 de septiembre de 2016, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 18 de julio, del Mercado de Valores en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el período y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2016 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2016.

Durante los primeros seis meses de 2016 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

- Modificación de la NIC 16 y NIC 38 – Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014). Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos. Fecha efectiva para ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
- Modificación de la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014). La modificación especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio. Fecha efectiva para ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
- Modificaciones a la NIC 16 y NIC 41 Plantas productoras (publicada en junio de 2014). Las pantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable. Fecha efectiva para ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
- Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014). Modificaciones menores a una serie de normas. Fecha efectiva para ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
- Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014). Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor. Fecha efectiva para ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
- Modificaciones NIC 1: Iniciativa desgloses (diciembre 2014). Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc...). Fecha efectiva para ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2016.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados, se haya dejado de aplicar.

Del mismo modo, las siguientes normas publicadas no estaban vigentes en los primeros seis meses de 2016, estando pendiente su aprobación en la UE para su uso:

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

- Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Sociedades de Inversión (Diciembre 2014). Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
- Modificaciones NIC 7. Iniciativa de desgloses, que introduce requisitos de desglose adicionales en relación con la conciliación del movimiento de los pasivos financieros con los flujos de efectivo de las actividades de financiación. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2017.
- Modificaciones NIC 12. Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2017.
- NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014). Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31). Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.
- NIIF 9 Instrumentos financieros (ejercicios anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2018). Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.
- Modificaciones NIIF 2. Clasificación y valoración de pagos basados en acciones. Se trata de modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.
- NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016). Nueva norma de arrendamientos que sustituye a la NIC 17. Los arrendatarios incluirán todos los arrendamientos en balance como si fueran compras financiadas. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019.
- Modificación NIIF 10 y NIC 28. Clarifica el registro del resultado en operaciones de venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/ negocio conjunto. Actualmente, se encuentra diferida de forma indeterminada su adopción en la Unión Europea y su aplicación según el IASB.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en los estados financieros resumidos intermedios consolidado una vez entren en vigor, no siendo posible realizar una estimación razonable de sus efectos hasta que dicho análisis esté completo. En el caso de la NIIF 16 (Arrendamientos), ésta norma sustituirá a la NIC 17 actual y será de aplicación a partir del 1 de enero de 2019, la novedad principal radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con alguna excepción limitada) como si fueran compras financiadas, esto es con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros. Por el contrario, en el caso de los arrendadores, se continuará con un modelo dual, similar al que actualmente está vigente con al NIC 17.

### (b) Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al 30 de junio de 2016 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 para el estado de resultado, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo todos ellos resumidos y consolidados, y al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

### (c) Estimaciones realizadas

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, se refieren a:

- Cálculo de valores razonables de inversiones inmobiliarias aplicando modelos de valoración.
- Corrección valorativa por insolvencias de clientes: la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, las tendencias actuales del mercado y el análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado implican un elevado grado de juicio por la Dirección.
- Cálculo del valor razonable de determinados instrumentos financieros.
- La evaluación de provisiones y contingencias.
- La gestión del riesgo financiero.
- Cálculo del valor razonable de pagos basados en acciones o instrumentos de patrimonio.
- Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- Definición de las transacciones realizadas por el grupo como una combinación de negocios acorde a la NIFF 3 o como una adquisición de activos.

Estas estimaciones se han realizado por los Administradores de la Sociedad Dominante en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que pueden tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, conforme a lo establecido en la NIC 8.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2015.

### (d) **Activos y pasivos contingentes**

Durante los seis primeros meses de 2016 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo.

### (e) **Corrección de errores**

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2016 no se han puesto de manifiesto errores respecto al cierre del ejercicio anterior que requiriesen corrección.

### (f) **Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

### (g) **Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

### (h) **Estado de flujos de efectivo resumidos consolidados**

En el estado de flujos de efectivo resumido consolidado se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Actividades de explotación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo resumidos consolidado, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2016

**(3) CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO**

En la Nota 4.e y Anexo I de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las integradas por el método de la participación.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2016 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 30 de marzo de 2016, la Sociedad Dominante ha adquirido el 41,22% de las participaciones de la sociedad LE Retail Portal de la Marina, S.L.U. (anteriormente denominada Puerta Marítima Ondara, S.L.U.) a la Sociedad Grupo Lar Actividad de Arrendamiento, S.A.U., Sociedad participada íntegramente por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (A 31 de diciembre del 2015, la Sociedad Dominante ya poseía el restante 58,78% del accionariado y la consolidaba por el método de la participación).

La información sobre la sociedad adquirida y la contraprestación transferida en la combinación de negocios es la siguiente:

Sociedad	Actividad Principal	Fecha de adquisición	Porcentaje de participación (derechos de voto) adquiridos	Contraprestación transferida (miles de euros)
LE Retail Portal de la Marina, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles	30/03/2016	41,22%	14.588

	Miles de euros		
	Valor en libros	Ajuste de valor	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	80.602	6.198	86.800
Inversiones financieras a largo plazo	982	-	982
Anticipos de proveedores	57	-	57
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	707	-	707
Otros activos	616	-	616
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	478	-	478
Deuda financiera con entidades de crédito a largo plazo	(39.183)	-	(39.183)
Otros pasivos financieros a largo plazo	(1.350)	-	(1.350)
Derivados a largo plazo	(321)	-	(321)
Deuda financiera con entidades de crédito a corto plazo	(4.292)	-	(4.292)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(2.126)	-	(2.126)
<b>Total activos netos</b>	<b>36.170</b>	<b>6.198</b>	<b>42.368</b>
<b>Contraprestación transferida por el 41,22%</b>			<b>14.588</b>
Valor Razonable del 58,78% de las acciones antes de la adquisición			24.904
Valor Razonable del 58,78% de las acciones a 30/03/2016			20.799
<b>Pérdida por baja de la participación por P.E.</b>			<b>(4.105)</b>
Valor Razonable del 100% de las acciones antes de la adquisición			42.368

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2016

	Miles de euros		
	Valor en libros	Ajuste de valor	Valor razonable
Valor Razonable del 100% de las acciones a 30/03/2016			35.390
<b>Ganancia obtenida en combinación de negocios</b>			<b>6.978</b>
Ganancia neta obtenida en la combinación de negocios			2.873

Tal y como indica la NIIF 3, sobre combinaciones de negocios realizadas por etapas, cada transacción de intercambio se tratará de forma separada por la entidad adquirente, utilizando la información sobre el coste de la transacción y el valor razonable, en la fecha de cada intercambio.

Con fecha 30 de marzo del 2016, el Grupo ha registrado la baja de la participación previa a la toma de control (58,78%), determinando que el valor razonable de la misma es equivalente al precio pagado por el 41,22% de las participaciones de la sociedad a dicha fecha, es decir, 20.799 miles de euros. Dicha baja ha supuesto el registro de una resultado de (4.105) miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por pérdida de influencia significativa de participaciones del método de la participación” del Estado de Resultado Global Resumido Consolidado adjunto. En este sentido, el importe de la contraprestación transferida por las participaciones adquiridas se determinó en la fecha del contrato de compraventa, es decir, el 30 de septiembre de 2015, en función de las tasaciones de la inversión inmobiliaria que posee la sociedad LE Retail Portal de la Marina, S.L.U. que había disponibles a dicha fecha. Dichas tasaciones fueron realizadas por terceros independientes al Grupo.

A su vez, y de manera simultánea, tras la toma de control de la filial con fecha 30 de marzo del 2016, el Grupo ha pasado a integrar los activos netos de la Sociedad, mediante el método de integración global. En este sentido, se determinó que el valor razonable de los activos netos de LE Retail Portal de la Marina, S.L.U. al 31 de marzo de 2016 ascendía a 42.368 miles de euros, el cual se calculó en función de la última tasación disponible de la inversión inmobiliaria que posee la sociedad (de fecha 31 de diciembre de 2015), la cual fue realizada por terceros independientes al Grupo. En consecuencia, se ha puesto de manifiesto una diferencia negativa de primera consolidación en la combinación de negocios por importe de 6.978 miles de euros que ha sido registrada en el epígrafe “Otros resultados” del Estado de Resultado Global Resumido Consolidado adjunto.

Los activos a los que se ha atribuido el valor razonable corresponden a las inversiones inmobiliarias. El único activo de la sociedad adquirida corresponde al centro comercial Portal de la Marina sito en Alicante (Valencia). Dicho activo se encuentra arrendado a varios inquilinos, en virtud de contratos de arrendamiento de los locales que integran el activo. Dichos alquileres suponen la única fuente de ingresos.

El valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas, principalmente de naturaleza comercial, ascendía a 707 miles de euros y no difieren de sus importes contractuales brutos. Los Administradores de la Sociedad Dominante no estiman que a la fecha de adquisición hubiera indicios de que no se fueran a cobrar en su totalidad.

El ingreso obtenido por la Sociedad Dominante por la participación en instrumentos de patrimonio por el 58,78% del accionariado de la sociedad adquirida ostentado en los tres primeros meses de 2016 ha ascendido a 580 miles de euros.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

Si su adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2016, los ingresos aportados al Grupo hubieran aumentado en 1.631 miles de euros, en comparación con estos estados financieros intermedios. En la determinación de dicho importe, los Administradores han considerado las rentas percibidas desde el 1 de enero de 2016.

El flujo de caja neto en la adquisición sería:

	<u>Miles de euros</u>
Efectivo pagado	14.588
Menos: tesorería y otros activos líquidos equivalentes	<u>(478)</u>
Total	<u><u>14.110</u></u>

- Con fecha 29 de abril de 2016, la Sociedad Dominante constituye la Sociedad LE Retail Anec Blau, S.L.U. El capital social se divide en 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal y asciende a un total de 3.000 euros. Las participaciones sociales se crean con una prima de creación de 26.527,95€ por participación. Las participaciones sociales y la prima de creación han sido íntegramente desembolsadas por la Sociedad Dominante mediante una aportación no dineraria.
- Con fecha 29 de abril de 2016, la Sociedad Dominante constituye la Sociedad LE Retail Albacenter, S.L.U. El capital social se divide en 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal y asciende a un total de 3.000 euros. Las participaciones sociales se crean con una prima de creación de 9.542,23€ por participación. Las participaciones sociales y la prima de creación han sido íntegramente desembolsadas por la Sociedad Dominante mediante una aportación no dineraria.
- Con fecha 29 de abril de 2016, la Sociedad Dominante constituye la Sociedad LE Retail Txingudi, S.L.U. El capital social se divide en 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal y asciende a un total de 3.000 euros. Las participaciones sociales se crean con una prima de creación de 9.074,29€ por participación. Las participaciones sociales y la prima de creación han sido íntegramente desembolsadas por la Sociedad Dominante mediante una aportación no dineraria.
- Con fecha 29 de abril de 2016, la Sociedad Dominante constituye la Sociedad LE Retail Las Huertas, S.L.U. El capital social se divide en 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal y asciende a un total de 3.000 euros. Las participaciones sociales se crean con una prima de creación de 3.981,01€ por participación. Las participaciones sociales y la prima de creación han sido íntegramente desembolsadas por la Sociedad Dominante mediante una aportación no dineraria.
- Con fecha 29 de abril de 2016, la Sociedad Dominante constituye la Sociedad LE Offices Marcelo Spínola 42, S.L.U. El capital social se divide en 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal y asciende a un total de 3.000 euros. Las participaciones sociales se crean con una prima de creación de 7.851,48€ por participación. Las participaciones sociales y la prima de creación han sido íntegramente desembolsadas por la Sociedad Dominante mediante una aportación no dineraria.

La constitución de todas estas sociedades no tiene impacto en los citados estados financieros intermedios consolidados.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2016

### (4) **INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

A 30 de junio de 2016, el Grupo se encuentra organizado internamente por segmentos operativos, divididos en 4 líneas de negocio diferenciadas: centros comerciales (que incluye el negocio de alquiler de los locales y medianas comerciales), oficinas (que incluye el negocio de alquiler de oficinas), logística (que incluye el negocio de alquiler de naves logísticas), y residencial, que son las unidades estratégicas del negocio. El desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

- Centros comerciales: Txingudi, Las Huertas, Albacenter Hipermercado, Anec Blau, Villaverde, Portal de la Marina, Albacenter, Nuevo Alisal, As Termas, Portal de la Marina Hipermercado, El Rosal, Cruce de Caminos, Gasolinera As Termas, Megapark, Parque Galaria, Palmas Altas y Parque Vistahermosa.
- Edificios de oficinas: Arturo Soria, Marcelo Spínola, Egeo, Eloy Gonzalo y Joan Miró.
- Logística: Alovera I, Alovera II, Alovera III, Alovera IV y Almussafes.
- Residencial: Participación en las sociedades asociadas Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (propietaria de un solar en la calle Juan Bravo de Madrid) y Lavernia Investments, S.L. (sin activo en su balance tras la venta, en enero de 2016, del edificio del que era propietaria situado en la calle Claudio Coello de Madrid).

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

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades a 30 de junio de 2016 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2015 para ingresos y gastos, y 31 de diciembre de 2015 para activos y pasivos):

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

	Miles de euros					
	30 de junio de 2016					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros (*)	Total
Ingresos por arrendamiento	20.577	3.580	2.715	-	-	26.872
Total ingresos ordinarios	20.577	3.580	2.715	-	-	26.872
Otros Ingresos	7.654(a)	104	14	-	-	7.772
Gastos de personal	-	-	-	-	(175)	(175)
Gastos de explotación	(3.904)	(705)	(357)	-	(5.700)	(10.666)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	20.309	6.867	1.890	-	-	29.066
Beneficio operativo	44.636	9.846	4.262	-	(5.875)	52.869
Financieros Netos	(6.625)(b)	(577)	-	1.525	(2.121)	(7.798)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	29	-	-	-	-	29
Inversiones por método de participación	580	-	-	(2.353)	-	(1.773)
Beneficio	38.620	9.269	4.262	(828)	(7.996)	43.327

(\*) El Grupo ha incluido en "Unidad Corporativa y otros" los ingresos y gastos corporativos no imputables a ningún activo.

(a) Dentro de este epígrafe, se incluye un importe de 6.978 miles de euros correspondiente a la diferencia negativa de consolidación surgida en la adquisición de 41,22 % de la sociedad Portal de la Marina, S.L.U. (A 31 de diciembre la Sociedad dominante participaba en esta sociedad en un 58,78%).

(b) En este epígrafe, se incluye un importe de (4.105) miles de euros correspondiente a la pérdida surgida por la baja de la valoración por puesta en equivalencia que la Sociedad Dominante tenía registrada a 31 de diciembre de 2015 por el 58,78 % de participación que ostentaba a dicha fecha.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

	Miles de euros					
	30 de junio de 2015					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros (*)	Total
Ingresos por arrendamiento	8.617	3.167	2.332	-	-	14.116
Total ingresos ordinarios	8.617	3.167	2.332	-	-	14.116
Otros Ingresos	333	47	20	-	-	400
Gastos de personal	-	-	-	-	(160)	(160)
Gastos de explotación	(1.377)	(933)	(336)	(22)	(3.387)	(6.055)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	4.574	4.336	3.560	-	-	12.470
Financieros Netos	(108)	(307)	-	(339)	(961)	(1.715)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	(257)	-	(257)
Inversiones por método de participación	1.525	-	-	(978)	-	547
Beneficio	13.564	6.310	5.576	(1.596)	(4.508)	19.346

\* El Grupo ha incluido en "Unidad Corporativa y otros" los ingresos y gastos corporativos no imputables a ningún activo.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

	Miles de euros					
	30 de junio de 2016					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros (*)	Total
Inmovilizado intangible	2	-	-	-	-	2
Inversiones Inmobiliarias	742.805	159.830	72.280	-	-	974.915
Activos financieros con empresas asociadas	-	-	-	20.351	-	20.351
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	-	-	-	6.711	-	6.711
Activos financieros no corrientes	<u>7.691</u>	<u>1.092</u>	<u>1.083</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.866</u>
Total activos no corrientes	<u>750.498</u>	<u>160.922</u>	<u>73.363</u>	<u>27.062</u>	<u>-</u>	<u>1.011.845</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.795	767	94	-	11.257	21.913
Activos financieros con empresas asociadas	-	-	-	25.000	-	25.000
Otros activos financieros corrientes	1.667	2	-	-	48	1.717
Otros activos corrientes	281	25	92	-	378	776
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39.405</u>	<u>39.405</u>
Total activos corrientes	<u>11.743</u>	<u>794</u>	<u>186</u>	<u>25.000</u>	<u>51.088</u>	<u>88.811</u>
Total activos	<u>762.241</u>	<u>161.716</u>	<u>73.549</u>	<u>52.062</u>	<u>51.088</u>	<u>1.100.656</u>

\*El Grupo ha incluido en "Unidad Corporativa y otros" los activos mantenidos con las administraciones públicas.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

	Miles de euros					
	31 de diciembre de 2015					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros	Total
Inmovilizado intangible	1	-	-	-	-	1
Inversiones Inmobiliarias	556.235	149.750	70.390	-	-	776.375
Activos financieros con empresas asociadas	-	-	-	16.774	-	16.774
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	24.324	-	-	18.893	-	43.217
Activos financieros no corrientes	<u>6.162</u>	<u>1.230</u>	<u>1.083</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.475</u>
Total activos no corrientes	<u>586.722</u>	<u>150.980</u>	<u>71.473</u>	<u>35.667</u>	<u>-</u>	<u>844.842</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.429	195	23	-	-	4.647
Activos financieros con empresas asociadas	-	-	-	25.179	1.538	26.717
Otros activos financieros corrientes	1.670	-	-	-	6	1.676
Otros activos corrientes	529	-	72	-	-	601
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35.555</u>	<u>35.555</u>
Total activos corrientes	<u>6.628</u>	<u>195</u>	<u>95</u>	<u>25.179</u>	<u>37.099</u>	<u>69.196</u>
Total activos	<u>593.350</u>	<u>151.175</u>	<u>71.568</u>	<u>60.846</u>	<u>37.099</u>	<u>914.038</u>

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

	Miles de euros					
	30 de junio de 2016					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros(*)	Total
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	-	-	-	-	139.802	139.802
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	238.980	52.375	-	19.804	-	311.159
Derivados	4.523	306	-	-	-	4.829
Otros pasivos no corrientes	10.416	1.667	1.110	-	-	13.193
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	122	122
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	28.399	2.364	268	-	1.983	33.014
<b>Total pasivos</b>	<b>282.318</b>	<b>56.712</b>	<b>1.378</b>	<b>19.804</b>	<b>141.907</b>	<b>502.119</b>

\*El Grupo ha incluido en “Unidad Corporativa y otros” los pasivos mantenidos con las administraciones públicas.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

	Miles de euros					
	31 de diciembre de 2015					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros	Total
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	-	-	-	-	141.737	141.737
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	101.666	52.323	-	24.958	-	178.947
Derivados	1.560	-	-	-	-	1.560
Otros pasivos no corrientes	8.089	1.575	1.110	-	-	10.774
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.255	1.579	471	-	2.498	7.803
Otros pasivos financieros	1.558	-	-	1.093	-	2.651
<b>Total pasivos</b>	<b>116.128</b>	<b>55.477</b>	<b>1.581</b>	<b>26.051</b>	<b>144.235</b>	<b>343.472</b>

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
 Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de  
 seis meses terminado el 30 de junio de 2016

**(a) Segmentos geográficos**

Al presentar la información sobre segmentos geográficos, el ingreso y los activos del segmento se determinan tomando como criterio la ubicación geográfica de los activos.

**(b) Información geográfica**

A continuación en el siguiente cuadro se detalla el resumen de los ingresos ordinarios y las inversiones inmobiliarias para cada uno de los activos que posee el Grupo por área geográfica a 30 de junio de 2016:

	Miles de euros			
	30 de junio de 2016			
	Ingresos ordinarios	%	Inversiones Inmobiliarias	%
País Vasco	6.775	26%	210.000	22%
Galicia	2.627	10%	74.045	8%
Navarra	340	1%	9.800	1%
Cantabria	644	2%	17.502	2%
Cataluña	3.327	12%	108.460	11%
Castilla la Mancha	3.987	15%	109.603	11%
Comunidad Valenciana	2.242	8%	154.825	15%
Castilla y León	3.580	13%	105.290	11%
Comunidad de Madrid	3.350	13%	149.190	15%
Andalucía	-	-	36.200	4%
	<u>26.872</u>	<u>100%</u>	<u>974.915</u>	<u>100%</u>

Toda la actividad se desarrolla dentro de España.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
 Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
 seis meses terminado el 30 de junio de 2016

**(c) Cliente principal**

En este epígrafe se desglosa un listado de los arrendatarios que han generado más rentas a 30 de junio de 2016, así como las principales características de cada uno de ellos:

Posición	Rótulo	Proyecto	% S/Total de Rentas	% Acumulado	Vencimiento*	Sector
1	Carrefour	Alovera II/El Rosal	8,15%	8,15%	2017-2042	Distribución
2	Inditex	Aneq Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Huertas/Portal de la Marina	6,05%	14,19%	2025-2033	RM Modas
3	Mediamarkt	Megapark/Villaverde/As Termas/Nuevo Alisal	5,32%	19,52%	2030-2036	Tecnología
4	Ineco	Egeo	5,11%	24,63%	2021	Ingeniería
5	Decathlon	Megapark	3,57%	28,20%	2036	Distribución
6	El Corte Inglés	Megapark/Parque Galaria	3,02%	31,22%	2027-2036	Distribución
7	C&A Modas	Aneq Blau/El Rosal/As Termas/Megapark/Portal de la Marina	2,70%	33,92%	2016-2026	RM Modas
8	H&M	Aneq Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Portal de la Marina	2,21%	36,12%	2022-2040	RM Modas
9	Toys r us	Megapark/Nuevo Alisal	2,08%	38,21%	2024-2036	Distribución
10	Eroski	Hiper Albacenter/Hiper Portal de la Marina/As Termas	2,01%	40,22%	2024-2036	Distribución

\* La información relativa a los vencimientos contractuales, hace referencia a la fecha final del contrato, si bien pudieran existir en el contrato opción de terminaciones anteriores.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016**(5) INVERSIONES INMOBILIARIAS**

A 30 de junio de 2016 las inversiones inmobiliarias comprenden 10 centros comerciales y 2 centros comerciales pendientes de construcción, 5 edificios de oficinas, 22 medianas comerciales (14 procedentes de Megapark Barakaldo, 3 del parque comercial Vistahermosa, 1 del parque comercial de Alisal, 1 del parque comercial de Villaverde y 3 del parque comercial de Galaria) y 5 naves logísticas, así como los correspondientes terrenos en los que se ubican, en propiedad del Grupo, y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento y que por tanto no están ocupados por el Grupo.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del estado de situación financiera resumido consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2016 han sido los siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>Inversiones inmobiliarias terminadas</u>
Valor razonable al 31 de diciembre de 2015	776.375
Altas del periodo	82.674
Variación del perímetro de consolidación (Nota 3)	86.800
Variación valor razonable	29.066
	<hr/>
Saldo al 30 de junio de 2016	974.915
	<hr/>
Valor razonable al 30 de junio de 2016	<u>974.915</u>

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable.

El Grupo ha reconocido a valor razonable las siguientes inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>Inversiones inmobiliarias mantenidas</u>	
	<u>30 de junio de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Centros y medianas comerciales	742.805	556.235
Edificios de oficina	159.830	149.750
Naves logísticas	72.280	70.390
	<hr/>	<hr/>
	<u>974.915</u>	<u>776.375</u>

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

Las altas y adiciones por combinación de negocios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2016 son las siguientes:

Tipo de activo	Nombre	Miles de euros
		Coste de adquisición
Centro Comercial	Portal de la Marina (nota 3)	86.800
Edificio de oficinas	Marcelo Spínola	3.178
Centro Comercial	Palmas altas (a)	31.039
Centro Comercial	Sagunto	3.087
Centro Comercial	Parque Vistahermosa (b)	43.349
Centro Comercial	Mejoras	2.021
		<u>169.474</u>

- (a) Corresponde con la adquisición de un solar en Palmas Altas, Sevilla, donde se prevé la construcción de un centro comercial. Con fecha 1 de marzo del 2016, la Sociedad ha formalizado la escritura de compra venta del solar por importe de 36.000 miles de euros (sin considerar los costes incurridos desde su adquisición y costes de formalización). Al 30 de junio del 2016 queda pendiente de pago un importe sobre el precio de compra total de 18.000 miles de euros.
- (b) Con fecha 16 de junio de 2016, la Sociedad a través de su filial LE Retail Vistahermosa, S.L.U., ha adquirido el complejo comercial “Parque Vistahermosa” en Alicante, con una superficie bruta alquilable de 33.550 metros cuadrados.

El efecto de valorar a valor razonable las Inversiones Inmobiliarias al 30 de junio del 2016 ha ascendido a 29.066 miles de euros, de los cuales 27.867 miles de euros se corresponden con Inversiones Inmobiliarias en propiedad de la Sociedad a cierre del ejercicio 2015.

Al 30 de junio del 2016 los activos en garantía de los bonos y diversos préstamos tienen un valor razonable de 848.445 miles de euros (554.602 miles de euros al 31 de diciembre del 2015). El importe pendiente de devolución de dichos préstamos a coste amortizado al 30 de junio del 2016 asciende a 450.961 miles de euros (395.246 miles de euros al 31 de diciembre del 2015). El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias (véase Nota 12).

Al 30 de junio del 2016 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

El detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados se desglosa en la Nota 16.a. El importe a valor razonable de los activos ha ascendido a 974.915 miles de euros (776.375 miles de euros al 31 de diciembre del 2015) y se consideran valoraciones de nivel 3, no habiéndose dado traspasos entre niveles durante el ejercicio 2016.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

Al 30 de junio de 2016, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

	Metros cuadrados	
	Superficie bruta alquilable	% ocupación
Centros y medianas comerciales (*)	312.321	91,23%
Edificios de oficina (**)	41.758	90,08%
Naves logísticas	161.840	100%

(\*) *No se tiene en cuenta los metros cuadrados de los solares de Cruce de Caminos y Palmas Altas, ya que a la fecha no se encuentran construidos.*

(\*\*) *No se tiene en cuenta el dato de Marcelo Spínola debido a que se encuentra bajo remodelación.*

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

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

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

Las sociedades de valoración que han realizado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del grupo a 30 de junio del 2016 son las siguientes:

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

	<u>Sociedad de Valoración</u>
Centro Comercial Txingudi	Cushman & Wakefield
Centro Comercial Las Huertas	Cushman & Wakefield
Edificio de Oficinas Arturo Soria	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Mediana Comercial Villaverde	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial Anec Blau	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial Albacenter	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Edificio Cardenal Marcelo Spínola	Cushman & Wakefield
Hipermercado Albacenter	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Medianas Comerciales Nuevo Alisal	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Edificio Egeo	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Edificio Eloy Gonzalo	Cushman & Wakefield
Nave Logística Alovera I	Cushman & Wakefield
Nave Logística Alovera II	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial As Termas	Cushman & Wakefield
Gasolinera As Termas	Cushman & Wakefield
Centro Comercial Megapark	Cushman & Wakefield
Medianas Comerciales Galaria	Cushman & Wakefield
Nave Logística Alovera III (C2)	Cushman & Wakefield
Nave Logística Alovera IV (C5-C6)	Cushman & Wakefield
Nave Logística Almussafes	Cushman & Wakefield
Hipermercado Portal de la Marina	Cushman & Wakefield
Centro Comercial El Rosal	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial Cruce de Caminos	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Edificio Joan Miró	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Portal de la Marina	Cushman & Wakefield
Palmas Altas	Cushman & Wakefield
Parque Vistahermosa	Jones Lang Lasalle España, S.A.

Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones en el primer semestre de los ejercicios 2016 y de 2015 son como sigue:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Por servicios de valoración	57	60
	<u>57</u>	<u>60</u>

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

Las hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios a 30 de junio de 2016 se detallan en la nota 16.

**(6) ACTIVOS FINANCIEROS CON EMPRESAS ASOCIADAS**

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2016	
	Corto Plazo	Largo Plazo
Créditos con empresas asociadas	25.000	20.351
Total Activos financieros con empresas asociadas	25.000	20.351

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2015	
	Corto Plazo	Largo Plazo
Créditos con empresas asociadas	25.102	16.774
Otros activos	1.615	-
Total Activos financieros con empresas asociadas	26.717	16.774

A 30 de junio de 2016, el Grupo tenía formalizado con empresas asociadas los siguientes créditos:

Sociedad	Fecha concesión	Miles de euros					Total Préstamo a 30 de junio de 2016
		Principal del préstamo	Intereses devengados periodos anteriores	Intereses devengados capitalizados	Corriente	No corriente	
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	29/05/2015	40.000	1.774	1.546	25.000	18.320	43.320
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	11/01/2016	2.000	-	31	-	2.031	2.031
		42.000	1.774	1.577	25.000	20.351	45.351

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2016, la Sociedad ha cobrado 179 miles de euros por los créditos otorgados en ejercicios anteriores a Lavernia Investments, S.L. con vencimiento en 2016.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

Con fecha 11 de enero de 2016, la sociedad Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. ha otorgado un préstamo a Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. por importe de 2.000 miles de euros, con fecha de vencimiento 10 de enero de 2019 y un tipo de interés del Euribor a 12 meses más un margen del 4%. De igual forma que el préstamo participativo concedido el 29 de mayo de 2015, los intereses de este préstamo devengados y no pagados se capitalizarán con carácter trimestral y pasaran a formar parte del principal del préstamo.

Al 30 de junio de 2016 el importe de los intereses devengados y capitalizados asciende a 1.577 miles de euros en los primeros seis meses del ejercicio 2016.

Adicionalmente, con fecha 8 de enero del 2016, LE Retail Portal de la Marina (anteriormente denominada Puerta Marítima Ondara, S.L.U.) ha pagado el importe correspondiente al dividendo a cuenta aprobado el 31 de diciembre del 2015, anterior a la adquisición del 41,22% restante de la participación (nota 3) y pendiente de pago al 31 de diciembre del 2015 al Grupo por importe de 1.538 miles de euros.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
 Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de  
 seis meses terminado el 30 de junio de 2016

**(7) INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN**

El detalle por sociedades a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación así como el resultado atribuible al Grupo es el siguiente:

	Miles de euros			
	30 de junio de 2016		31 de diciembre de 2015	
	Inversiones	Resultado atribuible al Grupo	Inversiones	Resultado atribuible al Grupo
LE Retail Portal de la Marina, S.L.U.	- (*)	580(*)	24.324	5.515
Lavernia Investments, S.L.	70(**)	(16)	9.748	(456)
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	6.641(***)	(2.337)	9.145	(2.465)
<b>Total</b>	<b>6.711</b>	<b>(1.773)</b>	<b>43.217</b>	<b>2.594</b>

(\*) La Sociedad Dominante ha adquirido el 41,22% restante de las participaciones de la sociedad LE Retail Portal de la Marina, S.L.U. (anteriormente denominada Puerta Marítima Ondara, S.L.U.) con fecha 30 de marzo de 2016 con lo que el resultado del primer trimestre es integrado mediante el método de la participación (nota 3).

(\*\*) Con la venta del edificio sito en la calle Claudio Coello, 108, en enero de 2016, Lavernia Investments, S.L. ha procedido a la distribución de la prima de emisión a sus accionistas por un importe total de 19.325 miles de euros, al ser el Grupo propietario del 50% ha recibido devoluciones de aportaciones por importe de 9.662 miles de euros.

(\*\*\*) En la compra del 50% de la participación de la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., Lar España Real Estate, S.A. (Sociedad Dominante), retuvo un importe de 1.000 miles de euros en garantía, que finalmente ha sido liquidado en el ejercicio 2016 por importe de 833 miles de euros. La diferencia entre ambos importes, se ha reconocido como un menor valor de la inversión inicial en la participación.

Las principales magnitudes de los negocios en gestión conjunta (homogeneizados al marco normativo aplicable al Grupo) a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016

	Miles de euros					
	30 de junio de 2016			31 de diciembre de 2015		
	LE Retail Portal de la Marina, S.L.U (nota 3)	Lavernia Investments, S.L.	Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	LE Retail Portal de la Marina, S.L.	Lavernia Investments, S.L.	Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.
Activos no corrientes	-	-	72	81.960	-	72
Activos corrientes	-	139	118.665(*)	3.625	20.003	109.918(*)
Pasivos no corrientes	-	-	83.309	41.372	-	76.153
Pasivos corrientes	-	1	52.790	88.647	509	51.713
Cifra de negocios	-	-	-	6.103	1	-
Resultado del ejercicio Ingreso / (Pérdida)	-	(32)	(4.673) (**)	9.381	(913)	(4.930)

(\*) *Principalmente existencias inmobiliarias.*

(\*\*) *Dentro del resultado del ejercicio atribuible al grupo, no se consideran en base a la NIC 2 la revalorización de las existencias que al 30 de junio del 2016 ha generado una reversión de deterioro en la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo, S.L. por importe de 5.188 miles de euros.*

**(8) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**

**(a) Clasificación de los activos financieros por categorías**

Los activos financieros que mantiene el Grupo a 30 de junio de 2016 son fianzas depositadas en entes públicos, cuentas a cobrar con clientes y Administraciones Públicas, depósitos de efectivo a plazo fijo y créditos a sociedades asociadas. En el cuadro siguiente se muestran de forma separada al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

	Miles de euros			
	30 de junio del 2016		31 de diciembre del 2015	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Créditos a terceros	85	-	63	-
Depósitos y fianzas	9.781	-	8.412	-
Activos financieros con empresas asociadas (nota 6)	20.351	25.000	16.774	26.717
Otros activos financieros	-	1.717	-	1.676
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	3.155	-	1.894
Anticipos a proveedores	-	7.500	-	30
Otros créditos con Administraciones Públicas	-	11.258	-	2.723
Total	30.217	48.630	25.249	33.040

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016

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

A 30 de junio de 2016, la partida “Depósitos y fianzas” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los activos inmobiliarios citados en la Nota 5 en señal de garantía y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 30 de junio de 2016, la partida “Otros créditos con Administraciones Públicas” recoge principalmente el Impuesto sobre el Valor Añadido pendiente de devolución relacionado con la adquisición del solar “Palmas Altas” en Sevilla descrito en la nota 5.

A 30 de junio de 2016, la partida “Anticipos a proveedores” recoge el importe pagado para nuevas inversiones previstas para 2016.

**(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos**

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	2016			
	Miles de euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Créditos a terceros	-	85	-	85
Depósitos y Fianzas	-	-	9.781	9.781
Activos financieros con empresas asociadas	25.000	20.351	-	45.351
Otros activos financieros	1.717	-	-	1.717
Clientes por ventas y prestación de servicios	3.155	-	-	3.155
Anticipos a proveedores	7.500	-	-	7.500
Otros créditos con Administraciones Públicas	11.258	-	-	11.258
	<u>48.630</u>	<u>20.436</u>	<u>9.781</u>	<u>78.847</u>
	2015			
	Miles de euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Créditos a terceros	-	63	-	63
Depósitos y Fianzas	-	-	8.412	8.412
Activos financieros con empresas asociadas	26.717	16.774	-	43.491
Otros activos financieros	1.676	-	-	1.676
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.894	-	-	1.894
Anticipos a proveedores	30	-	-	30
Otros créditos con Administraciones Públicas	2.723	-	-	2.723
	<u>33.040</u>	<u>16.837</u>	<u>8.412</u>	<u>58.289</u>

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

(c) **Resultados por categorías de activos financieros**

El importe de las pérdidas y ganancias netas se corresponde con los ingresos obtenidos por el Grupo en relación a los créditos entregados a las Sociedades Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. y Lavernia Investments, S.L. (nota 6), y a los ingresos obtenidos por los depósitos realizados en entidades financieras. En el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2016, los ingresos han ascendido a 1.978 miles de euros y se corresponden íntegramente a créditos entregados a Sociedades del Grupo. (615 miles de euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2015).

(9) **EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

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

(10) **PATRIMONIO NETO**

(a) **Capital**

Al 30 de junio de 2016 el capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. asciende a 121.254 miles de euros (119.996 miles de euros a 31 de diciembre de 2015) y está representado por 60.627.083 acciones nominativas (59.997.756 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2015), representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

La Sociedad Dominante ha llevado a cabo, con fecha 29 de abril de 2016, una ampliación de capital con exclusión del derecho preferente de suscripción por importe de 1.258 miles de euros, mediante la emisión de 629.327 acciones de 2 euros de nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 4.040 miles de euros.

Las acciones emitidas han sido entregadas a Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. para liquidar el “Performance Fee” devengado por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. en el ejercicio 2015 en virtud del contrato de gestión e inversión suscrito por las partes.

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 30 de junio del 2016 es de 8,05 euros por acción.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
 Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de  
 seis meses terminado el 30 de junio de 2016

Los principales socios de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2016 son los siguientes:

	2016
Franklin Templeton Institutional, LLC	14,9%
LVS II Lux XII S.a.r.l	12,36%
Threadneedle Asset Management Limited	5,14%
Otros accionistas con participación inferior al 5%	67,6%
	100,0%

Adicionalmente, con fecha 6 de julio del 2016, la Sociedad ha tomado la decisión de ampliar el capital social hasta 59.826.958 euros (Véase nota 22).

**(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.

La Sociedad Dominante ha llevado a cabo, con fecha 29 de abril de 2016, una ampliación de capital con exclusión del derecho preferente de suscripción por importe de 1.258 miles de euros, mediante la emisión de 629.327 acciones de 2 euros de nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 4.040 miles de euros.

Con fecha 21 de abril de 2016 se ha aprobado el reparto de dividendos del ejercicio 2015 con cargo a prima de emisión por importe de 7.521 miles de euros.

Al 30 de junio de 2016 la prima de emisión del Grupo asciende a 411.566 miles de euros (415.047 miles de euros al 31 de diciembre del 2015).

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
 Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de  
 seis meses terminado el 30 de junio de 2016

(c) **Otras reservas**

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2016	31 de diciembre de 2015
Reserva legal	667	166
Reservas de la Sociedad Dominante	(9.836)	(5.349)
Reservas consolidadas	37.291	(824)
Otras aportaciones de socios	240	240
	28.362	(5.767)
	28.362	(5.767)

(i) **Reserva legal**

A 30 de junio de 2016 la reserva legal de la Sociedad Dominante asciende a 667 miles de euros (166 miles de euros al 31 de diciembre del 2015).

(ii) **Reservas de la Sociedad Dominante/ Reservas consolidadas**

Dentro de “Otras reservas” se encuentran registrados, principalmente, los gastos relacionados con la constitución de la Sociedad Dominante 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 Dominante (nota 10g).

(d) **Ajustes por cambio de valor**

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge el importe de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujo de efectivo. El movimiento del saldo de este epígrafe en el periodo de seis meses se presenta a continuación:

	Miles de Euros
31 de diciembre del 2015	(1.560)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio imputados directamente a patrimonio neto	(4.016)
Otras transferencias a la cuenta de resultados	747
30 de junio de 2016	(4.829)

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016**(e) Autocartera**

Al 30 de junio de 2016, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 1.143 miles de euros. El movimiento habido durante el periodo de seis meses ha sido el siguiente:

	<u>Número de acciones</u>	<u>Miles de euros</u>
31 de diciembre de 2015	74.250	709
Altas	1.086.711	9.301
Bajas	<u>(1.025.580)</u>	<u>(8.867)</u>
30 de junio de 2016	<u>135.381</u>	<u>1.143</u>

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

El precio medio de venta de las acciones propias ha sido de 8,36 euros por acción. El resultado del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 ha ascendido a (732) miles de euros que ha sido registrado dentro del epígrafe Otras reservas del estado de situación financiera resumido consolidado.

**(f) Dividendos pagados**

Con fecha 21 de abril de 2016, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado de la Sociedad Dominante según la propuesta formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, con fecha de acuerdo 25 de febrero de 2016. La distribución es la siguiente:

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

Con fecha 21 de abril de 2016, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 4.499 miles de euros, a razón de 0,075 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2015 y 7.538 miles de euros, a razón de 0,125 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión. El importe repartido ha ascendido a 12.020 miles de euros (una vez deducido lo correspondiente a la autocartera, que no sale del patrimonio neto de la Sociedad Dominante), considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación por parte de la Junta de Accionistas el 21 de abril del 2016 y ajustándose la diferencia por el mayor número de acciones propias con cargo a “Prima de emisión”. El importe del dividendo distribuido ha sido pagado en su totalidad en 2016.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

### (g) Pagos basados en acciones

Con fecha 12 de febrero de 2014, la Sociedad Dominante 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. 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 30 de junio de 2016 a 3.145 miles de euros (1.936 miles de euros al 30 de junio 2015).

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 Dominante.

Al 30 de junio de 2016, el retorno del accionista calculado por la Sociedad Dominante ha ascendido a un porcentaje del 7,75%. Teniendo en cuenta las estimaciones realizadas por la Sociedad, se ha procedido a provisionar un “Performance fee” al 30 de junio del 2016 por importe de 443 miles de euros. El importe neto del impuesto sobre sociedades aplicable al perceptor (25%) que asciende a 332 miles de euros ha sido registrado conforme a NIIF 2 “Pago basado en acciones”, con abono en reservas. El importe restante, que asciende a 111 miles de euros, ha sido registrado como pasivo.

Los servicios recibidos del gestor se registran en la cuenta de otros gastos de explotación del estado del resultado global consolidado. A 30 de junio de 2016, el Grupo mantiene una cuenta por pagar por este concepto que asciende a 2.077 miles de euros (2.379 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

### (11) BENEFICIO POR ACCIÓN

#### (a) Básico

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

El detalle del cálculo de las ganancias por acción es como sigue:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2016	30 de junio de 2015
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	43.327	19.346
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	60.311.186	39.604.369
Ganancias o Pérdidas por acción básicas	<u>0,72</u>	<u>0,49</u>

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
 Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de  
 seis meses terminado el 30 de junio de 2016

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

	30 de junio de 2016	30 de junio de 2015
Acciones ordinarias	60.627.083	40.030.000
Efecto promedio de las acciones propias	(315.897)	(425.631)
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación al 30 de junio (en títulos)	60.311.186	39.604.369

**(b) Diluido**

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

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

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
 Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
 seis meses terminado el 30 de junio de 2016

**(12) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**

**(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías**

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es como sigue:

	2016	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.367	1.435
Pasivos financieros con entidades de crédito	303.467	7.692
Otros pasivos financieros - fianzas	13.193	122
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreeedores comerciales	-	31.031
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	-	1.983
Valorados a valor razonable:		
Derivados	4.829	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>459.856</b>	<b>42.263</b>
	2015	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.233	3.504
Pasivos financieros con entidades de crédito	173.354	5.593
Otros pasivos financieros - fianzas	10.774	2.651
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreeedores comerciales	-	5.761
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	-	2.042
Valorados a valor razonable:		
Derivados	1.560	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>323.921</b>	<b>19.551</b>

Al 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, el valor contable no difiere significativamente del valor razonable. El único pasivo financiero reconocido por su valor razonable son los instrumentos financieros derivados que se explican en el apartado c de esta nota.

**(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos**

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

	30 de junio del 2016 (*)						Total
	Miles de euros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	Más de 5 años	Indeterminado	
Pasivos financieros por emisión de bonos (a)	1.435	-	-	-	138.367	-	139.802
Pasivos financieros con entidades de crédito (a)	7.692	22.151	5.377	94.116	181.823	-	311.159
Derivados	-	-	-	-	4.829	-	4.829
Otros pasivos financieros - fianzas	122	-	-	-	-	13.193	13.315
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33.014	-	-	-	-	-	33.014
<b>Total</b>	<b>42.263</b>	<b>22151</b>	<b>5.377</b>	<b>94.116</b>	<b>325.019</b>	<b>13.193</b>	<b>502.119</b>

(\*) Considerando los ejercicios por periodos de junio a junio.

	31 de diciembre del 2015						Total
	Miles de euros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	Más de 5 años	Indeterminado	
Pasivos financieros por emisión de bonos (a)	3.504	-	-	-	138.233	-	141.737
Pasivos financieros con entidades de crédito (a)	5.593	2.657	17.656	30.156	122.885	-	178.947
Derivados	-	-	-	-	1.560	-	1.560
Otros pasivos financieros - fianzas	2.651	-	-	-	-	10.774	13.425
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.803	-	-	-	-	-	7.803
<b>Total</b>	<b>19.551</b>	<b>2.657</b>	<b>17.656</b>	<b>30.156</b>	<b>262.678</b>	<b>10.774</b>	<b>343.472</b>

(a) El efecto de valorar los pasivos financieros por bonos y deudas con entidades de crédito a coste amortizado asciende a 1.636 miles de euros y 5.398 miles de euros a 30 de junio de 2016 (1.767 miles de euros y 3.049 miles de euros al 31 de diciembre del 2015).

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
 Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
 seis meses terminado el 30 de junio de 2016

**(c) Características principales de préstamos y deudas**

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

Entidad	Moneda	Tipo efectivo	Año de vencimiento	Miles de euros		Garantía
				Importe concedido	Coste amortizado e intereses pendientes de pago a 30 de junio de 2016	
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	Euro	EURIBOR 3M + 2,83%	30-ene-18	25.000	19.803	(i)
LE Offices Egeo, S.A.U.	Euro	EURIBOR 3M + 2,00%	15-dic-19	30.000	30.000	Edificio Egeo
LE Retail Alisal, S.A.U.	Euro	3,02% (hasta 16-mar-15). Posteriormente EURIBOR 3M + 2,90%	16-jun-25	7.822	7.595	Mediana Comercial Nuevo Alisal (iii)
LE Retail As Termas, S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,80%	25-jun-20	37.345	36.520	Centro comercial As Termas (iii)
LE Retail El Rosal, S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,75%	07-jul-30	50.000	49.005	Centro Comercial El Rosal (iii)
LE Retail Villaverde, S.L.U.	Euro	1,75% (hasta el 30-sep-18) Posteriormente EURIBOR 12M + 1,75%	13-oct-20	4.550	4.475	Mediana comercial Villaverde (iii)
LE Offices Arturo Soria, S.L.U.	Euro	1,80% (hasta el 30-sep-18) Posteriormente EURIBOR 12M + 1,80%	09-nov-20	13.000	12.802	Edificio de oficinas Arturo Soria (iii)
LE Retail Galaria, S.L.U.	Euro	1,75% (hasta el 14-mar-16) Posteriormente 3M + 1,75%	14-dic-29	4.200	4.105	Mediana comercial Galaria (ii)(iii)
LE Offices Joan Miró 21, S.L.U.	Euro	1,62%. Posteriormente EURIBOR 3M + 1,75%	23-dic-20	9.800	9.573	Edificio de oficinas Joan Miró (ii)(iii)
LE Retail Megapark, S.L.U. (a)	Euro	EURIBOR 3M + 1,7%	24-feb-23	97.000	95.450	Centro commercial Megapark (ii)(iii)

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

LE Retail Portal de la Marina, S.L.U. (b)	Euro	EURIBOR 3M + 0,88%	17-may- 2020	66.000	41.831	Centro comercial Portal de la Marina (iii)
					<hr/>	
					311.159	

(i) Este préstamo cuenta con garantías hipotecarias sobre el inmueble de propiedad de la empresa asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

(ii) Adicionalmente a la garantía hipotecaria del préstamo, la Sociedad ha constituido prenda sobre acciones, cuentas corrientes y cuentas de crédito derivados de los contratos de arrendamiento del inmueble.

(iii) En relación con los préstamos hipotecarios mencionados, existen determinadas cláusulas vinculadas al mantenimiento del ratio LTV "Loan To Value" inferior a porcentajes de entre el 50%+70%, siendo necesario en caso contrario garantías adicionales.

Los gastos financieros devengados por estos préstamos en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016, han ascendido a 3.477 miles de euros. Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2016 ascienden a 650 miles de euros.

Las principales variaciones ocurridas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 son las siguientes:

- (a) Con fecha 24 de febrero de 2016, la sociedad del Grupo "LE Retail Megapark, S.L.U." firmó un contrato de préstamo sindicado con las entidades Natixis, S.A., como agente y entidad financiadora, Credit Agricole Corporate and Investment Bank, S.A. y Banco Santander, S.A., como entidades financiadoras, por un importe total de 97.000 miles de euros y vencimiento a 7 años. El préstamo devenga intereses trimestralmente, a un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen del 1,7%, que serán abonados el último día del Periodo de Interés.
- (b) Tras la adquisición del 41,22% restante de las participaciones de la sociedad LE Retail Portal de la Marina, S.L.U. (anteriormente denominada Puerta Marítima Ondara, S.L.U.), dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" se incorpora el préstamo sindicado firmado por LE Retail Portal de la Marina, S.L.U. con Caixabank, S.A., como agente y entidad financiadora, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A y Banco de Sabadell, S.A., como entidades financiadoras, por importe de 43.474 miles de euros. El préstamo devenga intereses trimestralmente, a un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen del 0,88%, que serán abonados el último día del Periodo de Interés.

Los contratos de financiación suscritos por el Grupo exigen el cumplimiento de ciertos ratios financieros. Los Administradores estiman que se cumplen al 30 de junio de 2016 y prevén que se cumplirán satisfactoriamente durante la vigencia del contrato.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2016

**Instrumentos financieros derivados**

Los derivados contratados por el Grupo al 30 de junio del 2016 y 31 de diciembre del 2015 y sus valores razonables a dichas fechas son los siguientes (en miles de euros):

	Tipo de interés contratado	Miles de euros			
		Valor razonable 30.06.2016	Valor razonable 31.12.2015	Nocional	Vencimiento
LE Retail El Rosal S.L.U	0,44%	1.519	768	50.000	2020
LE Retail As Termas, S.L.U.	0,53%	1.280	686	37.345	2020
LE Offices Joan Miró 21, S.L.U.	0,41%	306	106	9.800	2020
LE Retail Megapark, S.L.U.	0,22%	1.724	(a)	97.000	2023
		4.829	1.560		

Las principales variaciones ocurridas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, adicionales a las variaciones por las oscilaciones en el valor razonable de los instrumentos derivados, son las siguientes:

- (a) Con fecha 24 de febrero de 2016, la sociedad del Grupo “Le Retail Megapark, S.L.U.” firmó con Natixis, S.A., Credit Agricole Corporate and Investment Bank, S.A. y Banco Santander, S.A. un contrato de instrumento de cobertura IRS por importe nominal de 40.500 miles de euros, 32.250 miles de euros y 24.250 miles de euros, con un plazo de vencimiento máximo a 7 años. Estos contratos de instrumento de cobertura IRS devengarán intereses trimestralmente, que serán abonados el último día de cada Periodo de Intereses. El tipo de interés de referencia se compone de una parte fija del 0,22% y una parte variable en función del Euribor a tres meses. El valor razonable de estos instrumentos financieros asciende al 30 de junio de 2015 a 720 miles de euros, 573 miles de euros y 431 miles de euros en pasivo. El Grupo ha aplicado la contabilidad de coberturas, habiendo reconocido en patrimonio neto el mencionado valor razonable.
- (b) Tras la adquisición del 41,22% restante de las participaciones de la sociedad LE Retail Portal de la Marina, S.L.U. (anteriormente Puerta Marítima Ondara, S.L.U.), dentro del epígrafe “Derivados” se incluyen tres instrumentos de cobertura IRS, contratados por LE Retail Portal de la Marina, S.L.U. con las entidades Caixabank, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco de Sabadell, S.A. por un valor razonable de 107 miles de euros cada uno. A 30 de junio de 2016, estos instrumentos de cobertura IRS se encuentran vencidos.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

**(13) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES**

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes la Sociedad incluye 13.193 miles de euros al 30 de junio de 2016, (10.774 miles de euros al 31 de diciembre del 2015), correspondientes a las fianzas y garantías entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los locales de los activos inmobiliarios. Dicho importe supone, como norma general dos meses de alquiler, y serán devueltos a la finalización de los contratos.

**(14) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR**

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es como sigue:

	Miles de euros	
	2016	2015
Acreedores comerciales (nota 5) (a)	28.544	3.184
Acreedores comerciales, empresas vinculadas (b)	2.442	2.462
Remuneraciones pendientes de pago	45	115
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	1.983	2.042
	<u>33.014</u>	<u>7.803</u>

(a) El epígrafe “Acreedores comerciales” al 30 de junio del 2016, incluye 18.000 miles de euros correspondientes a importes pendientes de pago por inversiones inmobiliarias realizadas en 2016 (véase nota 5).

(b) El epígrafe “Acreedores comerciales, empresas vinculadas” incluye un importe de 546 miles de euros relacionados con la remuneración variable a pagar al gestor en función del cumplimiento de ciertos ratios recogidos en el contrato y devengados en el ejercicio, (véase nota 10).

**(15) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS**

**(a) Factores de riesgo financiero**

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

### (i) Riesgo de mercado

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

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

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

### (ii) Riesgo de crédito

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

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

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

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 39.405 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos (véase nota 9).

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

### (iii) Riesgo de liquidez

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

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

### (iv) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La política del Grupo consiste en mantener la financiación neta no corriente recibida de terceros a tipo fijo. Para obtener este objetivo, el Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

**(16) DESGLOSES SOBRE EL VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS Y NO FINANCIEROS**

**(a) Activos y Pasivos valorados a valor razonable**

El detalle de los activos y pasivos valorados a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es como sigue:

	Miles de euros			
	2016			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes				
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Centros comerciales				
- Terrenos	245.442	-	-	245.442
- Construcciones	497.363	-	-	497.363
Edificios de oficinas				
- Terrenos	72.413	-	-	72.413
- Construcciones	87.417	-	-	87.417
Naves industriales				
- Terrenos	11.996	-	-	11.996
- Construcciones	60.284	-	-	60.284
 Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente	 <u>974.915</u>	 <u>-</u>	 <u>-</u>	 <u>974.915</u>
	Miles de euros			
	2015			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes				
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Centros comerciales				
- Terrenos	187.333	-	-	187.333
- Construcciones	368.902	-	-	368.902
Edificios de oficinas				
- Terrenos	72.412	-	-	72.412
- Construcciones	77.338	-	-	77.338
Naves industriales				
- Terrenos	11.995	-	-	11.995
- Construcciones	58.395	-	-	58.395
 Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente	 <u>776.375</u>	 <u>-</u>	 <u>-</u>	 <u>776.375</u>

En relación con los pasivos a valor razonable, el único que tiene dicha consideración son los instrumentos derivados descritos en la Nota 12, cuya clasificación corresponde al Nivel 2 de jerarquía.

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios a 30 de junio de 2016 fueron las siguientes:

	Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	Tasa de descuento
Centros comerciales y medianas comerciales	5,25% - 6,70%	8,11% - 11,56%
Edificios de oficinas	3,58% - 5,10% (*)	8,83%
Naves logísticas	6,28% - 9,09%	9,08% - 10,03%

(\*) No se tiene en cuenta el dato de Marcelo Spínola debido a que se encuentra bajo remodelación.

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad exigida, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de euros	
	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(32.576)	(32.576)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	35.262	35.262

El desglose del epígrafe “Variaciones de valor razonable de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta de resultados a 30 de junio de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros
Centros y medianas comerciales	20.309
Edificios de oficina	6.867
Naves logísticas	1.890
	<u>29.066</u>

**(17) INGRESOS ORDINARIOS**

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

**(18) OTROS INGRESOS**

Durante el ejercicio 2016, el Grupo recoge otros ingresos por importe de 7.772 miles de euros, de los cuales 515 miles de euros corresponden a cesiones temporales de espacios comunes de los centros comerciales, 6.978 miles de euros al resultado de la combinación de negocios descrita en la nota 3 y 279 miles de euros a otros conceptos.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos comunes (comunidad de propietarios, servicios...), por importe de 8.138 miles de euros. Dicho importe se presenta de acuerdo a su naturaleza, compensando el gasto por dichos conceptos en el epígrafe de “Otros gastos” en el estado de resultado global resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

**(19) OTROS GASTOS**

Los detalles de “Otros gastos” a 30 de junio de 2016 y 30 de junio de 2015 son como sigue:

	Miles de euros	
	2016	2015
Reparaciones y conservación	450	202
Servicios de profesionales independientes	6.425	3.329
Primas de seguros	290	86
Gastos bancarios	159	15
Publicidad y propaganda	199	67
Suministros	399	332
Tributos	1.943	1.243
Variación provisiones por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(37)	(36)
Retribución al Consejo de Administración	212	211
Otros resultados	626	606
	<u>10.666</u>	<u>6.055</u>

**(20) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS****(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas**

	Miles de euros				Total
	30 de junio de 2016				
	Sociedades Asociadas		Otras partes vinculadas		
	Lavernia Investments , S.L.	Inmobiliari a Juan Bravo 3, S.L.	Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Gentalia, S.L.	
Créditos a empresas asociadas		45.351	-	-	45.351
Otros activos corrientes	-	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	2.077	365	2.442

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016

Miles de euros

	31 de diciembre de 2015					
	Sociedades Asociadas			Otras partes vinculadas		
	Lavernia Investments S.L.	Inmobili- -aria Juan Bravo 3, S.L.	LE Retail Portal de la Marina, S.L.U	Grupo Lar Inversion es Inmobilia rias, S.A.	Gentalia, S.L.	Total
Créditos a empresas asociadas	102	41.774	-	-	-	41.876
Otros activos financieros corrientes	-	-	1.538	-	-	1.538
Otros pasivos financieros	-	-	1.558	-	-	1.558
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	2.379	54	2.462

**(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas**

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

Estos servicios se registran en la cuenta de otros gastos de explotación del estado de resultados consolidados. A 30 de junio de 2016 el gasto por este concepto asciende a 3.557 miles de euros (véase nota 10.g).

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizado un contrato con la sociedad vinculada Gentalia 2006, S.L. para la prestación de servicios relacionados con gestión y administración de los activos inmobiliarios. A 30 de junio de 2016 el gasto por este concepto asciende a 818 miles de euros.

Tal y como se menciona en la Nota 6, durante los seis primeros meses del ejercicio 2016 se ha devengado un ingreso financiero correspondiente a los préstamos suscritos entre la Sociedad Dominante e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. por un importe de 1.948 miles de euros, habiéndose capitalizado 1.577 miles de euros (importe descontada la retención).

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

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

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2016 y 30 de junio de 2015 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	
	2016	
	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	-	212
Alta Dirección	147	-

	Miles de euros	
	2015	
	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	-	211
Alta Dirección	140	-

Las dietas al Consejo de Administración incluyen 38 miles de euros de dietas del Secretario no consejero del Consejo de Administración (38 miles de euros a 30 de junio de 2015).

A 30 de junio de 2016 la compañía tiene 5 Consejeros, todos ellos hombres (a 31 de diciembre de 2015 la compañía tenía 5 Consejeros, todos ellos hombres).

A 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante.

A 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección.

(21) **INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS**

El número medio de empleados del Grupo a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	2016	2015
Categoría profesional		
Alta Dirección	4	3
Total	4	3

De estos, 3 empleados son hombres y uno mujer (a 31 de diciembre de 2015 de los 3 empleados dos eran hombres y uno mujer).

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resúmenes Consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

**(22) HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 6 de julio de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante haciendo uso de la autorización de la Junta General de Accionistas de 21 de abril de 2016 ha acordado ampliar el capital social de Lar España y poner en circulación 29.913.479 nuevas acciones ordinarias, emitidas por su valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 2,92 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 4,92 euros por cada acción nueva. Por tanto el importe efectivo total del aumento de capital social ascenderá a 147.174.316,88 euros.

Con fecha 7 de julio de 2016 la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha aprobado el folleto correspondiente a la ampliación de capital, por lo que está previsto que el inicio del periodo de suscripción preferente tenga lugar el 9 de julio de 2016.

Con fecha 7 de julio de 2016, Lar España ha suscrito un acuerdo para la adquisición del centro comercial Gran Vía de Vigo, acuerdo que se encuentra sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones, y se espera que su ejecución tenga lugar próximamente.

Con fecha 8 de agosto de 2016, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia han acordado la admisión a negociación de las Acciones Nuevas a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

## **Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**

### **Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016**

#### **1 Situación del Grupo**

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

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

- **Madrid**

**Oferta:** A 30 de junio de 2016 la tendencia sigue la estela de los trimestres anteriores, la demanda sigue siendo fuerte y la tasa de disponibilidad bajando. En el segundo trimestre, esta se ha reducido en 23 puntos básicos hasta situarse en el 10,25%.

**Contrataciones:** Se ha superado la barrera de los 100.000 m<sup>2</sup> en contrataciones en el segundo trimestre, un incremento del 4,8% respecto al trimestre anterior, esto sitúa la cifra del primer semestre del año en 201.000 m<sup>2</sup>.

**Rentas:** Los niveles de renta continúan al alza en todas las zonas. El área prime CBD, ha alcanzado los niveles de 27,75 €/m<sup>2</sup>/mes, lo que supone una variación interanual del 7%. En las otras zonas los incrementos han sido similares o superiores exceptuando la zona satélite.

- **Barcelona**

**Oferta:** Al igual que en Madrid a 30 de junio de 2016 la tendencia sigue la estela de los trimestres anteriores, la demanda sigue siendo fuerte y las tasas de disponibilidad bajando, en el segundo trimestre se ha reducido en 62 puntos básicos respecto al primer trimestre de 2016 y por primera vez desde 2009 se sitúa por debajo del 10% (9,91%).

**Contrataciones:** Se han realizado 77.000 m<sup>2</sup> de transacciones en el segundo trimestre, un incremento del 13% respecto al trimestre anterior que sitúa la cifra del primer semestre en 145.000 m<sup>2</sup>. Es un nivel considerablemente más bajo que el año anterior (-18%) aunque el volumen de operaciones ha sido algo mayor este año (225 vs 220).

**Rentas:** Como en Madrid el nivel de rentas ha subido en todos los niveles, cabe destacar que ante la falta de oferta en CBD, el crecimiento de rentas ha sido mayor en otras zonas. En CBD se alcanzaron los 21 €/m<sup>2</sup>/mes.

###### **Mercado de logística**

El **volumen de inversión** del primer semestre del año 2016 se ha situado en torno a los 454 millones de euros, cifra superior a la registrada en el mismo periodo del año 2015.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

Por otro lado, la **contratación logística** en Madrid durante el primer semestre del año se ha situado en los 180.294 m<sup>2</sup>, mientras que en Barcelona se ha situado por encima de los 250.000 m<sup>2</sup>.

Los niveles de **rentabilidad** siguen cayendo situándose la yield prime en el 6,10%.

La **tasa de disponibilidad** se ha reducido a más de la mitad respecto a años anteriores, apreciándose un ligero **repunte en las rentas**.

### **Superficies comerciales**

El **volumen de transacciones ha descendido** respecto al año anterior acusado principalmente por la falta de oferta.

Las **afluencias** han continuado la tendencia de los últimos trimestres y **se han incrementado** en un 1.5% en este semestre respecto al 2015, según Footfall Index Spain.

Esta evolución se ha visto favorecida por un **incremento de las ventas minoristas nacionales** en un 4,9% durante 2016. Datos INE (deflactado y desestacionalizado).

El **consumo en España atraviesa un momento de impulso**, experimentando una mejora con respecto al 2015.

### **Mercado residencial**

Los fundamentales de la demanda se mantienen en 2016 y por tanto las perspectivas del sector residencial para el año en curso son positivas. En cuanto a transacciones, por tipología de vivienda, sigue en aumento el número de **transacciones de vivienda de segunda mano, con un aumento del 37%**, llegando a representar el 89% de las transacciones realizadas en 2015. En cambio las **transacciones de viviendas nuevas, están en retroceso, bajando ya un 33% respecto a 2015**.

Como consecuencia del aumento de la demanda, el **precio de la vivienda se ha visto incrementado** en el primer semestre de 2016. Según el Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repartidas, el **precio de pisos y casas creció un 2,2%** durante el segundo trimestre, en comparación con los primeros tres meses del año y un **7,5% respecto a hace un año**.

Por otro lado, el exceso de oferta se va reduciendo y comienzan a darse las condiciones para el desarrollo de la **promoción inmobiliaria**. Se observa un creciente número de promociones residenciales iniciadas y el incipiente regreso de la financiación hipotecaria al segmento promotor.

### **Mercado de Inversión**

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

- La **escasez de producto** es la principal causa del aumento de la competitividad y el descenso de volumen transaccionado, en estos primeros seis meses de 2016.
- Las **SOCIMIs** se consolidan como jugadores clave en el mercado.
- Continúa la entrada en el mercado español de **inversores internacionales** en busca de oportunidades.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

- 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**

El Grupo es un grupo de sociedades 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 del Grupo 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.

El Grupo desarrolla su actividad en los siguientes tipos de activos:

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

El Grupo 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 el Grupo tiene la intención de seguir invirtiendo en medianas comerciales con una buena localización y comunicaciones.

Con el fin de acometer estas inversiones, el Grupo 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.

El Grupo 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 del Grupo es invertir en inmuebles ya construidos, en su rehabilitación y la mejora de instalaciones y ocupación.

- Logística: negocio de alquiler de naves logísticas.

El Grupo 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.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

- Residencial.

El Grupo 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 del Grupo 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 permite tener un portfolio diversificado tanto en tipo de activos como en ubicaciones.

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

Para mayor información sobre las líneas de negocio y ámbitos geográficos, véase Nota 4 de la memoria consolidada.

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

### **2.1 Introducción**

A 30 de junio de 2016, los ingresos ordinarios del Grupo ha ascendido a 26.872 miles de euros, correspondientes al negocio al que se dedica el Grupo, el negocio de alquiler.

Durante el primer semestre de 2016 el Grupo ha incurrido en “Otros gastos” por importe de 10.666 miles de euros, que corresponden fundamentalmente a los honorarios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. al Grupo (3.557 miles de euros), y a servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos por (4.966 miles de euros).

El resultado operativo antes de revalorizaciones, provisiones e intereses (EBITDA) es de 23.803 miles de euros (8.301 miles de euros a 30 de junio de 2015).

La revalorización durante el ejercicio de las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo a 30 de junio de 2016, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Cushman & Wakefield y Jones Lang Lasalle al cierre del ejercicio, ha sido de 29.066 miles de euros.

El negocio de alquiler del Grupo a 30 de junio de 2016 ha sido valorado por los mismos tasadores independientes mencionados en el párrafo anterior en 974.915 miles de euros. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas del mercado.

El resultado financiero ha sido negativo por importe de 7.798 miles de euros.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

El Beneficio del ejercicio del Grupo asciende a 43.327 miles de euros.

Por área de actividad cabe destacar:

- Un porcentaje significativo de los ingresos del Grupo derivan de las rentas de los centros comerciales, representando un 77% sobre el total de ingresos frente al 13% de oficinas y 10% de logística.
- Alrededor de un 56% de los ingresos de rentas por centros comerciales derivan de los centros Megapark, As Termas y El Rosal.

A 30 de junio de 2016, el Grupo ocupa en el conjunto de su negocio el 93,0% de la superficie bruta alquilable (SBA), siendo la tasa de ocupación en los centros comerciales del 93,3%, 84,8% en oficinas y 100,0% en logística.

A 30 de junio de 2016, el Grupo cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que engloba quince centros comerciales (312.321 m<sup>2</sup>), cinco edificios de oficinas (41.758 m<sup>2</sup>), y cinco naves logísticas (161.840 m<sup>2</sup>). En total suman 515.919 m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable.

La información incluida en los dos párrafos anteriores no tiene en cuenta los solares de Cruce de Caminos y Palmas Altas, ya que a la fecha no se encuentran construidos, ni el edificio de oficinas Marcelo Spínola debido a que se encuentra bajo remodelación.

## **2.2 Otros Indicadores financieros**

A 30 de junio de 2016, el Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra, que se define como el resultado del total de los activos corrientes menos los pasivos corrientes del Grupo, y que asciende a 46.548 miles de euros (49.645 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).
- Ratio de liquidez igual a 2,0 (3,5 a 31 de diciembre de 2015).
- Ratio de solvencia igual a 1,0 (1,1 a 31 de diciembre de 2015).

Estos ratios alcanzan valores considerablemente elevados y tienen por objeto mostrar el nivel de liquidez del Grupo, los cuales denotan que el Grupo dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

El ROE (“Return on Equity”), que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende al 11,80% (9,05% a 31 de diciembre de 2015); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto medio ponderado de la compañía.

El ROA (“Return on Assets”), que mide la eficiencia de los activos totales del Grupo con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos de una empresa para generar renta, es de 6,85% (5,72% a 31 de diciembre de 2015); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el activo total medio ponderado de la compañía.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

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

#### **Medio ambiente**

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

#### **Personal**

A 30 de junio de 2016 el Grupo tiene 4 empleados. Véase Nota 21 de la memoria consolidada.

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

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

En este tercer ejercicio de actividad, el Grupo ha obtenido liquidez principalmente por:

- Emisión de 629.327 acciones de 2 euros de valor nominal más una prima de emisión de 6,4189 euros por acción.

A 30 de junio de 2016, la deuda financiera con entidades de crédito (sin incluir derivados) del Grupo asciende a 311.159 miles de euros. El nivel de endeudamiento está relacionado con la adquisición del edificio de oficinas Egeo, Arturo Soria y Joan Miró, la participación en Inmobiliaria Juan Bravo 3 S.L., los centros comerciales As Termas, el Rosal, Megapark y Portal de la Marina y las medianas comerciales de Villaverde, Nuevo Alisal y Galaria

Con fecha 29 de junio de 2016, la Sociedad ha suscrito un acuerdo para adquirir el centro comercial Gran Vía de Vigo, un importante centro en el norte de España con una destacada relevancia en la región. No obstante, dicho acuerdo se encuentra sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones habituales en este tipo de operaciones que, una vez cumplidas, darán lugar a la adquisición del activo por parte de la Sociedad.

En la fecha de suscripción del acuerdo de adquisición la Sociedad entregó a la contraparte un depósito de garantía por importe de 7.500 miles de euros. Este depósito fue entregado con el objeto de garantizar los términos y condiciones de dicho acuerdo y será deducido del importe total de la compra en caso que esta se lleve a cabo. Se espera que la ejecución tenga lugar a finales de octubre.

El Grupo pretende que el perfil de vencimiento de su deuda se adecúe a su capacidad para generar flujos de caja para hacer frente a la misma.

Véase el apartado 5 de este informe en lo relativo a cómo se prevé financiar las inversiones futuras del Grupo.

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

El Grupo no tiene obligaciones contractuales que supongan una salida futura de recursos líquidos a 30 de junio de 2016, más allá de los comentados en el punto 3.1 anterior.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

A 30 de junio de 2016, el Grupo no presenta operaciones fuera de balance que hayan tenido, o previsiblemente vayan a tener, un efecto en la situación financiera del Grupo, 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**

El Grupo está expuesto a una diversidad de factores de riesgos, derivados de la propia naturaleza de su actividad. El Consejo de Administración del Grupo es el responsable de aprobar la política de control y gestión de riesgos, asume la responsabilidad sobre la identificación de los principales riesgos del Grupo y la supervisión de los sistemas de control interno, siendo informado a través de la Comisión de Auditoría y Control. El Sistema de Control y Gestión de Riesgos del Grupo agrupa los riesgos que potencialmente pueden afectar al Grupo en los siguientes ámbitos que constituyen el mapa de riesgos corporativo del Grupo.

Véase Nota 15 de la memoria consolidada.

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

Con fecha 6 de julio de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante haciendo uso de la autorización de la Junta General de Accionistas de 21 de abril de 2016 ha acordado ampliar el capital social de Lar España y poner en circulación 29.913.479 nuevas acciones ordinarias, emitidas por su valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 2,92 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 4,92 euros por cada acción nueva. Por tanto el importe efectivo total del aumento de capital social ascenderá a 147.174.316,88 euros.

Con fecha 7 de julio de 2016 la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha aprobado el folleto correspondiente a la ampliación de capital, por lo que está previsto que el inicio del periodo de suscripción preferente tenga lugar el 9 de julio de 2016.

Con fecha 7 de julio de 2016, Lar España ha suscrito un acuerdo para la adquisición del centro comercial Gran Vía de Vigo, acuerdo que se encuentra sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones, y se espera que su ejecución tenga lugar próximamente.

Con fecha 8 de agosto de 2016, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia han acordado la admisión a negociación de las Acciones Nuevas a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

#### **6 Información sobre la evolución previsible del Grupo**

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.

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

No obstante, el Grupo 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 el Grupo 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 las compañías que forman el Grupo, así como sus actividades y su estructura, habitualmente en el Grupo no se realizan actuaciones de investigación, desarrollo e innovación.

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

Respecto a las transacciones de autocartera, véase la Nota 10 de la memoria consolidada.

Las adquisiciones se llevaron a cabo en el marco de un contrato de gestión discrecional de autocartera que fue comunicado a la CNMV en cumplimiento de las recomendaciones publicadas por dicho organismo con fecha 18 de julio de 2013.

A 30 de junio de 2016, el precio de la acción se sitúa en 8,05 euros.

A 30 de junio de 2016, la Sociedad dominante mantiene un total de 135.381 acciones, que representan un 0,2% del total de acciones emitidas.

## **9 Otra 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 8,05 euros. Durante 2016, la cotización media por acción de este semestre ha sido de 8,68 euros.

La Sociedad Dominante ha llevado a cabo, con fecha 29 de abril de 2016, una ampliación de capital con exclusión del derecho preferente de suscripción por importe de 1.258 miles de euros, mediante la emisión de 629.327 acciones de 2 euros de nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 4.040 miles de euros.

Las acciones emitidas han sido entregadas a Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. para liquidar el “Performance Fee” devengado por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. en el ejercicio 2015 en virtud del contrato de gestión e inversión suscrito por las partes.

Actualmente el Grupo no cuenta con ninguna calificación crediticia de las principales agencias de calificación internacionales.

### **9.2 Política de dividendos**

Con fecha 21 de abril de 2016, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 4.499 miles de euros, a razón de 0,075 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2015 y 7.538 miles de euros, a razón de 0,125 euros por

**LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión. El importe repartido ha ascendido a 12.020 miles de euros (una vez deducido lo correspondiente a la autocartera, que no sale del patrimonio neto de la Sociedad Dominante), considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación por parte de la Junta de Accionistas el 21 de abril del 2016 y ajustándose la diferencia por el mayor número de acciones propias con cargo a “Prima de emisión”. El importe del dividendo distribuido ha sido pagado en su totalidad en 2016.

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

**Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.**

Reunidos los Administradores de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., con fecha de 9 de septiembre 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 los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

---

D. Jose Luis del Valle Doblado (Presidente)

---

D. Alec Emmott

---

D. Roger Maxwell Cooke

---

D. Pedro Luis Uriarte Santamarina

---

D. Miguel Pereda Espeso

Madrid, a 9 de septiembre de 2016

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

D. José Luis del Valle y D. Juan Gómez-Acebo, como Presidente y Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante respectivamente, certifican:

- (i) Que los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 han sido aprobados, formulados y firmados por todos los Consejeros de la Sociedad Dominante en su reunión de 9 de septiembre de 2016.
- (ii) Que la copia de los Estados Financieros que se adjunta es una copia idéntica a la firmada y formulada por el Consejo de Administración.

---

D. Jose Luis del Valle Doblado  
(Presidente)

---

D. Juan Gómez-Acebo  
(Secretario no miembro del Consejo)