

**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
2019, 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 2019, 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 2019 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 2018. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

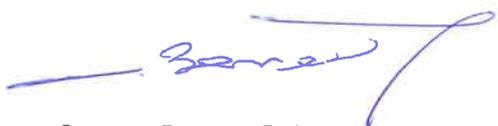
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado intermedio adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 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 2019. 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.



Carmen Barrasa Ruiz

25 de julio de 2019



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 2019**

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

ÍNDICE

(1)	NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO	9
(2)	BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS BAJO NIIF ADOPTADAS POR LA UNIÓN EUROPEA	12
	(a) Marco normativo	12
	(b) Comparación de la información	15
	(c) Estimaciones realizadas	16
	(d) Activos y pasivos contingentes	16
	(e) Corrección de errores	16
	(f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo	16
	(g) Importancia relativa	17
	(h) Estado de flujos de efectivo resumidos consolidados	17
(3)	CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO	17
(4)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	18
	(a) Segmentos geográficos	25
	(b) Información geográfica	25
	(c) Cliente principal	26
(5)	INMOVILIZADO INTANGIBLE	26
(6)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	27
(7)	ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y PASIVOS VINCULADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA	29
(8)	INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	31
(9)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	32
	(a) Clasificación de los activos financieros por categorías	32
	(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos	33
(10)	EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	34
(11)	PATRIMONIO NETO	34
	(a) Capital	34
	(b) Prima de emisión	35
	(c) Otras reservas	36
	(d) Ajustes por cambio de valor	37
	(e) Autocartera	37
	(f) Dividendos pagados	38
(12)	BENEFICIO POR ACCIÓN	38
	(a) Básico	38

(b)	Diluido	39
(13)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	39
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	39
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	40
(c)	Características principales de préstamos y deudas	41
(d)	Instrumentos financieros derivados	44
(e)	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	46
(14)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	46
(15)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	46
(16)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	47
(a)	Factores de riesgo financiero	47
(17)	DESGLOSES SOBRE EL VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS Y NO FINANCIEROS	49
(a)	Activos y Pasivos valorados a valor razonable	49
(18)	SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	51
(19)	INGRESOS ORDINARIOS	51
(20)	OTROS INGRESOS	51
(21)	OTROS GASTOS	52
(22)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	52
(a)	Saldos con empresas asociadas y vinculadas	52
(b)	Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	53
(c)	Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	54
(23)	INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS	55
(24)	HECHOS POSTERIORES	55

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 2019

(Expresado en Miles de euros)

<u>Activo</u>	Nota	30 de Junio de 2019 (1)	31 de Diciembre de 2018
Inmovilizado intangible	5	2	8.556
Inversiones inmobiliarias	6	1.440.487	1.363.646
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	8	5.797	4.627
Activos financieros no corrientes	9	13.287	11.426
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo	9	2.687	2.733
Total activos no corrientes		1.462.260	1.390.988
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	12.090	78.081
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo	9	14.719	13.762
Otros activos financieros corrientes	9	7.171	3.268
Otros activos corrientes	13	1.771	4.176
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	10	156.971	191.328
Total activos corrientes		192.722	290.615
Total activo		1.654.982	1.681.603

(1) Datos no auditados

Las notas 1 a 24 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 2019.

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 2019
(Expresado en Miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	30 de Junio de 2019 (1)	31 de Diciembre de 2018
Capital	11a	181.175	186.438
Prima de emisión	11b	475.130	476.301
Otras reservas y otras aportaciones	11c	270.202	220.289
Beneficio del periodo		28.620	129.308
Acciones propias	11e	(4.889)	(1.228)
Ajustes por cambio de valor	11d y 13	(3.637)	(2.610)
Total patrimonio neto		946.601	1.008.498
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	13	139.224	139.077
Pasivos financieros con entidades de crédito	13	445.627	428.400
Pasivos por impuesto diferido	18	17.201	19.405
Derivados	13	3.822	1.892
Otros pasivos no corrientes	13 y 14	18.943	17.240
Total pasivos no corrientes		624.817	606.014
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	7	250	810
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	13	1.435	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	13	43.176	6.461
Derivados	13	2.383	2.179
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	13 y 22a	3.122	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13 y 15	33.198	54.159
Total pasivos corrientes		83.564	67.091
Total patrimonio neto y pasivo		1.654.982	1.681.603

(1) Datos no auditados

Las notas 1 a 24 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 2019.

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

Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente

al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

(Expresado en Miles de euros)

<u>Estado de Resultado Resumido Consolidado</u>	Nota	30 de Junio de 2019 (1)	30 de Junio de 2018 (1)
Ingresos ordinarios	4 y 19	38.540	39.814
Otros ingresos	20	1.154	2.450
Gastos por retribuciones a los empleados	4	(194)	(270)
Gastos por amortización	5	-	(76)
Otros gastos	21	(16.375)	(36.642)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6 y 7	14.038	42.697
Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias	3, 6 y 7	31	3.301
Resultado de las operaciones		37.194	51.274
Ingresos financieros		1	607
Gastos financieros	13	(8.637)	(7.600)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	13	(1.108)	24
Participación en resultados del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	8	1.170	(450)
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas		28.620	43.855
Impuestos sobre beneficios		-	-
Beneficio del período		28.620	43.855
Resultado básico por acción (en euros)	12	0,31	0,47
Resultado por acción diluido (en euros)	12	0,31	0,47

<u>Estado del Resultado Global Resumido Consolidado</u>		30 de Junio de 2019 (1)	30 de Junio de 2018 (1)
Resultado de la cuenta de resultados (I)		28.620	43.855
Otro Resultado Global Imputado Directamente en el Patrimonio Neto (II)	11d	(1.687)	(428)
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)	11d	660	599
Resultado Global Total (I+II+III)		27.593	44.026

(1) Datos no auditados

Las notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de resultado global resumido intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado a 30 de junio de 2019

(Expresado en Miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Otras aportaciones	Beneficio del periodo	Acciones propias	Ajustes por cambio de valor	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2018	186.438	476.301	220.049	240	129.308	(1.228)	(2.610)	1.008.498
Primera aplicación NIIF 16 (Notas 2a y 5)	-	-	5.146	-	-	-	-	5.146
Saldo a 1 de enero de 2019	186.438	476.301	225.195	240	129.308	(1.228)	(2.610)	1.013.644
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	28.620	-	(1.027)	27.593
Distribución del resultado	-	-	63.061	-	(63.061)	-	-	-
Operaciones con socios y propietarios								
- Aumento de capital (Nota 11)	1.243	5.182	-	-	-	-	-	6.425
- Reducción de capital (Nota 11)	(6.506)	-	(18.237)	-	-	24.743	-	-
- (-) Distribución de dividendos	-	(6.353)	-	-	(66.247)	-	-	(72.600)
Acciones propias	-	-	(17)	-	-	(28.404)	-	(28.421)
Otras variaciones	-	-	(40)	-	-	-	-	(40)
Saldo a 30 de junio de 2019 (1)	181.175	475.130	269.962	240	28.620	(4.889)	(3.637)	946.601

(1) Datos no auditados

Las notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado a 30 de junio de 2019.

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado a 30 de junio de 2018
(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 2017	185.248	487.349	111.614	240	135.606	(175)	(1.663)	918.219
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	43.855	-	171	44.026
Distribución del resultado	-	-	118.333	-	(118.333)	-	-	-
Operaciones con socios y propietarios								
- Aumento de capital (Nota 11)	4.279	16.645	-	-	-	-	-	20.924
- (-) Distribución de dividendos	-	(27.693)	-	-	(17.273)	-	-	(44.966)
Acciones propias	-	-	33	-	-	(165)	-	(132)
Saldo a 30 de junio de 2018 (1)	189.527	476.301	229.980	240	43.855	(340)	(1.492)	938.071

(1) Datos no auditados

Las notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado a 30 de junio de 2019.

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 2019
(Expresado en Miles de euros)

	30 de junio de 2019 (1)	30 de junio de 2018 (1)
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(11.086)	(12.870)
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>	28.620	43.855
<i>Ajustes del resultado</i>	(5.421)	(38.532)
Amortización del inmovilizado	-	76
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	(14.038)	(42.697)
Correcciones valorativas por deterioro (Nota 21)	74	(29)
Ingresos financieros	(1)	(607)
Gastos financieros	8.637	7.600
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (Nota 13d)	1.108	(24)
Participación en resultados del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación (Nota 8)	(1.170)	450
Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias (Nota 7)	(31)	(3.301)
<i>Cambios en el capital corriente</i>	<i>(24.763)</i>	<i>(9.268)</i>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	186	(5.108)
Otros activos corrientes	(1.068)	5.052
Acreedores y otras cuentas a pagar	(23.644)	(11.372)
Otros pasivos corrientes	72	(148)
Otros activos y pasivos no corrientes	(310)	2.308
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>	<i>(9.522)</i>	<i>(8.925)</i>
Pagos de intereses	(9.523)	(8.925)
Cobros de intereses	1	-
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión	11.419	4.815
<i>Pagos por inversiones</i>	<i>(61.581)</i>	<i>(82.992)</i>
Salida neta de caja en la adquisición de negocios	-	(33.331)
Inversiones inmobiliarias (Notas 6 y 7)	(61.581)	(49.661)
<i>Cobros por desinversiones</i>	<i>73.000</i>	<i>87.807</i>
Empresas asociadas	-	5.000
Enajenación de activos no corrientes mantenidos para la venta (Notas 7 y 9)	73.000	82.807
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(35.073)	(8.859)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>	<i>(21.996)</i>	<i>20.792</i>
Emisión de instrumentos de patrimonio (Nota 11a)	6.425	20.924
Adquisición / enajenación de instrumentos de patrimonio	(28.421)	(132)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>	<i>59.523</i>	<i>15.315</i>
Emisión de:		
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	56.423	29.818
Deudas con sociedades de Grupo y Asociadas (Nota 13e)	3.100	-
Devolución y amortización de:		
Deudas con entidades de crédito	-	(14.503)
<i>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</i>	<i>(72.600)</i>	<i>(44.966)</i>
Pagos por dividendos (Nota 11f)	(72.600)	(44.966)
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	(34.357)	(16.914)
F) Movimiento de efectivo y equivalentes de activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 7)	383	-
G) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	191.328	45.617
H) Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	156.971	28.703

(1) Datos no auditados

Las notas 1 a 24 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 2019.

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 2019

(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 (en adelante el Grupo), cuyo detalle se presenta a continuación, tienen como actividad principal la adquisición y gestión de centros comerciales, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa (locales comerciales, naves industriales, centros logísticos, oficinas, producto residencial).

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. tiene sus acciones admitidas 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 2018 se describieron los principales requisitos de inversión de este tipo de sociedades.

La composición del Grupo a 30 de junio de 2019 y su método de integración en los estados financieros intermedios resumidos consolidados es la 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 2019

Denominación social	Actividad	Sociedad titular de la participación	% participación	Método de integración
LE Logistic Alovera I y II, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Alisal, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail As Termas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	Desarrollo y promoción inmobiliaria	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	50	Participación
LE Logistic Alovera III y IV, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Offices Joan Miró 21, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Logistic Almussafes, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail El Rosal, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Galaria, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Lar España Shopping Centres VIII, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes para su arrendamiento	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Lar España Inversión Logística IV, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes para su arrendamiento	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 2019

Denominación social	Actividad	Sociedad titular de la participación	% participación	Método de integración
LE Retail Villaverde S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Anec Blau, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Albacenter, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Txingudi, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Offices Marcelo Spínola 42, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Abadía, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Hipermercados I, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Hipermercados II, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Hipermercados III, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
LE Retail Rivas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global
Global Pergamo, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Global

Todas las sociedades se encuentran domiciliadas en la calle Rosario Pino 14-16, 28020 de Madrid.

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 2019

(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 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social;
- 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 2018 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 a 31 de diciembre de 2018 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 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. celebrada el 25 de abril de 2019.

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 25 de julio de 2019, 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 periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2019 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

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 2019

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 2018, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2019.

Durante los primeros seis meses de 2019 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:

- NIIF 16 Arrendamientos. Sustituye a la NIC 17 y a las interpretaciones asociadas (publicada en enero de 2016). La principal novedad radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirá en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (hay amortización del activo por derecho de uso y gasto financiero por el coste amortizado del pasivo). Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019.
- Modificación de la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada en octubre de 2017). Esta modificación permitirá la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal. Esta modificación se aplica retrospectivamente para períodos iniciados a partir del 1 de enero de 2019. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019.
- CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio 2017) Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019.
- Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicada en octubre 2017). Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una sociedad o negocio conjunto a los que no se aplique el método de puesta en equivalencia. Esta modificación se aplica retrospectivamente para períodos iniciados a partir del 1 de enero de 2019. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019.
- Modificación a la NIIF 3 Combinaciones de negocios. Ciclo anual de mejoras 2015 – 2017 (publicada en diciembre de 2017). Adquisición de control conjunto sobre una operación conjunta, que constituye un negocio. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019.
- Modificación a la NIIF 11 Negocios conjuntos. Ciclo anual de mejoras 2015 – 2017 (publicada en diciembre de 2017). Adquisición de control conjunto sobre una operación conjunta, que constituye un negocio. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019.

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 2019

- Modificación a la NIC 12 Impuesto sobre beneficios. Ciclo anual de mejoras 2015 – 2017 (publicada en diciembre de 2017). Registro del impacto fiscal de la retribución de instrumentos financieros clasificados como patrimonio neto. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019.
- Modificación a la NIC 23 Costes por intereses. Ciclo anual de mejoras 2015 – 2017 (publicada en diciembre de 2017). Capitalización de intereses de financiación pendiente de pago, específica de un activo listo para su uso. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019.
- Modificación a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan (publicada en febrero de 2018). Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019.

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 2019, estando aprobadas en la UE para su uso:

- NIIF 17 Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017) Reemplaza a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021.
- Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio (publicada en octubre de 2018). Clarificaciones a la definición de negocio de la NIIF 3 con el objeto de facilitar su identificación en el marco de una combinación de negocios, o por el contrario una adquisición de un conjunto de activos. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2020.
- Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de “materialidad” (publicada en octubre de 2018). Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de “materialidad” con la contenida en el marco conceptual, la nueva definición dice que la información es material si razonablemente podría esperarse que su omisión, inexactitud u ocultación podría influir en las decisiones que los usuarios principales de la información financiera tomarán sobre la base de los estados financieros. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2020.

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 2019

Evaluación del impacto de la adopción de la NIIF 16

– NIIF 16 – Arrendamientos

La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. Esta norma sustituye a la NIC 17 actual y es de aplicación a periodos anuales que hayan comenzado a partir del 1 de enero de 2019.

La NIIF 16 ha introducido un modelo de contabilización de los arrendamientos único para los arrendatarios que requiere el registro de los activos y pasivos de todos los arrendamientos superiores a 12 meses, con un registro similar al de los pasados arrendamientos financieros. En relación con la contabilidad del arrendador se mantienen sustancialmente los requerimientos de contabilidad vigentes anteriormente a través de la NIC 17. En este sentido los Administradores no han estimado que se haya producido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas, por lo que no se ha registrado impacto de primera aplicación por el citado concepto. La otra principal novedad ha radicado en la modificación de la NIC 40 como consecuencia de la entrada en vigor de la NIIF 16, que implica que los derechos de uso que el Grupo explota en régimen de arrendamiento han pasado a clasificarse y, por lo tanto, valorarse como el resto de inversiones inmobiliarias, a valor razonable de acuerdo con la NIC 40. El impacto de esta modificación, ha implicado la clasificación dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias y su valoración a valor razonable del derecho de uso sobre la superficie en la que se asienta la zona de ocio de Megapark Barakaldo, clasificado como activo intangible a 31 de diciembre de 2018. El efecto acumulado del cambio normativo ha supuesto un incremento de valor de dicho activo a 1 de enero de 2019 de 5.146 miles de euros, importe que ha sido registrado como un ajuste del saldo de apertura de reservas.

(b) Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, junto la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 (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 a la información correspondiente a 30 de junio de 2019 (para el estado de situación financiera resumido consolidado y el estado de cambios en el patrimonio neto), se presentan a efectos comparativos la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 (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 la información correspondiente a 31 de diciembre de 2018 (para el estado de situación financiera resumido consolidado y el estado de cambios en el patrimonio neto).

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2019 y el 2018 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos, salvo las afectadas por el impacto de primera aplicación de la NIIF 16 descrito en la Nota 2a.

(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 ellos. Básicamente, se refieren a:

- Cálculo de los valores razonables de inversiones inmobiliarias aplicando modelos de valoración (Nota 6).
- La valoración de los activos y pasivos mantenidos para la venta (Nota 7).
- Corrección valorativa por insolvencias de clientes.
- Cálculo del valor razonable de determinados instrumentos financieros derivados (Nota 13).
- La evaluación de provisiones y contingencias.
- La gestión del riesgo financiero (Nota 16).
- Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Nota 1 y 16).
- Definición de las transacciones realizadas por el grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (Nota 3).

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.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2018.

(d) **Activos y pasivos contingentes**

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 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 2019 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 2019.

(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 2019.

(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 resumido 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.

(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 2018 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 2019 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 15 de enero de 2019, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Global Pergamo, S.L.U., sociedad de nueva constitución que contaba únicamente con el importe desembolsado como capital social por importe 4 miles de euros, a Latorre & Asociados consultoría, S.L. por un importe total de 4 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 2019

(4) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A 30 de junio de 2019, 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, Hipermercado Albacenter, Anec Blau, Portal de la Marina, Albacenter, As Termas, Hipermercado Portal de la Marina, El Rosal, VidaNova Parc, Gasolinera As Termas, Megapark, Lagoh (activo en desarrollo), Parque Vistahermosa, Gran Vía de Vigo, Parque y Galería Comercial Abadía, Portfolio Supermercados, Parque Rivas.
- Oficinas: Durante el ejercicio 2019 se ha procedido a la venta de la totalidad de las oficinas del Grupo al no tratarse de activos “core” de acuerdo con el último plan de negocio aprobado (Nota 7).
- Logística: parcela Chestre.
- Residencial: Participación en la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., propietaria a 30 de junio del 2019 de una promoción terminada y en fase de entregas en la calle Juan Bravo 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 2019 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2018 para ingresos y gastos, y 31 de diciembre de 2018 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 2019

	Miles de euros				Total
	30 de junio de 2019				
	Centros Comerciales	Oficinas y Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros (*)	
Ingresos por arrendamiento	38.312	228	-	-	38.540
Total ingresos ordinarios	38.312	228	-	-	38.540
Otros Ingresos	1.106	48	-	-	1.154
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	(194)	(194)
Gastos de explotación(**)	(12.178)	(584)	-	(3.613)	(16.375)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	14.038	-	-	-	14.038
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	-	31	-	-	31
Beneficio operativo	41.278	(277)	-	(3.807)	37.194
Financieros Netos(**)	(9.607)	-	-	(137)	(9.744)
Participación en resultados del ejercicio de las inversiones contabilizadas por el método de la participación	-	-	1.170	-	1.170
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	31.671	(277)	1.170	(3.944)	28.620
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-
	31.671	(277)	1.170	(3.944)	28.620

(*) El Grupo ha incluido en “Unidad Corporativa y otros” los ingresos y gastos corporativos no imputables a ningún segmento.

(**) Se tiene en consideración que en el primer semestre de 2019, la Sociedad Dominante, ha refacturado a las sociedades dependientes, el importe correspondiente a los “Gastos de explotación”. El importe atribuible a los centros comerciales a 30 de junio de 2019 asciende a 5.549 miles de euros, 72 miles de euros a edificios de oficinas y manteniendo en unidad corporativa el resto. Adicionalmente, la Sociedad Dominante, ha refacturado a las sociedades dependientes, el importe correspondiente a los gastos financieros devengados por los Bonos. El importe atribuible a los centros comerciales asciende a 2.161 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 2019

	Miles de euros					
	30 de junio de 2018					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros (*)	Total
Ingresos por arrendamiento	35.904	948	2.962	-	-	39.814
Total ingresos ordinarios	35.904	948	2.962	-	-	39.814
Otros Ingresos	2.450	-	-	-	-	2.450
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	-	(270)	(270)
Gastos por amortización	(76)	-	-	-	-	(76)
Gastos de explotación(**)	(30.732)	(2.299)	(2.217)	-	(1.394)	(36.642)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	25.339	11.506	5.852	-	-	42.697
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	2.519	782	-	-	-	3.301
Beneficio operativo	35.404	10.937	6.597	-	(1.664)	51.274
Financieros Netos(**)	(6.089)	(886)	(470)	605	(129)	(6.969)
Participación en resultados del ejercicio de las inversiones contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	(450)	-	(450)
Beneficio de actividades continuadas	29.315	10.051	6.127	155	(1.793)	43.855

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

(**) Se tiene en consideración que en el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante, ha refacturado a las sociedades dependientes, el importe correspondiente a los "Gastos de explotación". El importe atribuible a los centros comerciales a 30 de junio de 2018 asciende a 24.912 miles de euros, 1.780 miles de euros a edificios de oficinas, 1.764 miles de euros a logística y manteniendo en unidad corporativa el resto. Adicionalmente, la Sociedad Dominante, ha refacturado a las sociedades dependientes, el importe correspondiente a los gastos financieros devengados por los Bonos. El importe atribuible a los centros comerciales asciende a 1.207 miles de euros, 481 miles de euros a edificios de oficina y 470 miles de euros a logística.

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 2019

	Miles de euros					
	30 de junio de 2019					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros	Total
Inmovilizado intangible	2	-	-	-	-	2
Inversiones Inmobiliarias	1.440.180	-	307	-	-	1.440.487
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	-	-	-	5.797	-	5.797
Activos financieros no corrientes	13.287	-	-	-	-	13.287
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar LP	2.687	-	-	-	-	2.687
Total activos no corrientes	<u>1.456.156</u>	<u>-</u>	<u>307</u>	<u>5.797</u>	<u>-</u>	<u>1.462.260</u>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	12.090	-	-	-	-	12.090
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar CP	9.114	2.203	570	-	2.832	14.719
Otros activos financieros corrientes	88	6.978	-	-	105	7.171
Otros activos corrientes	1.281	-	40	-	450	1.771
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	65.430	1.173	1.545	-	88.823	156.971
Total activos corrientes	<u>88.003</u>	<u>10.354</u>	<u>2.155</u>	<u>-</u>	<u>92.210</u>	<u>192.722</u>
Total activos	<u>1.544.159</u>	<u>10.354</u>	<u>2.462</u>	<u>5.797</u>	<u>92.210</u>	<u>1.654.982</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 2019

	Miles de euros					
	31 de diciembre de 2018					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros	Total
Inmovilizado intangible	8.556	-	-	-	-	8.556
Inversiones Inmobiliarias	1.363.339	-	307	-	-	1.363.646
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	-	-	-	4.627	-	4.627
Activos financieros no corrientes	11.332	94	-	-	-	11.426
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo	2.733	-	-	-	-	2.733
Total activos no corrientes	1.385.960	94	307	4.627	-	1.390.988
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	78.081	-	-	-	78.081
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.254	620	488	-	2.400	13.762
Otros activos financieros corrientes	3.139	-	-	-	129	3.268
Otros activos corrientes	3.639	-	56	-	481	4.176
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	35.980	20.669	1.117	-	133.562	191.328
Total activos corrientes	53.012	99.370	1.661	-	136.572	290.615
Total activos	1.438.972	99.464	1.968	4.627	136.572	1.681.603

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 2019

	Miles de euros					
	30 de junio de 2019					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros	Total
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	250	-	-	-	-	250
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	-	-	-	-	140.659	140.659
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	488.803	-	-	-	-	488.803
Pasivos por impuestos diferidos	17.201	-	-	-	-	17.201
Derivados	6.205	-	-	-	-	6.205
Otros pasivos no corrientes	18.904	-	-	-	39	18.943
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	-	3.122	-	3.122
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	24.827	3.029	3.128	-	2.214	33.198
Total pasivos	556.190	3.029	3.128	3.122	142.912	708.381

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 2019

	Miles de euros					
	31 de diciembre de 2018					
	Centros Comerciales	Edificios de Oficinas	Logística	Residencial (Participación en sociedades asociadas)	Unidad Corporativa y otros	Total
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-	810	-	-	-	810
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	-	-	-	-	142.559	142.559
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	434.861	-	-	-	-	434.861
Pasivos por impuesto diferido	17.201	2.204	-	-	-	19.405
Derivados	4.071	-	-	-	-	4.071
Otros pasivos no corrientes	17.100	140	-	-	-	17.240
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	38.373	1.101	2.799	-	11.886	54.159
Total pasivos	511.606	4.255	2.799	-	154.445	673.105

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 2019

(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

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 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

	Miles de euros					
	30 de junio de 2019					
	Ingresos ordinarios	%	Inversiones inmobiliarias	ANCMV (Inv. Inmb. Nota 7)	Inm. intangible	%
País Vasco	8.627	22,38	286.890	-	-	19,92%
Galicia	7.831	20,32	260.450	-	1	18,08%
Comunidad Valenciana	7.412	19,23	238.037	-	1	16,52%
Castilla La Mancha	4.387	11,38	144.200	-	-	10,01%
Castilla y León	4.092	10,62	110.500	11.910	-	7,67%
Cataluña	2.784	7,22	96.800	-	-	6,72%
Comunidad de Madrid	2.459	6,38	67.500	-	-	4,69%
Islas Baleares	424	1,10	11.640	-	-	0,81%
Cantabria	240	0,62	6.590	-	-	0,46%
Navarra	185	0,48	5.170	-	-	0,36%
La Rioja	99	0,27	2.710	-	-	0,18%
Andalucía	-	-	210.000	-	-	14,58%
	<u>38.540</u>	<u>100,00</u>	<u>1.440.487</u>	<u>11.910</u>	<u>2</u>	<u>100%</u>

	Miles de euros					
	30 de junio de 2018			31 de diciembre de 2018		
	Ingresos ordinarios	%	Inversiones inmobiliarias	ANCMV (Inv. Inmb. Nota 7)	Inm. intangible	%
País Vasco	8.739	21,95	273.296	-	8.554	19,46
Galicia	7.672	19,27	260.560	-	1	17,99
Comunidad Valenciana	5.741	14,42	240.932	-	1	16,63
Castilla la Mancha	7.014	17,62	143.760	-	-	9,92
Castilla y León	3.856	9,69	122.810	-	-	8,48
Cataluña	3.489	8,76	97.060	-	-	6,70
Comunidad de Madrid	1.885	4,73	67.500	76.400	-	9,93
Islas Baleares	419	1,05	11.547	-	-	0,80
Navarra	532	1,34	5.579	-	-	0,39
Cantabria	370	0,93	6.187	-	-	0,43
La Rioja	97	0,24	2.415	-	-	0,16
Andalucía	-	-	132.000	-	-	9,11
	<u>39.814</u>	<u>100,00</u>	<u>1.363.646</u>	<u>76.400</u>	<u>8.556</u>	<u>100,00</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 2019

Toda la actividad se desarrolla dentro de España.

(c) Cliente principal

En este epígrafe se desglosa un listado de los arrendatarios que han generado más rentas a 30 de junio de 2019, así como las principales características de cada uno de ellos:

Posición	Rótulo	Proyecto	% S/Total de Ingresos Ordinarios	% Acumulado	Vencimiento*	Sector
1	Inditex	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Portal de la Marina/Gran Vía de Vigo	7,95%	7,95%	2025-2034	RM Modas
2	Carrefour	El Rosal/Gran Vía de Vigo/Portal de la Marina	5,57%	13,52%	2028-2060	Distribución/Hipermercado
3	Eroski	Hiper Albacenter/As Termas/Portfolio Supermercados	5,54%	19,06%	2019-2051	Hipermercado
4	MediaMarkt	Megapark/Vistahermosa/As Termas/Parque Abadía/Rivas/	4,12%	23,18%	2023-2041	Tecnología
5	Decathlon	Megapark/Abadía/Vidanova	3,24%	26,42%	2036-2043	Distribución
6	Leroy Merlin	Vidanova/Vistahermosa/As Termas	2,84%	29,26%	2032-2058	Bricolaje
7	Tendam Retail	Albacenter/AnecBlau/As Termas/Megapark/Abadía/El Rosal/Gran Vía/Huertas/Portal de la Marina/Txingudi/VidaNova/Vistahermosa	2,64%	31,90%	2019-2030	RM Modas
8	Conforama	Megapark/Rivas/VidaNova/Abadía	2,60%	34,50%	2028-2038	Distribución
9	El Corte Inglés	Gran Vía de Vigo/Abadía/Rivas/Megapark	2,10%	36,60%	2020-2028	Distribución
10	Alcampo	Abadía/Vistahermosa	2,09%	38,69%	2055-2061	Hipermercado

* La información relativa a los vencimientos contractuales, hace referencia a la fecha final del contrato, si bien hay casos en los que existen opciones de terminaciones con fecha anterior.

(5) INMOVILIZADO INTANGIBLE

A 31 de diciembre de 2018, el inmovilizado intangible comprendía principalmente un derecho de uso sobre la superficie en la que se asienta la zona de ocio de Megapark Barakaldo, que actualmente se encuentra explotada por la sociedad del grupo LE Retail Hiper Ondara, S.L.U., y cuyo valor neto contable ascendía a 8.554 miles de euros. Tras a aplicación de la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019, de acuerdo a lo descrito en la Nota 2.a, el citado activo ha pasado a clasificarse en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado adjunto y a valorarse a su valor razonable (Nota 6).

Adicionalmente, a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el Grupo mantiene la propiedad industrial de la marca “As Termas” y “Vistahermosa” por un importe de 2 mil 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 2019

(6) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 30 de junio de 2019 las inversiones inmobiliarias comprenden 14 centros comerciales (1 en construcción) y 2 hipermercados (Ondara y Albacenter), la gasolinera de As Termas y 22 locales comerciales, 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 2019 han sido los siguientes:

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias terminadas
Valor razonable a 31 de diciembre de 2018	1.363.646
Altas del periodo	61.013
Trasposos primera aplicación NIIF 16 (Notas 2.a y 5)	13.700
Reclasificación de activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 7)	(11.910)
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	14.038
Saldo a 30 de junio de 2019	1.440.487
Valor razonable a 30 de junio de 2019	1.440.487

Altas y variaciones del perímetro

Las altas del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2019 se corresponden con los siguientes conceptos:

Tipo de activo	Nombre	Miles de euros	
		Altas	Variaciones del perímetro
Centro Comercial	Lagoh (a)	56.321	-
Centro Comercial	Anec Blau (b)	2.429	
Centro Comercial	Portal de la Marina (b)	1.085	
-	Mejoras en otros activos y fit outs (c)	1.178	-
		61.013	-

- (a) Corresponde con la construcción del centro comercial “Lagoh” en Palmas Altas, Sevilla, por parte de la sociedad Lar España Shopping Centres VIII, S.L.U. Durante el ejercicio 2019 se ha incurrido en costes de construcción por importe de 56.321 miles de euros.
- (b) Importes correspondientes, principalmente a las reformas realizadas en los activos inmobiliarios de Anec Blau y Portal de la Marina.
- (c) Importe correspondiente a mejoras y fit out realizados durante el periodo en el resto de activos de la cartera del Grupo.

A 30 de junio de 2019, el importe de las altas de inversiones inmobiliarias pendientes de pago asciende a 16.435 miles de euros y se encuentra registrado en el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2019.

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 2019

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 30 de junio de 2019 a 1.440.487 miles de euros (1.363.646 miles de euros a 31 de diciembre del 2018) y se consideran valoraciones de nivel 3, no habiéndose dado traspasos entre niveles durante el primer semestre 2019.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable (valor de tasación), siendo este a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 el siguiente:

	Miles de euros	
	Inversiones inmobiliarias mantenidas 30.06.2019	31.12.2018
Centros, medianas comerciales y supermercados	1.439.180	1.362.339
Naves logísticas y otros activos	1.307	1.307
	1.440.487	1.363.646

A 30 de junio de 2019, 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, medianas comerciales y supermercados(*)	510.235	93,90%

(*) No se tiene en cuenta los metros cuadrados del solar de Lagoh, ya que a la fecha actual el Centro Comercial que se está desarrollando en el mismo se encuentra en construcción. Tampoco se tiene en cuenta los metros cuadrados del centro comercial Anec Blau, bajo reforma integral.

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 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.

Las sociedades de valoración que han realizado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 30 de junio del 2019 son las siguientes:

	Sociedad de Valoración
Centro Comercial Txingudi	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial Las Huertas	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial Anec Blau	Cushman & Wakefield
Centro Comercial Albacenter	Cushman & Wakefield
Hipermercado Albacenter	Cushman & Wakefield
Centro Comercial As Termas	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Gasolinera As Termas	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial Megapark	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Hipermercado Portal de la Marina	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial El Rosal	Cushman & Wakefield.
Centro Comercial VidaNova Parc	Cushman & Wakefield.

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 2019

Centro Comercial Portal de la Marina	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Centro Comercial Lagoh (en construcción)	Cushman & Wakefield.
Parque Comercial Vistahermosa	Cushman & Wakefield.
Centro Comercial Gran Vía de Vigo	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Parque Comercial Abadía	Cushman & Wakefield.
Galería Comercial Abadía	Cushman & Wakefield
Portfolio Supermercados	Jones Lang Lasalle España, S.A.
Parque Comercial Rivas	Cushman & Wakefield

Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones en el primer semestre de los ejercicios 2019 y de 2018 son como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2019	30.06.2018
Por servicios de valoración	71	82
	<u>71</u>	<u>82</u>

Las hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios a 30 de junio de 2019 se detallan en la Nota 17.

Otros

A 30 de junio de 2019 los activos en garantía de los bonos y diversos préstamos tienen un valor razonable de 1.449.280 miles de euros, incluyendo el centro comercial de Huertas clasificado como Activo No Corriente Mantenido para la Venta (Nota 7). El importe pendiente de devolución por estas deudas a coste amortizado a 30 de junio del 2019 asciende a 629.463 miles de euros. El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias (véase Nota 13).

A 30 de junio del 2019 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

(7) ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y PASIVOS VINCULADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

Tal y como establece la Norma Internacional de Información Financiera 5 “Activos no corrientes para la venta y operaciones interrumpidas”, se ha procedido a reclasificar aquellos activos que están inmersos en procesos de desinversión con planes de venta comprometidos. En concreto, a 30 de junio de 2019 se encontraba en esta situación el centro comercial propiedad de la sociedad del Grupo LE Retail Las Huertas, S.L.U.

De acuerdo a NIC 40 y a la excepción aplicable bajo NIIF 5 las inversiones inmobiliarias que se clasifican como activos no corrientes mantenidos para la venta se han contabilizado a su valor razonable menos los costes de venta directamente asociados. Las hipótesis utilizadas en la valoración se desglosan, junto con el resto de inversiones inmobiliarias en la Nota 17. De la misma forma, el importe de las mejoras y fit-outs realizados en activos no corrientes mantenidos para la venta durante los seis primeros meses de 2019 han ascendido a 578 miles de euros.

Se detallan a continuación los diferentes activos y pasivos reclasificados como mantenidos para la venta:

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 2019

	Miles de euros			
	Activos		Pasivos	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
LE Retail Las Huertas, S.L.U. (a)	12.090	-	250	-
LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.L.U. (b)	-	41.023	-	705
LE Offices Marcelo Spínola, S.L.U. (c)	-	37.058	-	105
	<u>12.090</u>	<u>78.081</u>	<u>250</u>	<u>810</u>

- (a) El Grupo presenta como Activos no corrientes mantenidos para la venta los activos y pasivos directamente vinculados de LE Retail Las Huertas, S.L.U., ya que prevé vender el centro comercial propiedad de la sociedad en el corto plazo.
- (b) Con fecha 31 de enero de 2019 se ha firmado la venta del edificio de oficinas Cardenal Marcelo Spínola 42, libre de cargas, a una sociedad filial de Invesco por importe de 36.975 miles de euros neto de IVA, obteniéndose una minusvalía neta de los gastos asociados a la enajenación por importe de 25 miles de euros registrada en el epígrafe “Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias” del Estado de Resultado Intermedio Resumido Global Consolidado.

La venta ha sido realizada por la sociedad del Grupo LE Offices Marcelo Spínola 42, S.L.U., la cual solicitó la baja del régimen Socimi en el ejercicio 2018, pasando, por lo tanto, a tributar bajo el régimen general del Impuesto de Sociedades. A 31 de diciembre de 2018 se encontraba registrado un pasivo por impuesto diferido correspondiente a la cuota del Impuesto de Sociedades de la revalorización registrada de Marcelo Spínola acorde con la NIC 40 por importe de 2.204 miles de euros. Dicho importe, tras la venta efectiva del inmueble en el ejercicio 2019, ha pasado a clasificarse como “Pasivo por impuesto corriente” (Nota 18).

A 30 de junio de 2019 se encuentran pendientes de cobro 6.975 miles de euros, estando registrados en el epígrafe “Otros activos financieros” del Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado (Nota 9). La fecha de vencimiento de dicho plago aplazado es diciembre de 2019.

- (c) Con fecha 24 de abril de 2019 se ha firmado la venta del edificio de oficinas Eloy Gonzalo 27, libre de cargas, a Swiss Life REF European Properties por importe de 40.000 miles de euros neto de IVA, obteniéndose una plusvalía neta de los gastos asociados a la enajenación por importe de 56 miles de euros registrada en el epígrafe “Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias” del Estado de Resultado Intermedio Resumido Global Consolidado. En el momento de la venta se había cumplido el periodo de 3 años de mantenimiento exigidos por el Régimen SOCIMI.

A 30 de junio de 2019 se ha cobrado la totalidad del importe de la venta.

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 2019

El detalle de los activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta a 30 de junio de 2019 es el siguiente:

	LE Retail Las Huertas, S.L.U.	Total
Activos no corrientes mantenidos para la venta	12.090	12.090
Inversiones inmobiliarias	11.910	11.910
Activos financieros no corrientes	180	180
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	(250)	(250)
Otros pasivos no corrientes	(250)	(250)
Activos netos no corrientes mantenidos para la venta	11.840	11.840

El detalle de los activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	LE Offices Eloy Gonzalo, S.A.U.	LE Offices Marcelo Spínola, S.L.U.	Total
Activos no corrientes mantenidos para la venta	41.023	37.058	78.081
Inversiones inmobiliarias	39.400	37.000	76.400
Activos financieros no corrientes	69	58	127
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.171	-	1.171
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	383	-	383
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	(705)	(105)	(810)
Otros pasivos no corrientes	(244)	(105)	(349)
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	(461)	-	(461)
Activos netos no corrientes mantenidos para la venta	40.318	36.953	77.271

(8) INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle por sociedades a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación, así como el resultado atribuible al Grupo es el siguiente:

	Miles de euros			
	30.06.2019	Resultado atribuible al Grupo	31.12.2018	Resultado atribuible al Grupo
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	5.797	1.170	4.627	(450)
Total	5.797	1.170	4.627	(450)

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 2019

(9) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

Los activos financieros que mantiene el Grupo a 30 de junio de 2019 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 a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

	Miles de euros			
	30 de junio del 2019		31 de diciembre del 2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros no corrientes	13.287	-	11.426	-
Otros activos financieros	-	7.171		3.268
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Clientes por arrendamiento operativo	-	1.947	-	216
Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	-	1.804	-	1.346
Cliente por arrendamiento operativo – linealización de ventas	2.687	965	2.733	575
Anticipos a proveedores	-	784	-	784
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 18)	-	9.219	-	10.841
Total	15.974	21.890	14.159	17.030

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

A 30 de junio de 2019, y 31 de diciembre de 2018, la partida “Activos financieros no corrientes” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los activos inmobiliarios, citados en la Nota 6, en señal de garantía y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 30 de junio de 2019, la partida “Otros activos financieros” recoge principalmente el importe de 6.975 miles de euros pendiente de cobro por la venta, el 31 de enero de 2019, del edificio de oficinas situado en la calle Cardenal Marcelo Spínola, 42 por parte de la sociedad LE Offices Marcelo Spínola 42, S.L.U. El vencimiento de dicho pago aplazado es diciembre de 2019 (Nota 7). De la misma forma, a 31 de diciembre de 2018, dicha partida recogía el precio variable de las ventas realizadas en el 2018 de las sociedades del Grupo LE Offices Egeo, S.A.U. y LE Offices Arturo Soria, S.L.U. por importe combinado de 3.000 miles de euros, el cual ha sido cobrado en el primer semestre de 2019.

A 30 de junio de 2019, la partida “Otros créditos con Administraciones Públicas” recoge principalmente el Impuesto sobre el Valor Añadido pendiente de devolución relacionado con la inversión realizada en la promoción de “Lagoh” en Sevilla. De la misma forma, dicho epígrafe recoge las retenciones practicadas por la Sociedad dominante en el reparto del Dividendo.

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 2019

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	2019			
	Miles de euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	28	13.259	13.287
Otros activos financieros	7.171	-	-	7.171
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Clientes por arrendamiento operativo	1.947	-	-	1.947
Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	1.804	-	-	1.804
Cliente por arrendamiento operativo – linealización de ventas	965	2.687	-	3.652
Anticipos a proveedores	784	-	-	784
Otros créditos con Administraciones Públicas	9.219	-	-	9.219
	<u>21.890</u>	<u>2.715</u>	<u>13.259</u>	<u>37.864</u>
	2018			
	Miles de euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	33	11.393	11.426
Otros activos financieros	3.268	-	-	3.268
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Clientes por arrendamiento operativo	216	-	-	216
Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	1.346	-	-	1.346
Cliente por arrendamiento operativo – linealización de ventas	575	2.733	-	3.308
Anticipos a proveedores	784	-	-	784
Otros créditos con Administraciones Públicas	10.841	-	-	10.841
	<u>17.030</u>	<u>2.766</u>	<u>11.393</u>	<u>31.189</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 2019

(10) EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de la partida efectivo y otros medios líquidos equivalentes a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Bancos	156.971	191.328
Total	156.971	191.328

Los administradores de la Sociedad Dominante, formalizaron con un intermediario financiero un programa de compra de acciones propias. En virtud de dicho contrato la Sociedad Dominante mantiene en una cuenta de libre disposición 1.725 miles de euros, pudiendo el intermediario financiero utilizar dicho importe para acometer la compra de acciones propias (Nota 11e).

El citado contrato deja en suspenso temporalmente el contrato de liquidez formalizado con un intermediario financiero de conformidad con lo previsto en la Circular 3/2007, de 19 de diciembre de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado y demás normativa aplicable, de fecha 5 de julio de 2017.

(11) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 30 de junio de 2019 el capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. asciende a 181.175 miles de euros (186.438 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) y está representado por 90.587.561 acciones nominativas (93.219.044 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2018), 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.

El valor de cotización a 30 de junio del 2019 es de 6,82 euros por acción y la cotización media del primer semestre de 2019 ha sido de 7,50 euros por acción.

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2019 son los siguientes:

	30/06/2019
LVS II Lux XII S.a.r.l	20,0%
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	11,1%
Franklin Templeton Institutional, LLC	8,1%
Santa Lucia S.A. Cía. de Seguros	5,2%
Brandes Investment Partners, L.P.	3,8%
Blackrock INC.	5,4%
Otros accionistas con participación inferior al 3%	46,4%
	<u>100,0%</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 2019

Con fecha 10 de junio de 2019, en virtud de lo acordado en el Consejo de Administración del 25 de abril de 2019, la Sociedad dominante ha realizado un aumento de capital social por importe nominal de 1.243 miles de euros mediante la emisión de acciones (621.337 acciones ordinarias de 2 euros de valor nominal) con una prima de emisión por importe de 5.182 miles de euros. Dicha ampliación de capital ha sido suscrita por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. en cumplimiento de lo previsto en el Investment Management Agreement, el cual establece que el gestor invierta los honorarios recibidos netos de impuestos en concepto de performance fee en la suscripción de la ampliación de capital que lleve a cabo la Sociedad Dominante conforme a los términos del citado acuerdo. Dicha ampliación de capital se ha llevado a cabo con exclusión de derecho de suscripción preferente y delegando en el Consejo de Administración la ejecución del acuerdo.

Las nuevas acciones emitidas en el marco del referido aumento tendrán un periodo de tenencia obligatoria o lock-up por parte de Grupo Lar de tres años, conforme a lo previsto en el contrato de gestión de inversiones o investment manager agreement suscrito con Lar España.

De la misma forma, con fecha 10 de junio de 2019, en virtud de lo acordado en el Consejo de Administración del 29 de mayo de 2019, la Sociedad Dominante ha realizado una reducción de capital por importe de 6.506 miles de euros, correspondiente a 3.252.820 acciones de 2 euros de valor nominal cada una, representativas de un 3,5% del capital social. La reducción de capital se ha realizado con cargo a reservas libres, habiendo procedido asimismo a la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe de 6.506 miles de euros, igual al valor nominal de las acciones amortizadas, y cuyo carácter será indisponible. La amortización de las acciones se ha realizado mediante el uso de acciones propias cuyo valor, en el momento de la reducción de capital, ascendía a 24.743 miles de euros.

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados la ampliación de capital y reducción de capital antes descritas se encuentran inscritas en el Registro Mercantil de Madrid.

(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, 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.

Con fecha 25 de abril de 2019 se ha aprobado el reparto de dividendos del ejercicio 2018 con cargo a prima de emisión por importe de 6.647 miles de euros, considerando la totalidad de las acciones emitidas.

A 30 de junio de 2019 la prima de emisión del Grupo asciende a 475.130 miles de euros (476.301 miles de euros a 31 de diciembre del 2018).

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 2019

(c) Otras reservas

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Reserva legal	10.879	2.968
Reserva por capital amortizado	9.595	3.089
Reservas de la Sociedad Dominante	(29.372)	2.393
Reservas consolidadas	278.860	211.599
Otras aportaciones de socios	240	240
	<u>270.202</u>	<u>220.289</u>

(i) Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 30 de junio de 2019 la reserva legal de la Sociedad asciende a 10.879 miles de euros (2.968 miles de euros a 31 de diciembre del 2018). Por lo tanto, la reserva legal a 30 de junio de 2019 no se encuentra íntegramente dotada.

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

(ii) Reserva por capital amortizado

En esta reserva se recoge el importe nominal de las acciones propias amortizadas en las reducciones de capital social realizadas el 7 de junio de 2019 y 28 de diciembre de 2018, por un importe total de 9.595 miles de euros. La dotación y disponibilidad de esta reserva se realizará con los mismos requisitos exigidos para la reducción de capital, en aplicación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (“Ley de Sociedades de Capital”).

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 2019

(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 2018	(2.610)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio imputados directamente a patrimonio neto	(1.687)
Otras transferencias a la cuenta de resultados	660
30 de junio de 2019	(3.637)

(e) Autocartera

A 30 de junio de 2019, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 4.889 miles de euros. El movimiento habido durante el periodo de seis meses ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
31 de diciembre de 2018	164.925	1.228
Altas	3.884.744	29.162
Bajas	(94.995)	(758)
Reducción de capital (Nota 11a)	(3.252.820)	(24.743)
30 de junio de 2019	701.854	4.889

Con fecha 5 de febrero de 2014, el Accionista Único de la Sociedad Dominante autorizó al Consejo de Administración la adquisición de acciones de la Sociedad Dominante, hasta un máximo del 10% del capital social.

El precio medio de venta de las acciones propias durante el primer semestre de 2019 ha sido de 7,77 euros por acción. El resultado del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 ha ascendido a (17) miles de euros que ha sido registrado dentro del epígrafe “Otras reservas” del estado de situación financiera resumido consolidado.

Con fecha 28 de febrero de 2019 ha finalizado el programa de recompra de acciones que se encontraba formalizado entre la Sociedad Dominante y su proveedor de liquidez, dirigido a un máximo de 3.160.000 acciones, representativas del 3,33% del capital social. En este sentido, el 22 de marzo de 2019 la Sociedad Dominante ha formalizado un nuevo programa de recompra de acciones con su proveedor de liquidez, dirigido a un máximo de 4.660.000 acciones, representativas del 5% del capital social, que podrán ser adquiridas a un precio no superior de (a) el precio de la última operación independiente o (b) la oferta independiente más alta de ese momento en el centro de negociación donde se efectúe la compra. La duración máxima de este último programa es hasta el 22 de diciembre de 2019.

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 2019

El anterior programa deja en suspenso temporalmente el acuerdo de liquidez con un intermediario financiero de conformidad con lo previsto en la Circular 3/2007, de 19 de diciembre de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado y demás normativa aplicable, por la que se mantendría un importe no disponible de 500 miles de euros en la tesorería y un máximo de 63.000 acciones para la compra venta de acciones propias.

(f) Dividendos pagados

Con fecha 25 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto de un dividendo de 68.050 miles de euros, a razón de 0,73 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2018 y 6.647 miles de euros, a razón de 0,07 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión.

El importe repartido ha ascendido a 72.600 miles de euros (una vez deducido el importe 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 25 de abril del 2019. El importe del dividendo distribuido ha sido pagado el 24 de mayo de 2019.

(12) 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 2019	30 de junio de 2018
Beneficio del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	28.620	43.855
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	91.248.755	92.625.732
Ganancias o Pérdidas por acción básicas (euros)	<u>0,31</u>	<u>0,47</u>

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

	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Acciones ordinarias	90.587.561	94.763.534
Efecto promedio de las acciones propias, ampliaciones y reducciones de capital	661.194	(2.137.802)
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación a 30 de junio (en títulos)	<u>91.248.755</u>	<u>92.625.732</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 2019

(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.

Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 22, la Sociedad Dominante ha suscrito un acuerdo con el gestor, el Investment Manager Agreement, por el cual se devenga una comisión variable (“Performance Fee”). El importe de dicha retribución variable será liquidado, a opción de la Sociedad Dominante en efectivo (que posteriormente, será utilizado por el gestor para suscribir las acciones que se emitan) o en acciones propias. Conforme a lo establecido en los párrafos 46 y 47A de NIC 33 y teniendo en cuenta que a 30 de junio de 2019 se ha estimado que no se cumplirán los umbrales mínimos para el devengo de dicho importe, no se considera que existan a la fecha acciones ordinarias potenciales con carácter dilutivo.

(13) 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	30 de junio de 2019	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable(*)
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	139.224	1.435
Pasivos financieros con entidades de crédito	445.627	43.176
Valorados a valor razonable:		
Derivados	3.822	2.383
Otros pasivos financieros	18.943	-
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	3.122
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreeedores comerciales	-	27.702
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 18)	17.201	5.246
Anticipo de clientes	-	250
Total pasivos financieros	624.817	83.314

(*) No incluye los pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta

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 2019

	31 de diciembre de 2018	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable(*)
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	139.077	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	428.400	6.461
Valorados a valor razonable:		
Derivados	1.892	2.179
Otros pasivos financieros	17.240	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreeedores comerciales	-	48.223
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 18)	19.405	5.686
Anticipo de clientes	-	250
Total pasivos financieros	606.014	66.281

(*) No incluye los pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	30 de junio de 2019						Indeterminado	Total
	Miles de euros							
	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024 y siguientes			
Pasivos financieros por emisión de bonos (a)	1.435	-	-	140.000	-	-	141.435	
Efecto coste amortizado bonos	-	-	-	(776)	-	-	(776)	
Pasivos financieros con entidades de crédito (a)	43.383	50.224	111.895	170.437	122.806	-	498.746	
Efecto coste amortizado deuda con entidades de crédito	(207)	(386)	(1.682)	(2.664)	(5.003)	-	(9.943)	
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	3.122	-	-	-	-	-	3.122	
Derivados	2.383	87	-	1.180	2.555	-	6.205	
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	18.943	18.943	
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-	-	17.201	17.201	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	33.198	-	-	-	-	-	33.198	
Total	83.314	49.925	110.213	308.178	120.358	36.144	708.131	

(a) El efecto de valorar los pasivos financieros por bonos y deudas con entidades de crédito a coste amortizado supone una minoración del valor nominal de estos pasivos representados anteriormente de 776 miles de euros y 8.877 miles de euros, respectivamente a 30 de junio de 2019.

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 2019

	31 de diciembre del 2018						
	Miles de euros						
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023 y siguientes	Indeterminado	Total
Pasivos financieros por emisión de bonos (a)	3.482	-	-	140.000	-	-	143.482
<i>Efecto coste amortizado bonos</i>	-	-	-	(923)	-	-	(923)
Pasivos financieros con entidades de crédito (a)	6.461	78.837	5.437	109.731	241.796	-	442.262
<i>Efecto coste amortizado deuda con entidades de crédito</i>	-	(379)	-	(1.980)	(5.041)	-	(7.401)
Derivados	2.179	410	-	681	801	-	4.071
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	17.240	17.240
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-	-	19.405	19.405
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	54.159	-	-	-	-	-	54.159
Total	66.281	78.868	5.437	247.509	237.556	36.645	672.295

(a) El efecto de valorar los pasivos financieros por bonos y deudas con entidades de crédito a coste amortizado supone una minoración del valor nominal de estos pasivos representados anteriormente de 923 miles de euros y 7.401 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre del 2018.

(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	Importe concedido	Miles de euros		Garantía
					Coste amortizado e intereses pendientes de pago a 30 de junio de 2019	Pasivos vinculados a ANCMV a 30 de junio de 2019	
LE Retail As Termas, S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,80%	25-jun-2020	37.345	37.148	-	Centro comercial As Termas (ii)
LE Retail El Rosal, S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,75%	07-jul-2030	50.000	49.362	-	Centro comercial El Rosal (ii)
LE Retail Hiper Ondara S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,7%	24-feb-2023	97.000	96.195	-	Centro comercial Megapark (i)(ii)(iii)
LE Retail Hiper Ondara S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,7%	24-feb-2023	8.250	4.764	-	Megapark Ocio (i)(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 2019

Entidad	Moneda	Tipo efectivo	Año de vencimiento	Importe concedido	Miles de euros		Garantía
					Coste amortizado e intereses pendientes de pago a 30 de junio de 2019	Pasivos vinculados a ANCMV a 30 de junio de 2019	
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,7%	24-feb-2023	60.000	58.430	-	Centro comercial Portal de la Marina (i)(ii)(iii)
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	Euro	EURIBOR 3M + 1,75%	14-mar-2022	82.400	81.024	-	Centro comercial Gran Vía de Vigo (i)(ii)(iii)
LE Retail Vistahermosa S.L.U.	Euro	1,52% (hasta el 2-junio-17) Posteriormente EURIBOR 3M + 1,85%	02-mar-2022	21.550	21.277	-	Parque comercial Vistahermosa (i)(ii)
LE Retail Abadía, S.L.U.	Euro	1,80% (hasta el 23 de noviembre de 2020)Posteriormente EURIBOR 3M + 1,75%	23-may-2024	34.750	34.126	-	Parque comercial Abadía (i)(ii)
LE Retail Abadía, S.L.U.	Euro	1,93% (hasta el 23 de noviembre de 2020)Posteriormente EURIBOR 3M + 1,75%	23-may-2024	8.685	7.125	-	Galería comercial Abadía (i)(ii)
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U. (a)	Euro	EURIBOR 12M + 2,10%	14-septiembre-2020	24.000	21.908	-	VidaNova Parc
LE Retail Rivas, S.L.U.	Euro	Tipo Fijo 2,28%	9-sep-2020	27.500	27.451	-	Parque comercial Rivas (i)(ii)
Lar España Shopping Centres VIII, S.L.U. (b)	Euro	EURIBOR 3M + 2,25% (en periodo de construcción), posteriormente EURIBOR 3M +2,0%	29-jun-2025	98.500	49.993	-	Promoción Lagoh (ii)
Lar España Shopping Centres VIII, S.L.U.	Euro	EURIBOR 3M + 2,25%	-	4.000	-	-	Promoción Lagoh
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	Euro	EURIBOR 12M + 1,20	16-mayo-2020	25.000	-	-	-

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 2019

Entidad	Moneda	Tipo efectivo	Año de vencimiento	Importe concedido	Miles de euros		Garantía
					Coste amortizado e intereses pendientes de pago a 30 de junio de 2019	Pasivos vinculados a ANCMV a 30 de junio de 2019	
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	Euro	1,25%	26-oct-2025	70.000	-	-	(ii)
					488.803	-	

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

(ii) 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% y el 70%, siendo necesario en caso contrario supuesto de vencimiento anticipado de parte o totalidad de la deuda. Adicionalmente los préstamos correspondientes a las sociedades LE Retail As Termas, S.L.U., LE Retail El Rosal, S.L.U., LE Retail Hiper Ondara, S.L.U., LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U., LE Retail Vistahermosa, S.L.U., LE Retail Abadía, S.L.U., LAR España Shopping Centres VIII, S.L.U. y LE Retail Rivas, S.L.U. cuentan con cláusulas de mantenimiento de un Ratio de Cobertura de la Deuda mínimo de entre el 1,1% y el 2,65%, siendo en caso contrario supuesto de vencimiento anticipado de parte o totalidad de la deuda.

(iii) Adicionalmente a los ratios anteriormente mencionados, existen cláusulas vinculadas al mantenimiento del coeficiente de ocupación del centro comercial superior al 85%, siendo en caso contrario supuesto de vencimiento anticipado de parte o totalidad de la deuda.

Los gastos financieros devengados por los bonos en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 han ascendido a 2.161 miles de euros. Siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 147 miles de euros. Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2019 ascienden a 1.435 miles de euros.

Los gastos financieros devengados por los préstamos en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, han ascendido a 4.714 miles de euros, siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 711 miles de euros. Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2019 ascienden a 782 miles de euros.

Las principales variaciones ocurridas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 son las siguientes:

- (a) Durante el ejercicio 2019, la sociedad del Grupo "LE Retail Vidanova Parc, S.L.U." ha dispuesto de un importe total de 3.372 miles de euros, correspondientes al contrato de préstamo firmado con la entidad Caixabank, S.A., el cual cuenta con un importe máximo total de 24.000 miles de euros. El préstamo tiene la finalidad de financiar parcialmente los costes de inversión necesarios para la promoción del centro comercial propiedad de la sociedad no cubiertos por las aportaciones de fondos propios y financiar el pago de las comisiones, impuestos y gastos inherentes al otorgamiento de los documentos de financiación. El importe del crédito desembolsado que esté pendiente de devolución en cada momento devengará intereses día a día, desde la fecha del contrato, 14 de septiembre de 2017, hasta que resulte íntegramente amortizado, sobre la base de un año de 360 días. Los intereses se calcularán por días naturales transcurridos en cada periodo de intereses, incluyendo el primer día y excluyendo el último, bajo el cálculo de Euribor 3M más un margen de 2,1%.

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 2019

- (b) Durante el ejercicio 2019, la sociedad del Grupo “Lar España Shopping Centres VIII, S.L.U.” ha dispuesto de un importe de 53.051 miles de euros, correspondientes al contrato de préstamo sindicado firmado el 29 de junio de 2018 con la entidad Banco Santander, S.A. actuando de banco agente, el cual cuenta con un importe máximo total de 98.500 miles de euros. El préstamo tiene la finalidad de financiar parcialmente los costes de inversión necesarios para la promoción del centro comercial propiedad de la sociedad no cubiertos por las aportaciones de fondos propios y financiar el pago de las comisiones, impuestos y gastos inherentes al otorgamiento de los documentos de financiación. El importe del crédito desembolsado que esté pendiente de devolución en cada momento devengará intereses día a día, desde la fecha del contrato, hasta que resulte íntegramente amortizado, sobre la base de un año de 360 días. Los intereses se calcularán por días naturales transcurridos en cada periodo de intereses, incluyendo el primer día y excluyendo el último, bajo el cálculo de Euribor 3M más un margen de 2,25%, durante el periodo de construcción y un margen del 2,0% posteriormente.

El efecto de la contabilización a coste amortizado a la fecha de contratación de la deuda ascendía a 3.473 miles de euros, los cuales, a 31 de diciembre de 2018 se encontraban registrados en el epígrafe del activo “Otros activos corrientes” al no encontrarse dispuesta la deuda. Tras la disposición de la misma la Sociedad ha procedido a la reclasificación de dichos importes al epígrafe de “Pasivos financieros con entidades de crédito”.

- (c) Con fecha 16 de mayo de 2019, la Sociedad Dominante renovó una línea de crédito con Bankinter por importe de 25.000 miles de euros del cual se puede disponer hasta el límite fijado en cada momento mediante cheques, órdenes de transferencia, cargo de efectos en cuenta o cualquier otro mandato de pago admitido por Bankinter. La fecha de vencimiento en la que debe quedar totalmente reembolsado es el 16 de mayo de 2020. El devengo de intereses es trimestral y el tipo de interés es EURIBOR a 12 meses más un diferencial de 1,20%. Cuenta con comisiones por exceso de saldo del 4,5%. A 30 de junio de 2019 no se encuentra ningún importe dispuesto de dicha línea de crédito. Los gastos financieros devengados durante el periodo 2019 en función de la citada línea de crédito han ascendido a 19 miles de euros.

Los contratos de financiación suscritos, así como los bonos corporativos emitidos por el Grupo exigen el cumplimiento de ciertos ratios financieros. Los administradores estiman que se cumplen a 30 de junio de 2019 y prevén que se cumplirán satisfactoriamente durante la vigencia de los contratos.

(d) **Instrumentos financieros derivados**

Los derivados contratados por el Grupo a 30 de junio del 2019 y 31 de diciembre del 2018 y sus valores razonables a dichas fechas son los siguientes (en 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 2019

	Tipo de interés contratado	Miles de euros			
		Valor razonable 30.06.2019	Valor razonable 31.12.2018	Nocional	Vencimiento
LE Retail El Rosal S.L.U	0,44%	504	643	50.000	2030
LE Retail As Termas, S.L.U.	0,53%	419	459	37.345	2020
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.(Megapark)	0,22%	1.900	870	97.000	2023
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. (Portal de la Marina)	0,31% / 0,39%	1.454	769	60.000	2023
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. (Megapark Ocio)	0,35%	116	69	4.675	2023
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	0,29%	1.540	1.088	82.400	2022
LE Retail Vistahermosa, S.L.U	0,12%	272	173	21.550	2022
		6.205	4.071		

No se han producido variaciones adicionales a las oscilaciones en el valor razonable de los instrumentos derivados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

Las relaciones de cobertura correspondientes a los instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés contratados por las sociedades del Grupo LE Retail El Rosal, S.L.U, LE Retail As Termas, S.L.U. y LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. (Megapark), han sido calificadas a 30 de junio de 2019 como no efectivas. En este sentido, el Grupo ha procedido a imputar al estado de resultado consolidado la variación en el valor razonable de dichos instrumentos por un importe de 1.108 miles de euros negativos (24 miles de euros positivos a 30 de junio de 2018). Adicionalmente, a 30 de junio de 2019 el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias del reciclaje del importe en patrimonio neto de los instrumentos financieros de LE Retail El Rosal, S.L.U., y LE Retail As Termas, S.L.U., asciende a 157 miles de euros de pérdidas, (157 miles de euros a 30 de junio de 2018).

El importe de las liquidaciones trimestrales de los instrumentos financieros de cobertura no efectivos, anteriormente descritos, ha ascendido a 603 miles de euros en el primer semestre de 2019.

De la misma forma, el importe de las liquidaciones trimestrales de los instrumentos financieros de cobertura efectivos ha ascendido a 503 miles de euros en el primer semestre de 2019.

El efecto en el pasivo y en la cuenta de pérdidas y ganancias antes de impuestos de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de interés estimada sería 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 2019

Escenario	Miles de euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de interés en 0,5%	4.715	2.550	2.165
Disminución tasa de interés en 0,5%	(4.822)	(2.608)	(2.214)

(e) Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

Con fecha 1 de abril de 2019 se ha firmado una línea de liquidez entre Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., Sociedad dominante del Grupo, e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., en virtud de la cual Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. podrá disponer de un importe máximo de 7.000 miles de euros, con vencimiento a 31 de marzo de 2020. Esta línea de liquidez arroja un interés fijo del 5,95% del capital dispuesto pagadero a fecha de vencimiento. En el ejercicio 2019 se han devengado intereses por importe de 22 miles de euros.

A 30 de junio de 2019 el importe dispuesto asciende a 3.100 miles de euros.

(14) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes el Grupo incluye 18.943 miles de euros a 30 de junio de 2019 (17.240 miles de euros a 31 de diciembre del 2018), 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.

(15) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Acreedores comerciales (a)	25.421	38.413
Acreedores comerciales, empresas vinculadas (b)	2.201	9.694
Anticipos de clientes	250	250
Remuneraciones pendientes de pago	79	116
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 18)	5.247	5.686
	<u>33.198</u>	<u>54.159</u>

(a) El epígrafe “Acreedores comerciales” a 30 de junio del 2019, incluye 9.933 miles de euros correspondientes a importes pendientes de pago por inversiones inmobiliarias (Nota 6). De este importe 9.541 miles de euros corresponden a los importes pendientes de pago relacionados con el desarrollo del centro comercial Lagoh, propiedad de la sociedad Lar España Shopping Centres VIII, S.L.U.

(b) El epígrafe “Acreedores comerciales, empresas vinculadas” incluye un importe de 1.658 miles de euros relacionados con la remuneración fija a pagar al gestor devengada en el ejercicio (Nota 22).

(16) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

(a) Factores de riesgo financiero

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

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

(i) Riesgo de mercado

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

(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.

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 2019

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.

(v) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018, la Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2017 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devinieran en obligatorios en dicho ejercicio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. Cabe destacar que del análisis realizado a 31 de diciembre de 2018 se cumplían todos los requisitos, con la excepción del test de rentas. Este incumplimiento fue, en opinión de los Administradores, una situación extraordinaria provocada por el resultado positivo obtenido tras la devolución del préstamo concedido a Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. descrito en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018. En este sentido, tal y como establece el artículo 13 de la ley SOCIMI el cual permite la subsanación de este incumplimiento en el periodo siguiente, los Administradores estiman, conforme al plan de negocio de la compañía para 2019, que el Grupo cumplirá en 2019 con el nivel exigido por la ley en relación con el test de rentas, por lo que la Sociedad Dominante mantendrá su acogimiento al Régimen SOCIMI. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que a 30 de junio de 2019 se cumplen todos los requisitos, estimándose en base al plan de negocio que los mismos se verán cumplidos el 31 de diciembre de 2019.

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 2019

**(17) 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	Miles de euros		
	30/06/2019		
	Inversiones Inmobiliarias Nivel 3	ANCMV Nivel 3	Total Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes			
<i>Inversiones inmobiliarias</i>			
Centros comerciales			
- Terrenos	343.790	-	343.790
- Construcciones	1.096.390	-	1.096.390
Naves logísticas			
- Terrenos	307	-	307
Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente	<u>1.440.487</u>	<u>-</u>	<u>1.440.487</u>
	Miles de euros		
	31/12/2018		
	Inversiones Inmobiliarias Nivel 3	ANCMV Nivel 3	Total Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes			
<i>Inversiones inmobiliarias</i>			
Centros comerciales			
- Terrenos	340.225	-	340.225
- Construcciones	1.023.114	-	1.023.114
Naves logísticas			
- Terrenos	307	-	307
Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente	<u>1.363.646</u>	<u>-</u>	<u>1.363.646</u>

En relación con los pasivos a valor razonable, el único que tiene dicha consideración son los instrumentos derivados descritos en la Nota 13, cuya clasificación corresponde al Nivel 2 de jerarquía.

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

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios a 30 de junio de 2019 fueron 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 2019

	Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	Rendimiento neto final (Net exit Yield)	Tasa de descuento(*)
Centros comerciales y medianas comerciales	4,66% - 7,48%	5,50% - 7,80%	7,60% - 9,80%

(*) Sin tener en cuenta los datos correspondientes al inmueble en construcción Lagoh.

El efecto de la variación de un cuarto de punto, medio punto y un punto en la tasa de descuento, en las rentas y en las exit yield, en el Activo Consolidado y en el Resultado Global Consolidado, con respecto a las inversiones inmobiliarias, incluyendo aquellas clasificadas como Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta, sería el siguiente:

Variación de la tasa de descuento

	Miles de euros					
	30.06.2019					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de descuento	(27.017)	(52.147)	(100.797)	(27.017)	(52.147)	(100.797)
Disminución de la tasa de descuento	24.993	51.929	107.852	24.993	51.929	107.852

Variación de las rentas

	Miles de euros					
	30.06.2019					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de las rentas	434	2.255	5.876	434	2.255	5.876
Disminución de las rentas	(2.978)	(4.919)	(8.280)	(2.978)	(4.919)	(8.280)

Variación de la Exit Yield

	Miles de euros					
	30.06.2019					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la Exit Yield	(36.461)	(68.853)	(125.905)	(36.461)	(68.853)	(125.905)
Disminución de la Exit Yield	36.777	78.892	176.726	36.777	78.892	176.726

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 2019

(18) SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

<u>Saldos deudores</u>	Miles de euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Hacienda Pública deudora por IVA	8.087	8.965
Hacienda Pública, otras retenciones practicadas	1.132	1.876
	<u>9.219</u>	<u>10.841</u>

<u>Saldos Acreedores</u>	Miles de euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Hacienda Pública, acreedora por IVA	637	3.276
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	61	71
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades corriente	2.204	2.335
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades de ejercicios anteriores	2.335	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	9	4
Pasivos por impuesto diferido	17.201	19.405
	<u>22.447</u>	<u>25.091</u>

A 30 de junio de 2019 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI, con la excepción de LE Offices Marcelo Spínola, S.L.U y LAR España Inversiones Logísticas IV, S.L.U. las cuales solicitaron la renuncia del régimen fiscal SOCIMI a lo largo del ejercicio 2018. De la misma forma, la sociedad Global Pergamo, S.L.U., adquirida por el Grupo con fecha 15 de enero de 2019 (nota 3), tiene previsto solicitar su acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI antes de septiembre 2019, de forma que su acogimiento goce de efectos retroactivos a 1 de enero de 2019.

Por lo tanto, la cuenta por pagar por Impuesto de Sociedades de ejercicios anteriores se corresponde con la cuota aplicable a la sociedad LAR España Inversión Logística IV, S.L.U. tras la venta parcial del inmueble en propiedad, Cheste en el ejercicio 2018. De la misma forma, la cuenta por pagar por Impuesto de Sociedades corriente se corresponde con la venta en el presente ejercicio, por parte de LE Offices Marcelo Spínola, S.L.U., del edificio de oficinas Cardenal Marcelo Spínola 42 (Nota 7).

(19) INGRESOS ORDINARIOS

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

(20) OTROS INGRESOS

Durante el ejercicio 2019, el Grupo recoge otros ingresos por importe de 1.154 miles de euros, de los cuales 951 miles de euros corresponden a cesiones temporales de espacios comunes de los centros comerciales y 203 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 2019

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos comunes (comunidad de propietarios, servicios...), por importe de 10.591 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 2019.

(21) OTROS GASTOS

Los detalles de “Otros gastos” a 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 son como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2019	30.06.2018
Servicios de profesionales independientes	8.833	31.716
Primas de seguros	349	309
Gastos bancarios	17	31
Publicidad y propaganda	643	404
Suministros	163	204
Tributos	4.223	2.338
Variación provisiones por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	74	29
Retribución al Consejo de Administración(*)	295	295
Otros resultados	1.778	1.316
	16.375	36.642

(*) Incluye la retribución al Secretario no consejero.

Dentro de la partida “Servicios de profesionales independientes” se recoge principalmente el importe correspondiente a la remuneración de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.L., gestor de los activos del Grupo (Nota 22a).

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

El detalle de los saldos con empresas asociadas y vinculadas a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

	Miles de euros			Total
	30 de junio de 2019			
	Sociedades Asociadas	Otras partes vinculadas		
		Grupo Lar		
	Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Gentalia, S.L.	
Deudas con empresas de Grupo y Asociadas (Nota 13e)	3.122	-	-	3.122
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 15)	-	1.658	543	2.201

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 2019

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2018			
	Sociedades Asociadas	Otras partes vinculadas		
	Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.	Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Gentalia, S.L.	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 15)	-	9.303	390	9.694

(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas

Con fecha 19 de febrero de 2018 la Sociedad Dominante suscribió un acuerdo con su sociedad gestora, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (la "Sociedad Gestora"), con el objeto de novar los términos del contrato de gestión de inversiones o Investment Manager Agreement (IMA). Conforme a la referida novación, el IMA tendrá una efectividad de 4 años a contar desde el 1 de enero de 2018. Adicionalmente, la estructura de las comisiones correspondientes a la Sociedad Gestora (comisión fija o base fee y comisión variable o performance fee) ha sido modificada. El base fee a abonar a la Sociedad Gestora se calculará sobre la base de un importe anual equivalente al que resulte más elevado entre (i) 2 millones de euros, o (ii) la suma de (a) el 1,00% del valor del EPRA NAV (EPRA net asset value) (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior hasta un importe inferior o igual a 1.000 millones de euros, y (b) el 0,75% del valor del EPRA NAV (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior en relación con el importe que supere los 1.000 millones de euros.

En relación con el importe fijo devengado por el gestor, éste ha ascendido a 4.928 miles de euros (neto de los gastos descontados en base al contrato de gestión formalizado entre las partes y que han ascendido a 210 miles de euros) (4.328 miles de euros a 30 de junio de 2018), de los cuales a 30 de junio de 2019 se encuentra pendiente de pago un importe de 1.658 miles de euros (737 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) (Nota 15).

De la misma forma, el performance fee a abonar a la Sociedad Gestora se calculará en función del EPRA NAV y de la capitalización bursátil de la Sociedad, y se encontrará sujeto a un límite total equivalente al 3% del EPRA NAV de la Sociedad a 31 de diciembre del ejercicio precedente. Conforme a la cláusula 7.2.2 del contrato de gestión, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. deberá utilizar el importe devengado en concepto de "Performance fee" (una vez deducido el importe correspondiente al impuesto sobre sociedades que le aplique) para suscribir acciones que emita la Sociedad Dominante o, a opción de la Sociedad Dominante, adquirir acciones propias de ésta.

En relación con dicho importe variable, a 30 de junio de 2019, no se ha provisionado ningún importe en tanto en cuanto los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la evolución del EPRA NAV y de la capitalización bursátil al cierre del ejercicio no alcanzará en ninguno de los dos casos los umbrales mínimos para su devengo.

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 2019

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizado un contrato con la sociedad vinculada Gentalia 2006, S.L. (participada de forma mayoritaria por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.) para la prestación de servicios relacionados con la administración de los activos inmobiliarios. A 30 de junio de 2019 el gasto incurrido por este concepto asciende a 2.178 miles de euros (1.571 miles de euros a 30 de junio de 2018), de los cuales 543 miles de euros se encontraban pendientes de pago a 30 de junio de 2019 (390 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Tal y como se menciona en la Nota 13, durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 se ha devengado un gasto financiero correspondiente a la línea de liquidez suscrita entre la Sociedad Dominante e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., por un importe de 22 miles de euros.

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

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

		Miles de euros							
		30.06.2019							
		Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración		-	295	-	-	71*	-	-	-
Alta Dirección		194	-	-	-	-	-	-	-

		Miles de euros							
		30.06.2018							
		Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración		-	295	-	-	135*	-	-	-
Alta Dirección		270	-	-	-	-	-	-	-

*El importe correspondiente a las primas de seguros corresponde al Consejo de Administración y a la Alta Dirección de la empresa.

Las dietas al Consejo de Administración incluyen 42 miles de euros de dietas del Secretario no consejero del Consejo de Administración (42 miles de euros a 30 de junio de 2018).

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 2019

A 30 de junio de 2019 la Sociedad dominante tiene siete Consejeros, cinco hombres y dos mujeres (a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad dominante tenía siete Consejeros, cinco hombres y dos mujeres).

(23) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS

El número medio de empleados del Grupo a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Categoría profesional		
Alta Dirección	<u>3</u>	<u>3</u>
Total	<u><u>3</u></u>	<u><u>3</u></u>

De éstos, dos son hombres y uno mujer (a 31 de diciembre de 2018, dos hombres y una mujer).

(24) HECHOS POSTERIORES

No se han dado hechos relevantes posteriores al cierre del periodo.

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

1 Situación del Grupo

1.1 Estructura organizativa y funcionamiento

El Grupo es un grupo de sociedades creado a partir de 2014 con una estructura de gestión externalizada. Ha designado a Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. como gestor exclusivo, compañía que cuenta con cincuenta 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 ha desarrollado 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 oportunidad de mejora en la gestión de activos, principalmente en aquellos en los que existe oportunidad de reposición o ampliación.

- Oficinas: negocio de alquiler de oficinas.

El Grupo implementó un plan de creación de valor sobre los activos en cartera con el objetivo de maximizar el retorno al accionista en la desinversión de los mismos.

- Logística: negocio de alquiler de naves logísticas.

El Grupo implementó un plan de creación de valor sobre los activos en cartera con el objetivo de maximizar el retorno al accionista en la desinversión de los mismos.

- Residencial.

El Grupo invirtió de forma excepcional en el mercado residencial de lujo en Madrid, mediante el desarrollo conjunto del proyecto Lagasca99, con PIMCO al 50%. La promoción, entregada ya en su mayor parte, no responde a una línea estratégica que se contemple en los planes de Negocio futuros.

A día de hoy, el Grupo centra su estrategia en la inversión únicamente de activos del sector retail.

La política de inversiones del Grupo se centra principalmente:

- En los activos considerados como estratégicos, siendo estos fundamentalmente centros y parques comerciales.
- Oportunidades de inversión en activos del sector retail dominantes en su área de influencia, que ofrezcan grandes posibilidades de gestión, evitando aquellos segmentos donde la competencia puede ser mayor.

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 2019

- Diversificación del riesgo, expandiéndose en España en la inversión de superficies comerciales.

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

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Introducción

A 30 de junio de 2019, los ingresos ordinarios del Grupo han ascendido a 38.540 miles de euros, correspondientes al negocio al que se dedica el Grupo, el negocio de alquiler.

Durante el primer semestre de 2019 el Grupo ha incurrido en “Otros gastos” por importe de 16.375 miles de euros, que corresponden fundamentalmente a los honorarios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. al Grupo (4.928 miles de euros), y a determinados servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos por 7.188 miles de euros.

El resultado de las operaciones antes de revalorizaciones, provisiones e intereses (EBITDA, se calcula como el resultado de las operaciones, menos la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, menos gastos por amortización) es de 23.156 miles de euros.

La revalorización durante el ejercicio de las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo a 30 de junio de 2019, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Cushman & Wakefield y Jones Lang Lasalle en el ejercicio, ha sido de 14.038 miles de euros.

El resultado financiero ha sido negativo por importe de 9.744 miles de euros.

El Beneficio del ejercicio del Grupo asciende a 28.620 miles de euros.

Por área de actividad cabe destacar:

- Un porcentaje significativo de los ingresos del Grupo derivan de las rentas de los activos de retail, representando un 99% sobre el total de ingresos frente al 1% de oficinas.
- Alrededor de un 39% de los ingresos de rentas por centros comerciales derivan de los centros Megapark, Gran Vía de Vigo y Portal de la Marina.

A 30 de junio de 2019, el Grupo ocupa en el conjunto de su negocio el 93,9% de la superficie bruta alquilable (SBA), siendo la tasa de ocupación en los centros comerciales del 92,5%, la de los parques comerciales 95,6% y la de los locales comerciales un 100%. El centro comercial Anec Blau ha sido excluido en el cálculo al encontrarse bajo reforma integral.

A 30 de junio de 2019, el Grupo cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que engloba centros comerciales (323.438 m²), parques comerciales (158.888 m²) y locales comerciales (27.909 m²). En total suman 510.235 m² de superficie bruta alquilable.

La información incluida en los dos párrafos anteriores no tiene en cuenta el proyecto Lagoh, ya que a la fecha no se encuentra finalizado.

2.2 Otros Indicadores financieros

A 30 de junio de 2019, el Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes) → 109.158 miles de euros (223.524 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos corrientes y el pasivos corrientes) → 2,3 (4,3 a 31 de diciembre de 2018).
- Ratio de solvencia (se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente) → 1,1 (1,2 a 31 de diciembre de 2018).

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 11,56% (13,42% a 31 de diciembre de 2018); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto medio de los últimos cuatro trimestres 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% (8,03% a 31 de diciembre de 2018); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el activo total medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

De acuerdo con las recomendaciones emitidas por la European Securities and Markets Authority (ESMA) en relación con el cálculo y determinación de las Medidas Alternativas de Rendimiento (Alternative Performance Measure) utilizadas por la Dirección de la Sociedad en su toma de decisiones financieras y operativas, se incluye en los apartados 3 y 5 del documento “Informe de Resultados 1S 2019” publicado el mismo día que los presentes estados financieros y notas explicativas, el cálculo y la definición de las magnitudes EPRA (European Public Real Estate Association).

2.3 Cuestiones relativas 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 2019 el Grupo tiene 3 empleados (2 hombres y 1 mujer). Dichos empleados están categorizados como Alta Dirección. Durante el ejercicio la Sociedad no ha tenido empleados con discapacidad mayor o igual 33%.

3 Liquidez y recursos de capital

3.1 Liquidez y recursos de capital

A 30 de junio de 2019, la deuda financiera neta del Grupo asciende a 487.596 miles de euros. El nivel de endeudamiento está relacionado con la adquisición de los centros comerciales As Termas, el Rosal, Megapark, Portal de la Marina, Vistahermosa, Gran Vía de Vigo, Lagoh, Parque Abadía, Rivas Futura y VidaNova Parc. De la misma forma se incluyen los bonos emitidos por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2015.

A 30 de junio de 2019 la deuda financiera a corto plazo del Grupo asciende a 45.559 miles de euros.

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.

Con fecha 31 de enero de 2019, se ha firmado la venta de un edificio de oficinas situado en la calle Cardenal Marcelo Spínola 42 de Madrid, libre de cargas, con la sociedad de INVESCO denominada IRE-RE Espinola, S.L.U. por importe de 37.000 miles de euros, obteniéndose una pérdida neta de los gastos asociados a la enajenación por importe de 25 miles de euros, registrada en el epígrafe “Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias” del Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio.

Con fecha 24 de abril de 2019, se ha firmado la venta de un edificio de oficinas situado en la en la calle Eloy Gonzalo 27 de Madrid, libre de cargas, con la sociedad de SwissLife denominada CARFEN SPV 2018, S.L. por importe de 40.000 miles de euros, obteniéndose una plusvalía neta de los gastos asociados a la enajenación por importe de 56 miles de euros, registrada en el epígrafe “Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias” del Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio.

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 2019, más allá de los comentados en el punto 3.1.

A 30 de junio de 2019, 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 identifica, agrupa, gestiona y controla los riesgos que potencialmente pueden afectar al Grupo en los ámbitos que constituyen el mapa de riesgos corporativo del Grupo, del cual se informa adecuadamente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

5 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.

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

A su vez, el Grupo ha implementado un plan de creación de valor sobre los activos en cartera con el objetivo de maximizar el retorno al accionista en la desinversión de los mismos para los activos de oficinas y logísticas. Actualmente el Grupo se plantea la desinversión de aquellos activos del negocio de Retail cuya estrategia de inversión haya sido completada.

Con las reservas propias de la coyuntura actual, confiamos en que el Grupo debe estar en disposición de continuar progresando positivamente en los ejercicios 2019 y siguientes.

6 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. No obstante, Lar España continúa su apuesta por convertirse en el líder de la transformación del sector *Retail*, creando nuevas formas de interactuar, de forma más eficiente y digital, tanto con clientes externos como internos (*Customer Journey Experience*).

7 Adquisición y enajenación de acciones propias

La Sociedad Dominante ha formalizado un programa de recompra de acciones entre Lar España y su proveedor de liquidez, dirigido a un máximo de 4.660.000 acciones, representativas del 5% del capital social, que podrán ser adquiridas a un precio no superior de (a) el precio de la última operación independiente o (b) la oferta independiente más alta de ese momento en el centro de negociación donde se efectúe la compra. La duración máxima de este programa es hasta el 22 de diciembre de 2019.

El anterior programa deja en suspenso temporalmente el acuerdo de liquidez con un intermediario financiero de conformidad con lo previsto en la Circular 3/2007, de 19 de diciembre de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado y demás normativa aplicable, por la que se mantiene un importe no disponible de 500 miles de euros en la tesorería y un máximo de 63.000 acciones para la compra venta de acciones propias.

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 2019, el precio de la acción se sitúa en 6,82 euros.

A 30 de junio de 2019, la Sociedad dominante mantiene un total de 701.854 acciones, que representan un 0,8% del total de acciones emitidas.

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 2019

Con fecha 10 de junio de 2019, en virtud de lo acordado en el Consejo de Administración del 29 de mayo de 2019, la Sociedad Dominante ha realizado una reducción de capital por importe de 6.506 miles de euros, correspondiente a 3.252.820 acciones de 2 euros de valor nominal cada una, representativas de un 3,5% del capital social. La reducción de capital se ha realizado con cargo a reservas libres, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, y cuyo carácter será indisponible. La amortización de las acciones se ha realizado mediante el uso de acciones propias cuyo valor, en el momento de la reducción de capital, ascendía a 24.743 miles de euros.

8 Otra información relevante

8.1 Información bursátil

El precio de la acción a principios de año era de 7,45 euros, y su valor nominal al cierre del ejercicio ha sido de 6,82 euros. Durante 2019, la cotización media por acción ha sido de 7,50 euros.

8.2 Política de dividendos

Con fecha 25 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto de un dividendo de 68.050 miles de euros, a razón de 0,73 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2018 y 6.647 miles de euros, a razón de 0,07 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión.

El importe repartido ha ascendido a 72.600 miles de euros (una vez deducido el importe 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 25 de abril del 2019. El importe del dividendo distribuido ha sido pagado en su totalidad el 24 de mayo de 2019.

9 Hechos posteriores

No se han dado hechos relevantes posteriores al cierre del periodo.

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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e informe de gestión consolidado intermedio correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

Reunidos los administradores de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., con fecha de 25 de julio de 2019 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 Resumidos Consolidados junto con el Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión Consolidado Intermedio vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

D. Jose Luis del Valle Doblado (Presidente)

D. Alec Emmott

Dña. Isabel Aguilera Navarro

D. Laurent Luccioni

D. Roger Maxwell Cooke

Dña. Leticia Iglesias Herraiz

D. Miguel Pereda Espeso

Madrid, a 25 de julio de 2019

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 junto con el Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 han sido aprobados, formulados y firmados por todos los Consejeros de la Sociedad Dominante en su reunión de 25 de julio de 2019.
- (ii) Que la copia de los Estados Financieros y el Informe de Gestión Consolidado Intermedio 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)