



RESULTADOS SEMESTRALES

Información financiera del
primer semestre 2014

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1. Hechos Relevantes

1.2. Principales Magnitudes

- Magnitudes Económico-Financieras
- Otras Magnitudes Financieras
- Magnitudes Operativas

2. ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Cuenta de Resultados

- Resultado de Explotación
- Importe Neto de la Cifra de Negocios
- Otros Ingresos de Explotación
- Gastos de Personal
- Gastos de Explotación
- Amortización
- Resultado Financiero
- Cuenta de Resultados por Centro Comercial

2.2. Balance de Situación

- Activos no Corrientes
- Capital Circulante
- Pasivos no Corrientes
- Patrimonio Neto

2.3. Estado de Flujos de Efectivo

- Actividades de Explotación
- Actividades de Inversión
- Actividades de Financiación

-
- 3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES**
 - 4. PERSONAL Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**
 - 5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL**
 - 6. HECHOS POSTERIORES**
 - 7. GLOSARIO**

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1. Hechos Relevantes

➤ LAR ESPAÑA REAL ESTATE, SOCIMI, S.A., (la “Sociedad” ó “Lar España”) es una compañía de inversión inmobiliaria española constituida el 17 de Enero de 2014, y que optó por el régimen como SOCIMI el 5 de febrero de 2014.

La Sociedad cuenta con el apoyo de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. que fue designado como gestor de la compañía, con carácter exclusivo.

La actividad de la Sociedad está centrada en la adquisición y gestión de centros comerciales y oficinas mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa (locales comerciales, naves industriales, centros logísticos, producto residencial).

➤ Con fecha 5 de marzo de 2014, la Sociedad salió a Bolsa del Mercado Continuo con la oferta pública de suscripción de 40 millones de acciones a un precio de 10 euros por acción (dos euros de valor nominal y 8 de prima de emisión).

Una vez concluida la oferta, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., entidad gestora de la Sociedad, ostentó una participación representativa del 2,5% del capital social de Lar España y el Anchor Investor (Inversor Ancla) “PIMCO” , una participación del 12,5%.

Lar España acordó autorizar la presentación de propuestas de suscripción en la Oferta por parte de accionistas sujetos al régimen de legislación estadounidense conocido como “ERISA”, por un número total máximo de acciones equivalente a un 7% de las acciones objeto de la Oferta, siendo el porcentaje máximo asignado a este tipo de inversores en la adjudicación.

➤ Con fecha 24 de marzo de 2014, la Sociedad adquirió de Corio Real Estate España, S.L. los centros comerciales denominados Txingudi Parque Comercial, en Irún (País Vasco, España) y Centro Comercial Las Huertas, en Palencia (Castilla y León, España), con una superficie bruta alquilable (SBA) conjunta de aproximadamente 16.200 metros cuadrados.

La adquisición se llevó a cabo por un importe total de 39,4 millones de euros.

Txingudi es un Centro Comercial muy consolidado en su área de influencia, con limitada competencia actual y futura. Anclado con el Hipermercado Alcampo (fuertemente arraigado en el área desde 1997) y con un Parque de Medianas con el que comparte aparcamiento y servicios, dotando de oferta comercial local e internacional especializada, única y atractiva. El Centro opera como núcleo de

gravitación de un área que abarca una población de 370.000 clientes potenciales. Su ubicación junto a la frontera atrae un importante tráfico procedente de Francia, cautivada por la oferta y diferenciales de precio que ofrece el Centro.

Las Huertas es un Centro Comercial que opera en exclusiva desde su apertura en 1989 anclado con un Hipermercado Carrefour, con un área directa de influencia de más de 100.000 habitantes. El Centro cuenta con una atractiva oferta basada en operadores profesionales, con marcas de reconocido prestigio y de implantación multinacional o multilocal.

Esta primera operación de Lar España reafirma el objetivo de materializar inversiones a largo plazo en el sector inmobiliario español, especialmente en el segmento comercial, y pone de manifiesto la buena relación que mantiene con las empresas presentes en el mercado, lo que le permite acceder a una cartera de operaciones que Lar España considera exclusivas.

➤ Con fecha 26 de junio de 2014, se ha formalizado el nombramiento de D. Jon Armentia Mendaza como Director Corporativo de Lar España, con dependencia directa del Consejo de Administración.

1.2. Principales Magnitudes

Magnitudes Económico-Financieras

A continuación se resumen las principales magnitudes económico-financieras:

En miles de Euros	Enero- Junio 14 *
Importe neto de la cifra de negocios	933
EBITDA	(1.132)
Margen EBITDA	**
EBIT	(1.276)
Resultado antes de impuestos	(25)
Resultado del ejercicio	(25)

* Nota: No se presentan datos comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014

** Nota: El margen EBITDA no es representativo debido a que el EBITDA es negativo

Los contratos de compraventa de los centros comerciales (Las Huertas y Txingudi) fueron firmados con fecha 24 de marzo de 2014. A fecha 30 de junio de 2014, la Sociedad tiene registrado el total de ingresos devengados por rentas desde la fecha de la firma de los contratos (933 miles de euros).

A cierre del primer semestre de 2014, la Sociedad ha alcanzado un EBITDA negativo de 1.132 miles de euros, debido principalmente a los gastos de explotación en los que ha incurrido la Sociedad con motivo de la puesta en marcha de la actividad y en consecuencia de la adquisición de los activos.

El EBIT negativo alcanzado a 30 de junio de 2014 ha sido de 1.276 miles de euros, habiendo incurrido en un gasto por amortización por importe de 144 miles de euros.

A 30 de junio de 2014, el resultado del ejercicio presenta unas pérdidas por importe de 25 miles de euros.

Estas magnitudes se encuentran en línea con las expectativas de la Sociedad, considerando los inicios de la actividad de la misma.

La Sociedad se encuentra inmersa en el análisis y evaluación de oportunidades de inversión acordes a su política, que estima se irán materializando en el corto plazo.

Otras Magnitudes Financieras

A 30 de junio de 2014, la Sociedad presenta los siguientes indicadores financieros:

	Enero- Junio 14 *
Fondo de Maniobra (en miles de euros)	351.421
Ratio de liquidez	37
Ratio de solvencia	10
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)(en miles de euros)	391.017
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) por acción	9,77

* Nota: No se presentan datos comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014

Como se puede apreciar en el cuadro adjunto, la Sociedad presenta a 30 de junio de 2014 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra, ratio de liquidez y ratio de solvencia) que alcanzan importes considerablemente elevados, lo que denota que la Sociedad dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

Para el cálculo de EPRA NAV, se parte del importe de los fondos propios (390.687 miles de euros) y se ajusta por las revaloraciones de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad (330 miles de euros) en base a la tasaciones de los activos realizadas por un experto independiente a 30 de junio de 2014.

Para el cálculo del EPRA NAV por acción, se parte del importe resultante del cálculo de EPRA NAV y se divide por el número de acciones de la Sociedad.

Magnitudes Operativas

A 30 de junio de 2014, la Sociedad cuenta con una superficie bruta alquilable (SBA) total de 16.149 m² entre los dos centros comerciales adquiridos, siendo los m² desocupados totales a la fecha de 2.599 m², y una ocupación total del 83,91%.

	Las Huertas	Txingudi	Total
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	6.288	9.861	16.149
Desocupados (m ²)	1.848	751	2.599
Ocupados (m ²)	4.440	9.110	13.550
% Ocupación (m ²)	70,61% **	92,38%	83,91%

* Nota: No se presentan datos comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014

**Con fecha 21 de julio de 2014, la Sociedad ha firmado un contrato de arrendamiento en el Centro Comercial Las Huertas, lo que supondrá un incremento del porcentaje de ocupación alcanzando el 85% de m² ocupados (véase hechos posteriores).

2. ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Cuenta de Resultados

En miles Euros	Enero- Junio 14 *
Importe neto de la cifra de negocios	933
Otros ingresos de explotación	14
Gastos de personal	(2)
Gastos de explotación	(2.077)
Amortización	(144)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(1.276)
Ingresos Financieros	1.251
Gastos financieros	-
RESULTADO FINANCIERO	1.251
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(25)
Impuesto de Sociedades	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(25)

* Nota: No se presentan datos comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014

Resultado de Explotación

A 30 de junio de 2014, la Sociedad presenta un resultado negativo por importe de 1.276 miles de euros que deriva principalmente de:

Importe Neto de la Cifra de Negocios

El importe neto de la cifra de negocios en el primer semestre de 2014 ha ascendido a 933 miles de euros, correspondiendo 639 miles de euros a Txingudi y 294 miles de euros a Las Huertas, representando el 68% y el 32% del total de los ingresos, respectivamente.

A continuación, se detalla un listado de los arrendatarios más importantes de la Sociedad, así como las principales características de cada uno de ellos:

Posición	Rótulo	Ubicación	% s/total de rentas	% Acumulado	Vencimiento	Sector
1	Kiabi	Txingudi	5,35%	5,35%	2027	RM Moda
2	Los Telares	Txingudi	4,41%	9,76%	2018	RM Moda
3	Punto Roma	Txingudi	3,37%	13,13%	2025	RM Moda
4	Txangu	Txingudi	3,27%	16,40%	2017	Restauración y Cafeterías
5	Gambrinus	Txingudi	3,06%	19,46%	2021	Restauración y Cafeterías
6	Mango	Txingudi	2,97%	22,43%	2015	RM Moda
7	Txikiguay	Txingudi	2,91%	25,34%	2017	Ocio y Cultura
8	Pimkie	Txingudi	2,73%	28,07%	2017	RM Moda
9	Los Telares	Las Huertas	2,71%	30,78%	2017	RM Moda
10	Jabugo	Txingudi	2,64%	33,42%	2020	Restauración y Cafeterías

Otros Ingresos de Explotación

Durante el primer semestre de 2014, la Sociedad recoge ingresos de explotación por importe de 14 miles de euros, correspondientes a la resolución anticipada de contratos de arrendamiento (6 miles de euros) y a cesiones temporales de espacios comunes de los centros comerciales (8 miles de euros).

Gastos de Personal

El gasto de personal asciende a 2 miles de euros y se corresponde con la remuneración recibida por el personal directivo contratado con fecha 26 de junio de 2014.

Gastos de Explotación

A 30 de junio de 2014, la Sociedad ha incurrido en gastos de explotación por importe de 2.077 miles de euros que corresponden principalmente a:

- Servicios de asesoramiento para la adquisición de los activos (950 miles de euros), prestados por compañías no vinculadas a Lar España.

- Management fee por servicios prestados por Grupo Lar Inversiones inmobiliarias, S.A. a la Sociedad (643 miles de euros)
- Otros gastos (asesoramiento contable, primas de seguros, remuneración de los consejeros, asesoramiento legal).

Amortización

La Sociedad ha incurrido en un gasto por amortización durante el primer semestre de 2014 por importe de 144 miles de euros. Este gasto corresponde a la amortización de la inversión inmobiliaria, *Construcciones*, en proporción a los 50 años de vida útil, correspondiendo 90 miles de euros a Centro Comercial Txingudi y 54 miles de euros al Centro Comercial Las Huertas.

Resultado Financiero

El Resultado Financiero presenta un saldo positivo de 1.251 miles de euros. Los ingresos financieros corresponden en su totalidad a los intereses devengados de las cuentas corrientes de la Sociedad originados desde la fecha de emisión de las acciones el 5 de marzo de 2014, de acuerdo a una tasa de interés de mercado.

Cuenta de Resultados por Centro Comercial

Los ingresos y gastos registrados por la Sociedad a fecha 30 de junio de 2014 por centro comercial son los siguientes:

En miles Euros	TXINGUDI	LAS HUERTAS	LRE **	TOTAL
Importe de la cifra de negocios	639	294	-	933
Otros ingresos de explotación	7	7	-	14
Gastos de personal	-	-	(2)	(2)
Gastos de explotación ***	(76)	(66)	(1.935)	(2.077)
Amortización	(90)	(54)	-	(144)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	480	181	(1.937)	(1.276)

* Nota: No se presentan datos comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014

** Nota: Los costes de LRE corresponden con los gastos societarios

***Nota: Los costes por asesoramiento en la adquisición de los activos se incluyen en la columna LRE

A 30 de junio de 2014, los centros comerciales de Txingudi y Las Huertas presentan un resultado de explotación positivo de 480 y 181 miles de euros, respectivamente. Los costes incurridos para la adquisición de los centros comerciales por importe de 950 miles de euros (presentados en la columna LRE), corresponde a un coste no recurrente y no asociado a la operativa de los centros comerciales.

2.2. Balance de Situación

En miles Euros	30/06/14 *
Inversiones inmobiliarias	39.610
Inversiones financieras a largo plazo	552
ACTIVOS NO CORRIENTES	40.162
Deudores comerciales y otras cuenta a cobrar	943
Inversiones financieras a corto plazo	325
Efectivo y otros activos líquidos y equivalentes	359.918
ACTIVOS CORRIENTES	361.186
TOTAL ACTIVO	401.348

En miles Euros	30/06/14 *
Capital	80.060
Prima emisión	320.000
Reservas	(9.588)
Otras aportaciones de socios	240
Resultado del ejercicio	(25)
PATRIMONIO NETO	390.687
Deudas a largo plazo	896
PASIVOS NO CORRIENTES	896
Acreeedores y otras cuentas a pagar	9.765
PASIVOS CORRIENTES	9.765
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	401.348

* Nota: No se presentan datos comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014

Activos no Corrientes

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su coste asciende a 39.754 miles de euros, relativos a la adquisición por parte de la Sociedad de dos centros comerciales: Las Huertas y Txingudi.

A continuación, se detallan la superficie bruta alquilable, el precio de adquisición y el rendimiento inicial de cada centro comercial:

	Las Huertas	Txingudi	Total
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	6.288	9.861	16.149
Precio de adquisición (miles de euros)	11.708	27.673	39.381
Rendimiento inicial (Initial Yield)	8,0%	7,3%	-

Además, la Sociedad ha reconocido como mayor valor de adquisición los impuestos indirectos incurridos y no recuperables, por importe de 373 miles de euros.

En el siguiente cuadro, se establece una comparación entre el precio de adquisición, el valor neto contable y la valoración de cada uno de los centros comerciales:

En miles Euros	Las Huertas	Txingudi	Total
Precio de adquisición a 24.03.2014	11.708	27.673	39.381
Valor Neto Contable a 30.06.2014	11.888	27.722	39.610
Valoración (tasación) a 30.06.2014	11.900	28.040	39.940

Como se aprecia en el cuadro anterior, la valoración de los centros comerciales de acuerdo a la tasación realizada por la compañía Jones Lang LaSalle España, S.A. a 30 de junio es superior a su precio de adquisición y a su valor neto contable a 30 de junio.

Inversiones financieras

La Sociedad tiene registrado en inversiones financieras a largo plazo las fianzas recibidas de los arrendatarios de los centros comerciales las Huertas y Txingudi en señal de garantía, que la Sociedad ha depositado en el Organismo Público correspondiente.

Capital Circulante

La emisión de acciones en la Bolsa española ha supuesto para la Sociedad una generación de fondos significativa, lo que ha derivado en un capital circulante de 351.421 miles de euros.

Pasivos no Corrientes

El saldo de pasivos no corrientes por importe de 896 miles de euros corresponde en su totalidad a las fianzas recibidas por la Sociedad en señal de garantía por parte de los arrendatarios de los centros comerciales.

Patrimonio Neto

El Patrimonio Neto de la Sociedad está compuesto por la emisión de 40 millones de acciones a un precio de 10 euros (2 euros de valor nominal y 8 de prima de emisión).

A su vez, la Sociedad se constituyó con un capital de 60 mil euros, correspondiendo a 30 mil acciones a un precio de 2 euros. Por ello para equiparar el valor de las acciones suscritas a 10 euros, los socios realizaron una aportación por importe de 240 mil euros, correspondiendo a 30 mil acciones a un precio de 8 euros.

La Sociedad ha reconocido en Patrimonio Neto como menos reservas, según la “Norma de Registro y Valoración Contable 9ª Instrumentos Financieros” los gastos relacionados con la emisión de acciones, cuyo importe asciende a 9.588 miles de euros.

2.3. Estado de Flujos de Efectivo

En miles Euros	Enero- Junio 14 *
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	1.012
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	(25)
2. Ajustes del resultado	(1.107)
Amortización	144
Ingresos financieros	(1.251)
3. Cambios en el capital corriente	1.218
Deudores y otras cuentas a cobrar	(943)
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.265
Otros pasivos no corrientes	896
4. Otros flujos de efectivo y de las actividades de explotación	926
Cobro de intereses	926
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(40.306)
1. Pagos por inversiones (-)	(40.306)
Inversiones inmobiliarias	(39.754)
Otros activos financieros	(52)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	399.212
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	399.212
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	359.918
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	-
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	359.918

* Nota: No se presentan datos comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014

Actividades de Explotación

Los flujos de efectivo de las actividades operativas han generado unos flujos de efectivo de 1.012 miles de euros.

Actividades de Inversión

Los flujos de efectivo de las actividades de inversión por importe de 40.306 miles de euros derivan de la adquisición de los centros comerciales de Las Huertas y Txingudi,

así como de las fianzas depositadas en los Organismos Públicos recibidas de los arrendatarios.

Actividades de Financiación

Los flujos de efectivo de las actividades de financiación por importe de 399.212 miles de euros corresponden a los cobros procedentes de terceros de la emisión de acciones por parte de la Sociedad, así como de la aportación de los socios para la constitución de la Sociedad.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La Sociedad, en el desarrollo de su actividad, está sometida a los siguientes riesgos financieros:

- *Riesgo de crédito*

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

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad dispone de políticas para limitar la cantidad de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales.

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

- *Riesgo de liquidez*

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

El enfoque de la Sociedad para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

- *Riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo*

Los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación de la Sociedad son independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

4. PERSONAL Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

A 30 de junio de 2014 la Sociedad tiene contratados dos empleados directivos.

A continuación se detalla la información acerca del Consejo de Administración:

Consejo Administración	Fecha Nombramiento	Cargo
Del Valle Doblado, Jose Luis	05/02/2014	Consejero independiente (Presidente)
Emmott, Alec	05/02/2014	Consejero independiente
Cooke, Roger Maxwell	05/02/2014	Consejero independiente
Uriarte Santamarina, Pedro Luis	05/02/2014	Consejero independiente
Pereda Espeso, Miguel	05/02/2014	Consejero dominical
Gómez-Acebo, Juan	05/02/2014	Secretario no consejero

5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Datos de la acción (€)	Enero- Junio 14 *
Precio de salida (05-03-14)	10,00
Precio de cierre (30-06-14)	9,50
Evolución en el periodo	-5,00%
Máximo del periodo	11,18
Mínimo del periodo	9,45
Promedio del periodo	10,05

* Nota: No se presentan datos comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014

6. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 30 de junio de 2014, ha ocurrido el siguiente hecho relevante relacionado con la compañía:

- Con fecha del 21 de julio de 2014, se ha firmado un contrato de arrendamiento de un local de 875 m² con Shana en el Centro Comercial Las Huertas. Tras la firma del mismo, el porcentaje de ocupación del centro comercial en m² asciende a un 85%.

7. GLOSARIO

Concepto	Descripción
Resultado antes de impuestos	Resultado operativo antes de impuestos.
Capitalización bursátil	Es el valor del capital de la sociedad obtenido a partir de su cotización en bolsa, resultado del producto entre el número de acciones en circulación y el precio de cotización de las mismas.
EBIT	Resultado operativo antes de intereses e impuestos.
EBITDA	Resultado operativo antes de amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
Resultado del ejercicio	Resultado del ejercicio después de impuestos.
Ratio de liquidez	Indica la capacidad de la empresa de hacer frente a sus obligaciones con sus activos líquidos. Se calcula como el cociente entre el Activo Corriente y el Pasivo Corriente de la compañía.
Ratio de solvencia	Indica la capacidad financiera de la Sociedad para hacer frente a sus obligaciones de pago con todos los bienes y recursos disponibles. Es el cociente entre la suma del Patrimonio Neto y los pasivos no corrientes y el activo no corriente.
EPRA NAV	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (revalorizaciones de inversiones)
EPRA NAV por acción	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (revalorizaciones de inversiones) dividido entre el número de acciones de la compañía