



**INFORME DE
RESULTADOS**
PRIMER
SEMESTRE
2015



📍
Centro Comercial
Portal de la Marina
(Alicante)

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	5
1.1. Hechos Relevantes	8
1.2. Cartera de Activos a 30 de junio de 2015	10
1.3. Principales Magnitudes	14
Magnitudes Económico-Financieras	14
Otras Magnitudes Financieras	14
1.4. Evolución del Negocio	16
2. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	18
2.1. Estado de Resultado Global Consolidado	20
2.2. Estado de Situación Financiera Consolidado	22
2.3. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado	27
3. INFORMACIÓN EPRA	28
4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL	38
5. HECHOS POSTERIORES	39
6. GLOSARIO	41



as termas



Centro Comercial
As Termas
(Lugo)

7

RESUMEN EJECUTIVO

1.1. Hechos Relevantes

1.2. Cartera de Activos a 30 de junio de 2015

1.3. Principales Magnitudes

Magnitudes Económico-Financieras

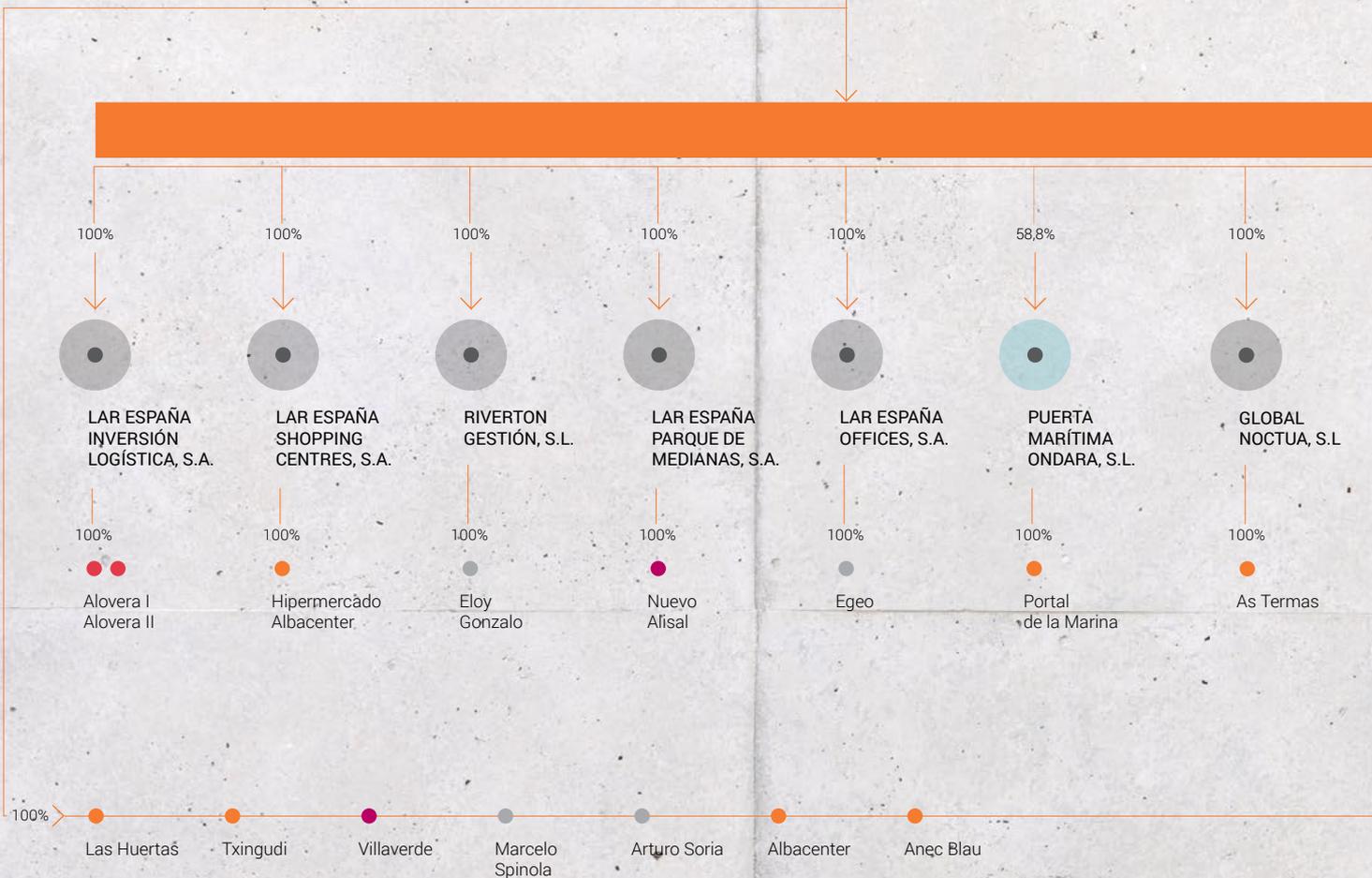
Otras Magnitudes Financieras

1.4. Evolución del Negocio

A 30 de junio de 2015 los estados financieros consolidados del Grupo consolidado Lar España (en adelante "Grupo") se presentan de conformidad con los criterios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por el Parlamento Europeo (NIIF-UE) hasta la fecha.

El perímetro de consolidación del Grupo es el siguiente:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



Sociedad



Integración
Global



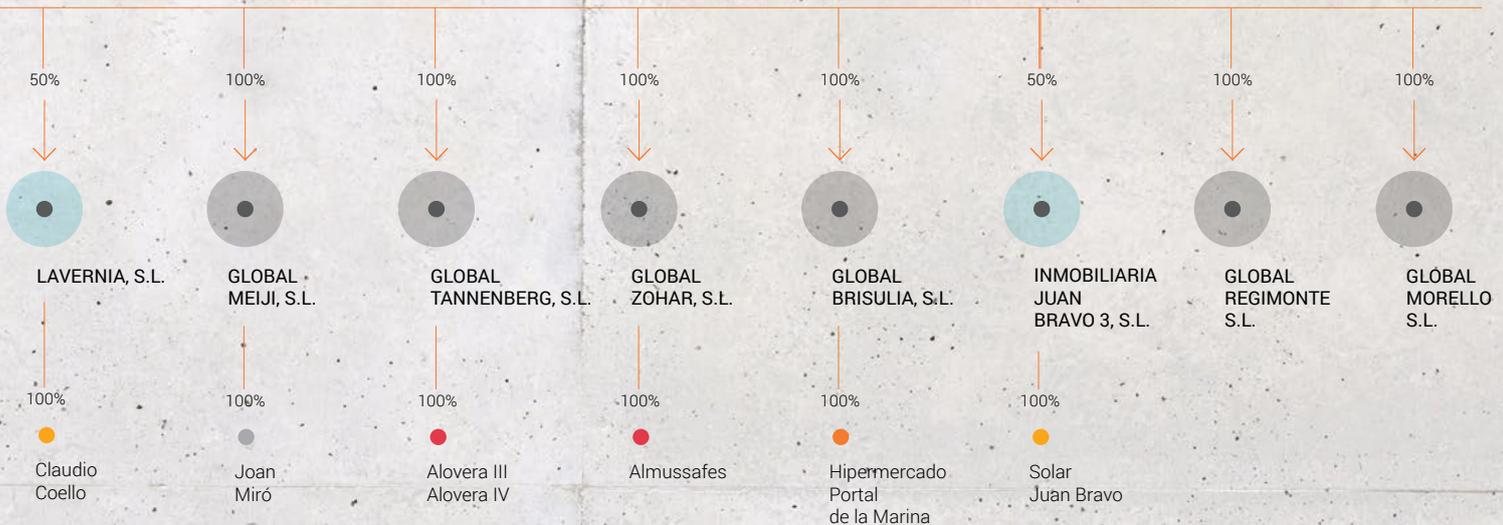
Método de la
Participación
(puesta en
equivalencia)

Activo

- Centros Comerciales
- Medianas Comerciales
- Oficinas
- Logística
- Residencial

A efectos comparativos, se han presentado los saldos del Estado de Resultado Global consolidado correspondiente al mismo periodo del ejercicio anterior, mientras que para el Estado de Situación Financiera Consolidado los correspondientes al 31 de diciembre de 2014.

Los estados financieros presentados a 30 de junio de 2014 corresponden a la Sociedad, Lar España Real Estate, SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad" o "Lar España") bajo Principios Contables Generalmente Aceptados en España (PCGAE).



1.1. Hechos Relevantes

- Con fecha 30 de enero de 2015, Lar España ha formalizado la adquisición, a través de dos sociedades conjuntas o joint-ventures compartidas al 50% con la entidad luxemburguesa LVS II LUX XIII S.a.r.l., que tiene como asesor de inversión a Pacific Investment Management Company LLC (PIMCO) o sus filiales, de los siguientes activos inmobiliarios situados en una de las zonas premium de Madrid capital:
 - Terreno sito en la calle Juan Bravo, 3, que será destinado a la promoción residencial y que tiene una superficie total de 26.203 m², de los cuales, 19.453 m² son edificables.
 - Inmueble residencial ubicado en la calle Claudio Coello, 108, con una superficie total construida de 5.318 m², de los cuales 4.479 m² son sobre rasante y 839 m² bajo rasante, y que se encuentra ya ocupado y en régimen de alquiler.
- Con fecha 12 de febrero de 2015, Lar España comunica que en ese día, Morgan Stanley & Co. International plc, en virtud de mandato conferido por la Sociedad, ha finalizado con éxito un proceso de prospección de la demanda dirigido exclusivamente a inversores cualificados para la colocación de bonos simples (senior) garantizados (los "Bonos") a emitir por la Sociedad por un importe total de 140.000.000 euros, con fecha de vencimiento el 21 de febrero de 2022. Los Bonos, que se emiten a la par, tendrán un valor nominal de 100.000 euros y una remuneración anual del 2,90%, todo ello conforme al acuerdo de emisión adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total máximo (ajustes aún pendientes) de 120 millones de euros que han sido desembolsados por los socios y las joint ventures mediante una combinación de fondos propios y financiación bancaria.





Centro Comercial
As Termas
(Lugo)



- Con fecha 15 de abril de 2015, la Sociedad, a través de su filial Global Noctua, S.L.U., ha adquirido de Lugo Retail Gallery, S.A. el centro comercial As Termas, en Lugo (Galicia), con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 33.151 metros cuadrados.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 67 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.

- Con fecha 26 de mayo de 2015, la Sociedad, a través de dos filiales participadas al 100%, ha adquirido de UBS REAL ESTATE GmbH, sucursal en España, una cartera de 3 naves logísticas. Dos de las naves están ubicadas en Alovera (Guadalajara) y tienen una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 23.482 metros cuadrados. La tercera nave está localizada en Almussafes (Valencia) y tiene una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 19.211 metros cuadrados.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 18,5 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.

- Con fecha 4 de junio de 2015, la compañía de índices "FTSE" anunció los resultados de la revisión trimestral de su índice bursátil inmobiliario "FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index" incluyendo las acciones de Lar España.

- Con fecha 9 de junio de 2015, la Sociedad, a través de su filial 100% Global Brisulia, S.L.U., ha adquirido de Altadena Invest, S.L. el hipermercado localizado en el Centro Comercial Portal de la Marina. Dicho hipermercado tiene una superficie bruta alquilable (SBA) total de 9.924 metros cuadrados.

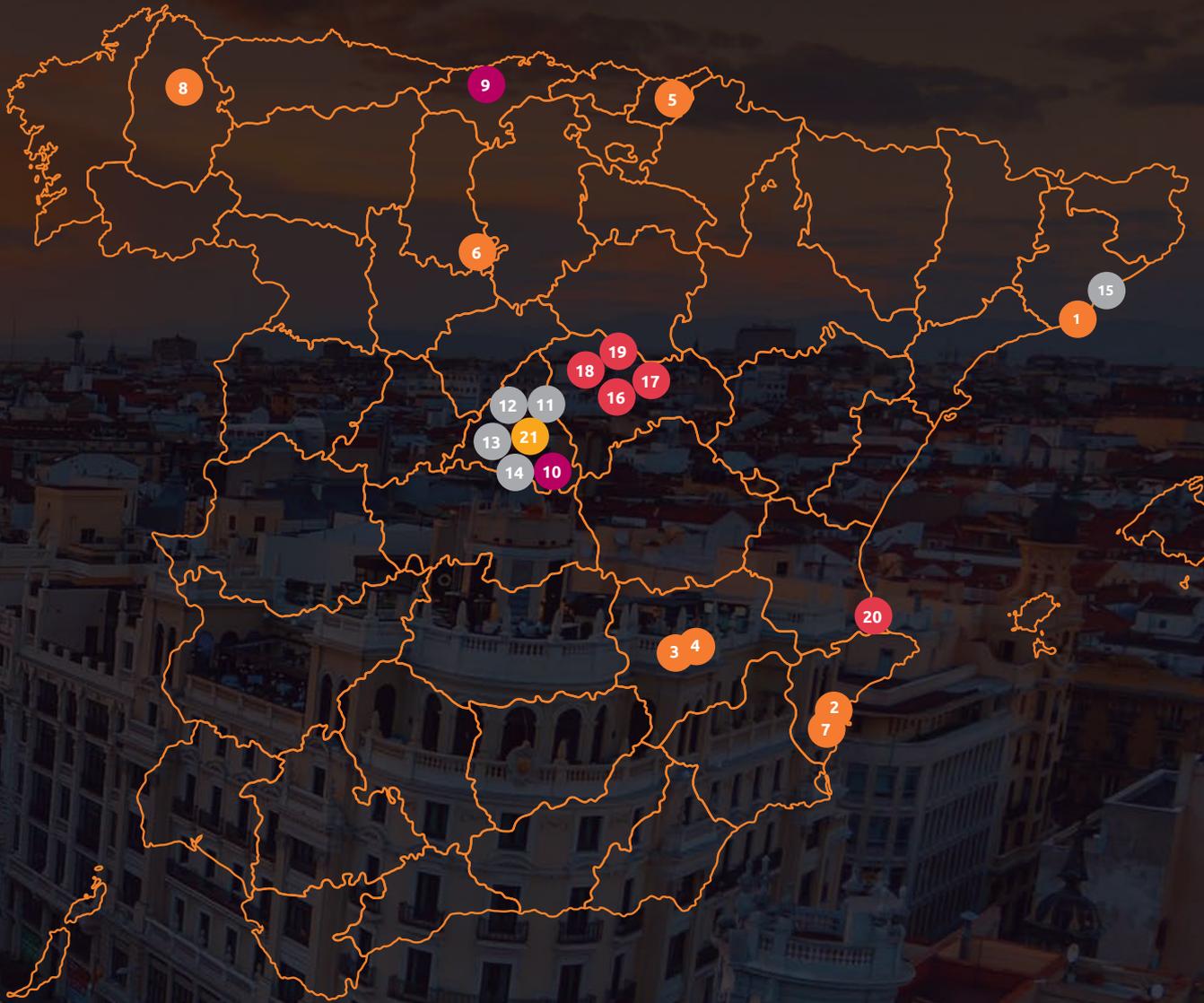
La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 7 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.

- Con fecha 11 de junio de 2015, la Sociedad, a través de su filial 100% Global Meiji, S.L.U., ha adquirido de MUTUA PELAYO DE SEGUROS Y REASEGUROS A PRIMA FIJA un edificio de oficinas y una superficie comercial en planta baja, situados en la calle Joan Miró 21 de Barcelona, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 8.610 metros cuadrados.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 19,7 millones de euros, desembolsados íntegramente con fondos propios de la Sociedad.



1.2. Cartera de Activos a 30 de junio de 2015



● **Centros Comerciales**

- 1 Anec Blau (Barcelona)
- 2 Portal de la Marina (Alicante)
- 3 Albacenter (Albacete)
- 4 Hipermercado de Albacenter y Locales Comerciales (Albacete)
- 5 Txingudi (Guipúzcoa)
- 6 Las Huertas (Palencia)
- 7 Hipermercado del Portal de la Marina (Alicante)
- 8 As Termas (Lugo)

● **Medianas Comerciales**

- 9 Nuevo Alisal (Santander)
- 10 Villaverde (Madrid)

● **Oficinas**

- 11 Egeo (Madrid)
- 12 Arturo Soria (Madrid)
- 13 Marcelo Spinola (Madrid)
- 14 Eloy Gonzalo (Madrid)
- 15 Joan Miró (Barcelona)

● **Logística**

- 16 Alovera I (Guadalajara)
- 17 Alovera II (Guadalajara)
- 18 Alovera III (Guadalajara)
- 19 Alovera IV (Guadalajara)
- 20 Almussafes (Valencia)

● **Residencial**

- 21 Juan Bravo / Claudio Coello (Madrid)

1 ANEC BLAU, BARCELONA



Ubicación	Barcelona
SBA	28.863 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	82,7 millones de euros

2 PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE



Ubicación	Alicante
SBA	17.638 ⁽¹⁾ m ²
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	48,3 millones de euros

(1) Lar España ha adquirido el 58,78% de Puerta Marítima Ondara, S.L. SBA total: 30.007 m².

3 ALBACENTER, ALBACETE



Ubicación	Albacete
SBA	15.488 m ²
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014
Precio de adquisición	28,4 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	31,0 millones de euros

4 HIPERMERCADO ALBACENTER, ALBACETE



Ubicación	Albacete
SBA	12.486 m ²
Fecha de adquisición	19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	11,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	12,2 millones de euros

5 TXINGUDI, GUIPÚZCOA



Ubicación	Guipúzcoa
SBA	9.920 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	28,8 millones de euros

6 LAS HUERTAS, PALENCIA



Ubicación	Palencia
SBA	6.108 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	12,3 millones de euros

7 HIPERMERCADO PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE



Ubicación	Alicante
SBA	9.924 m ²
Fecha de adquisición	9 de junio de 2015
Precio de adquisición	7,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	7,5 millones de euros

8 AS TERMAS, LUGO



Ubicación	Lugo
SBA	33.151 m ²
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015
Precio de adquisición	67,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	68,5 millones de euros

* Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

9 NUEVO ALISAL, SANTANDER

Ubicación	Santander
SBA	7.648 m ²
Fecha de adquisición	17 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	17,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	17,1 millones de euros

10 VILLAVERDE, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	4.391 m ²
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	9,1 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	9,7 millones de euros

11 EGO, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	18.254 m ²
Fecha de adquisición	16 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	64,9 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	69,2 millones de euros

12 ARTURO SORIA, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	8.663 m ²
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	24,2 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	25,3 millones de euros

13 MARCELO SPINOLA, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	8.584 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	19,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	20,0 millones de euros

14 ELOY GONZALO, MADRID

Ubicación	Madrid
SBA	6.231 m ²
Fecha de adquisición	23 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	13,0 millones de euros

15 JOAN MIRÓ, BARCELONA

Ubicación	Barcelona
SBA	8.610 m ²
Fecha de adquisición	11 de junio de 2015
Precio de adquisición	19,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	20,1 millones de euros

16 ALOVERA I, GUADALAJARA



Ubicación	Guadalajara
SBA	35.196 m ²
Fecha de adquisición	7 de agosto de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	14,0 millones de euros

17 ALOVERA II, GUADALAJARA



Ubicación	Guadalajara
SBA	83.951 m ²
Fecha de adquisición	13 de octubre de 2014
Precio de adquisición	32,1 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	35,3 millones de euros

18 ALOVERA III, GUADALAJARA



Ubicación	Guadalajara
SBA	8.591 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	3 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	3,3 millones de euros

19 ALOVERA IV, GUADALAJARA



Ubicación	Guadalajara
SBA	14.891 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	7,2 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	7,5 millones de euros

20 ALMUSSAFES, VALENCIA



Ubicación	Valencia
SBA	19.211 m ²
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	8,5 millones de euros

21 JUAN BRAVO Y CLAUDIO COELLO, MADRID



Ubicación	Madrid
Superficie	31.521 ⁽¹⁾ m ²
Fecha de adquisición	30 de enero de 2015
Precio de adquisición	60 ⁽²⁾ millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2015)*	61,3 millones de euros

(1) 26.203 metros cuadrados para desarrollo en Juan Bravo 3 y 5.318 metros cuadrados en Claudio Coello.

(2) Corresponde al 50% de la Joint Venture con PIMCO.

* Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2015 por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

1.3. Principales Magnitudes

Magnitudes Económico-Financieras

Durante el primer semestre de 2015, el Grupo ha obtenido un EBITDA de 8.301 miles de euros y un beneficio neto del ejercicio de 19.346 miles de euros.

(Miles de Euros)	1S 2015	1S 2014 ^{(1) (2)}
Ingresos ordinarios	14.116	933
EBITDA	8.301	(1.132)
EBIT	20.771	(1.276)
BAI	19.346	(25)
Beneficio neto	19.346	(25)

(1) Datos no comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014 y no ostentaba control sobre ninguna sociedad, no formando Grupo.

(2) Datos presentados conforme a los principios contables generalmente aceptados en España (PCGAE).

El Grupo se encuentra inmerso en el análisis y evaluación de oportunidades de inversión acordes a su política (véase punto 5 Hechos posteriores).

Otras Magnitudes Financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

	30/06/2015	31/12/2014
Fondo de Maniobra (en miles de euros)	116.948	52.380
Ratio de liquidez	9,9	11,8
Ratio de solvencia	1,2	1,1
Rentabilidad financiera (ROE)	8,95% ⁽¹⁾	0,89%
Rentabilidad económica (ROA)	5,63% ⁽¹⁾	0,79%

(1) Estimación calculada al anualizar el resultado a 30 de junio de 2015

El Grupo presenta a 30 de junio de 2015 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra, ratio de liquidez y ratio de solvencia) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que el Grupo dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

A 30 de junio de 2015, el ROE ("Return on Equity"), que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a 8,95% (0,89% a 31 de diciembre de 2014), y 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 del Grupo para generar renta, es de 5,63% (0,79% a 31 de diciembre de 2014).



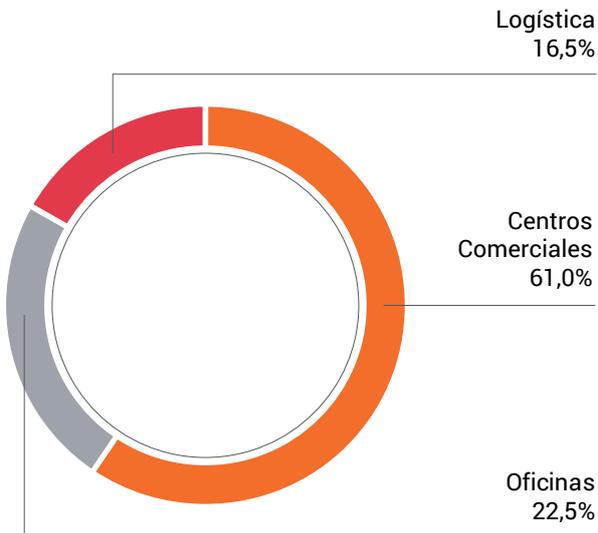
Edificio de Oficinas
Arturo Soria
(Madrid)

1.4. Evolución del Negocio

Distribución de los ingresos

Los ingresos por rentas han alcanzado los 14.116 miles de euros en el primer semestre de 2015 (933 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior). El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 30 de junio de 2015 es el siguiente:

1S 2015 PORCENTAJE DE INGRESOS POR RENTAS POR LÍNEA DE NEGOCIO



El detalle de los ingresos por activo para estas tres líneas de negocio en el primer semestre de 2015 es el siguiente:

PORCENTAJE DE INGRESOS POR CENTRO COMERCIAL

Txingudi

13,6%

Las Huertas

5,8%

Albacenter

15,9%

Aneç Blau

34,1%

Villaverde

4,5%

Hiper Albacenter

6,5%

Nuevo Alisal

7,5%

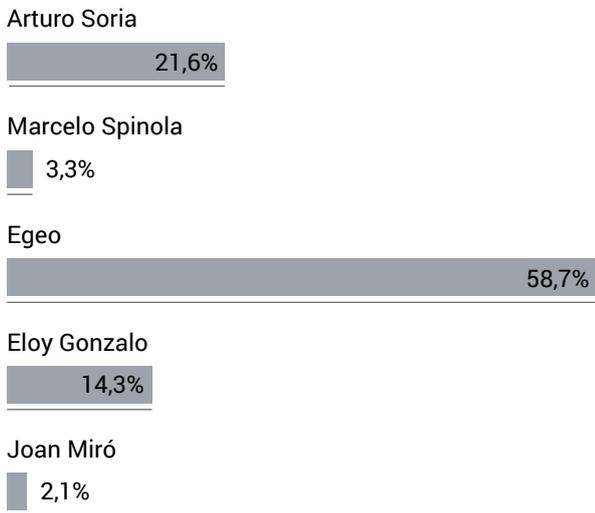
Hiper Portal de la Marina

0,4%

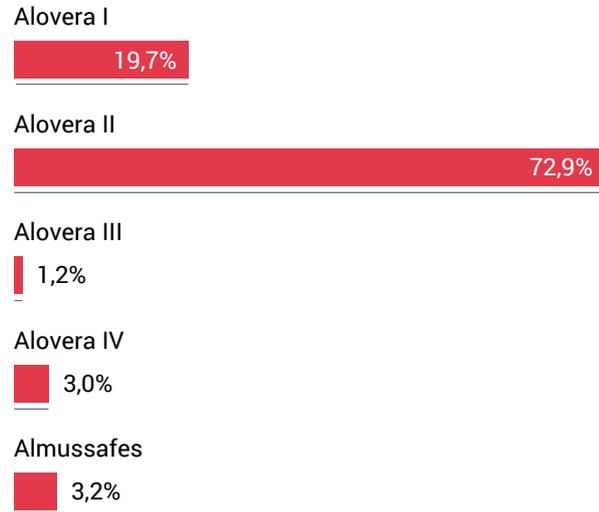
As Termas

11,7%

PORCENTAJE DE INGRESOS POR EDIFICIO DE OFICINAS



PORCENTAJE DE INGRESOS POR NAVE LOGÍSTICA



A continuación, se indican los diez arrendatarios que han generado más rentas durante el primer semestre de 2015, así como sus principales características:

Posición	Rótulo	Proyecto	% s/total de rentas	% Acumulado	Vencimiento	Sector
1	Centros Comerciales Carrefour, S.A.	Alovera II	12,05%	12,05%	2017	Distribución
2	Ingeniería y Economía del Transporte, S.A.	Egeo	9,68%	21,73%	2021	Transporte
3	Media Markt	Villaverde	5,22%	30,21%	2022	Tecnología
4	Tech Data	Alovera I	3,26%	24,99%	2019	Tecnología
5	Toys R Us Iberia, S.A.	Nuevo Alisal	2,10%	32,31%	2033	Distribución
6	Cecosa Hipermercados, S.L.	Hipermercado Albacenter	1,78%	34,09%	2024	Distribución
7	Segurcaixa Adeslas, S.A.	Arturo Soria	1,69%	35,78%	2020	Seguros
8	C&A	Txingudi/Anec Blau	1,59%	37,37%	2020	RM Modas
9	Primark Tiendas, S.L.U.	Hipermercado Albacenter	1,51%	38,88%	2027	RM Modas
10	Mercadona	Anec Blau	1,47%	40,35%	2020	Distribución



Edificio de Oficinas
Egeo
(Madrid)

2

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

2.1. Estado de Resultado Global Consolidado

2.2. Estado de Situación Financiera Consolidado

2.3. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

2.1. Estado de Resultado Global Consolidado

(Miles de Euros)	1S 2015	1S 2014 ⁽¹⁾⁽²⁾
Ingresos ordinarios	14.116	933
Otros ingresos	400	14
Gastos por retribuciones a los empleados	(160)	(2)
Otros gastos	(6.055)	(2.221)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	12.470	-
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	20.771	(1.276)
Ingresos financieros	615	1.251
Gastos financieros	(2.330)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(257)	-
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	547	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	19.346	(25)
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	19.346	(25)

(1) Datos no comparativos dado que la Sociedad fue constituida en 2014 y no ostentaba control sobre ninguna sociedad, no formando Grupo.

(2) Datos presentados conforme a los Principios Contables Generalmente Aceptados en España (PCGAE).

Resultado de las operaciones

A 30 de junio de 2015, el Grupo presenta un resultado de las operaciones positivo por importe de 20.771 miles de euros (pérdidas por 1.276 miles de euros a 30 de junio de 2014).

Ingresos ordinarios

El importe de los ingresos ordinarios en el primer semestre de 2015 ha ascendido a 14.116 miles de euros, de los cuales un 83,5% proceden de las rentas obtenidas de centros comerciales y oficinas.

Otros gastos

A 30 de junio de 2015, el Grupo ha incurrido en otros gastos por importe de 6.055 miles de euros que corresponden principalmente a:

- Management fees por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad (1.936 miles de euros).

- Servicios profesionales (asesoramiento contable y legal, auditoría, valoraciones de inmuebles) por 1.393 miles de euros.

Financieros Netos

El resultado financiero presenta un saldo negativo de 1.715 miles de euros a 30 de junio de 2015 (resultado positivo de 1.251 miles de euros a 30 de junio de 2014).

Los ingresos financieros por importe de 615 miles de euros en el primer semestre de 2015 corresponden a los intereses devengados por las cuentas corrientes y depósitos que el Grupo tiene en entidades financieras, mientras que los gastos financieros por importe de 2.330 miles de euros corresponden, principalmente, a los intereses devengados por préstamos que el Grupo mantiene con entidades financieras y por los bonos emitidos por el Grupo en febrero de 2015 (véase punto 1.1. Hechos relevantes).

Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 30 de junio de 2015 por línea de negocio son los siguientes:

(Miles de Euros)	Centros Comerciales	Oficinas	Logística	Residencial	LRE*	Total
Ingresos ordinarios	8.617	3.167	2.332	-	-	14.116
Otros ingresos	333	47	20	-	-	400
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	-	(160)	(160)
Otros gastos	(1.377)	(933)	(336)	(22)	(3.387)	(6.055)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	4.574	4.336	3.560	-	-	12.470
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	12.147	6.617	5.576	(22)	(3.547)	20.771
Financieros netos	(108)	(307)	-	(339)	(961)	(1.715)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	(257)	-	(257)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	1.525	-	-	(978)	-	547
RESULTADO DEL EJERCICIO	13.564	6.310	5.576	(1.596)	(4.508)	19.346

(*) Los importes incluidos en la columna de LRE se corresponden con los gastos societarios.

A 30 de junio de 2015 los centros comerciales presentan un resultado de las operaciones positivo de 12.147 miles de euros; las oficinas, un resultado de las operaciones positivo de 6.617 miles de euros; y las naves logísticas, un resultado de las operaciones positivo por importe de 5.576 miles de euros. La columna "LRE" incluye, entre otros, los management fees por importe de 1.936 miles de euros.

2.2. Estado de Situación Financiera Consolidado

(Miles de Euros)	30/06/2015	31/12/2014
Inmovilizado intangible	1	-
Inversiones inmobiliarias	485.916	357.994
Activos financieros con empresas asociadas	24.743	-
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	20.740	18.087
Activos financieros no corrientes	5.542	3.841
ACTIVOS NO CORRIENTES	536.942	379.922
Existencias	2.843	2.843
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.257	1.970
Activos financieros con empresas asociadas	31.217	-
Otros activos financieros corrientes	6.860	32.032
Otros activos corrientes	511	136
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	86.434	20.252
ACTIVOS CORRIENTES	130.122	57.233
TOTAL ACTIVO	667.064	437.155

(Miles de Euros)	30/06/2015	31/12/2014
Capital	80.060	80.060
Prima emisión	320.000	320.000
Otras reservas	(6.257)	(9.185)
Acciones propias	-	(4.838)
Ganancias acumuladas	19.346	3.456
Ajustes por cambio de valor	(249)	-
PATRIMONIO NETO	412.900	389.493
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.433	-
Pasivos financieros con entidades de crédito	94.579	37.666
Otros pasivos no corrientes	7.978	5.143
PASIVOS NO CORRIENTES	240.990	42.809
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	1.123	-
Pasivos financieros con entidades de crédito	5.306	156
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.770	4.679
Otros pasivos financieros	975	18
PASIVOS CORRIENTES	13.174	4.853
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	667.064	437.155

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

A 30 de junio de 2015, las inversiones inmobiliarias se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a 485.916 miles de euros (357.994 miles de euros a 31 de diciembre de 2014). Las inversiones inmobiliarias comprenden siete centros comerciales, dos medianas comerciales, cinco edificios de oficinas y cinco naves logísticas. Destaca la inversión en centros comerciales y oficinas por importe total de 417.386 miles de euros (311.923 miles de euros a 31 de diciembre de 2014), cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 83,5% de los ingresos del Grupo durante el primer trimestre de 2015 (86% de los ingresos del Grupo a 31 de diciembre del 2014).

INVERSIÓN NETA

(Miles de Euros)	30/06/2015	31/12/2014
Centros comerciales	269.766	189.053
Oficinas	147.620	122.870
Logística	68.530	46.071
Inversiones inmobiliarias	485.916	357.994

La SBA, el valor razonable y el rendimiento inicial por activo, es como sigue:

CENTROS COMERCIALES

	Txingudi	Las Huertas	Albacenter	Anec Blau	Villaverde
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	9.920	6.108	15.488	28.863	4.391
Valor razonable (miles de euros)	28.750	12.300	31.046	82.720	9.717
Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	5,95% - 7,47%				

	Hipermercado Albacenter	Nuevo Alisal	Hipermercado de Portal de la Marina	As Termas	Total Centros Comerciales
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	12.486	7.648	9.924	33.151	127.979
Valor razonable (miles de euros)	12.165	17.069	7.500	68.499	269.766
Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	5,95% - 7,47%				

OFICINAS

	Arturo Soria	Marcelo Spinola	Egeo	Eloy Gonzalo	Joan Miró	Total Oficinas
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	8.663	8.584	18.254	6.231	8.610	50.342
Valor razonable (miles de euros)	25.320	20.000	69.180	13.000	20.120	147.620
Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	⁽¹⁾ 4,7% - 6,0%					

(1) No se tiene en cuenta el rendimiento neto inicial de Marcelo Spinola debido a que se encuentra bajo remodelación.

LOGÍSTICA

	Alovera I	Alovera II	Alovera III	Alovera IV	Almussafes	Total Logística
Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	35.196	83.951	8.591	14.891	19.211	161.840
Valor razonable (miles de euros)	14.000	35.280	3.250	7.500	8.500	68.530
Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	7,85% - 9,62%					

Activos corrientes**Activos financieros con empresas asociadas**

El importe registrado en este epígrafe a 30 de junio de 2015 hace referencia a los créditos con las sociedades asociadas Lavernia Investments, S.L. e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. por 9.743 y 15.000 miles de euros, respectivamente.

Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 30 de junio de 2015, el importe corresponde a las participaciones que ostenta el Grupo que se consolidan por el método de la participación: Puerta Marítima Ondara, S.L., Lavernia Investments, S.L. e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (Puerta Marítima Ondara, S.L., y Lavernia Investments, S.L. a 31 de diciembre de 2014).

Activos financieros no corrientes

El Grupo tiene registrados como activos financieros no corrientes a 30 de junio de 2015, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios en señal de garantía, que el Grupo ha depositado en los organismos públicos correspondientes.

Existencias

El saldo de existencias asciende a 2.843 miles de euros y corresponde a las plazas de garaje adquiridas por el Grupo con el único propósito de venderlas.

Activos financieros con empresas asociadas

A 30 de junio de 2015 el importe de este epígrafe se corresponde, principalmente, al crédito y cuentas corrientes con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

Otros activos financieros corrientes

El saldo de este epígrafe se corresponde, principalmente, a los depósitos en entidades financieras constituidos a corto plazo.

Pasivos financieros**Deuda financiera**

El desglose y las condiciones de la deuda financiera son los siguientes:

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Corriente (Miles de Euros)	No Corriente (Miles de Euros)
Préstamo Hipotecario	Egeo	MEAG Munich Ergo Kapitalanlagegesellschaft mbH (MEAG)	Euribor a 3 meses + 2%	15/12/2019	30.000	155	30.000
Préstamo Hipotecario	Nuevo Alisal	Bankinter	Euribor a 3 meses + 2,90%	16/06/2025	7.822	78	7.665
Préstamo Hipotecario	Juan Bravo	Banco Santander	Euribor a 3 meses + 2,83%	30/01/2018	25.000	5.061	19.849
Préstamo Hipotecario	As Termas	ING BANK N.V.	Euribor a 3 meses + 1,80%	25/06/2020	37.345	12	37.065

Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables

Corresponde a la emisión de Bonos, realizada por el grupo por importe de 140.000 miles de Euros. (véase punto 1.1. Hechos Relevantes)

Otros pasivos no corrientes

Corresponden a las fianzas recibidas en señal de garantía por parte de los arrendatarios de los centros comerciales, oficinas y naves logísticas.

Patrimonio neto

A 30 de junio de 2015 el capital social de la Sociedad está compuesto por 40.030.000 acciones nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

- La Sociedad se constituyó con un capital de 60 miles de euros que se correspondían con 30.000 acciones a un valor nominal de 2 euros.
- Con fecha 5 de febrero de 2014, se acordó aumentar el capital social en 80 millones de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 40 millones de acciones ordinarias de la Sociedad, de 2 euros de valor nominal y 8 de prima de emisión cada una, a ser suscritas y desembolsadas mediante contraprestación dineraria y destinadas a ser ofrecidas en una oferta de suscripción.
- Con la finalidad de equiparar el valor de las acciones suscritas a 10 euros, los accionistas realizaron una aportación por importe de 240 miles de euros, que corresponden a 30.000 acciones a un precio de 8 euros.

La Sociedad reconoció en patrimonio neto como menos reservas los gastos relacionados con la emisión de acciones, cuyo importe asciende a 9.421 miles de euros.

Durante el primer semestre de 2015, la Sociedad ha realizado operaciones de compra y venta de acciones propias tal y como se establece a continuación:

	Número de acciones	Miles de Euros
31 de diciembre de 2014	531.367	4.838
Altas	293.217	2.902
Bajas	(824.584)	(7.740)
30 de junio de 2015	-	-

La plusvalía generada por la venta de las acciones propias durante este primer semestre de 2015 ha ascendido a 803 miles de euros, registrada en el epígrafe "Otras Reservas".

2.3. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

	30/06/2015	30/06/2014
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	8.369	1.012
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	19.346	(25)
2. Ajustes del resultado	(11.081)	(1.107)
Amortización del inmovilizado (+)	-	144
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	221	-
Ingresos financieros (-)	(615)	(1.251)
Gastos financieros (+)	2.330	-
Participación en (beneficios) / pérdidas del ejercicio de las asociadas contabilizadas por el método de la participación	(547)	-
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	(12.470)	-
3. Cambios en el capital corriente	447	1.218
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	(251)	(943)
Otros activos corrientes (+/-)	(375)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	1.073	1.265
Otros pasivos corrientes (+/-)	-	896
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(343)	926
Pagos de intereses (-)	(624)	-
Cobros de intereses (+)	281	926
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(149.971)	(40.306)
1. Pagos por inversiones (-)	(175.143)	(40.306)
Adquisición de entidades	(57.989)	-
Inmovilizado intangible	(1)	-
Inversiones inmobiliarias	(115.452)	(39.754)
Otros activos financieros	(1.701)	(552)
2. Cobros por desinversiones (+)	25.172	-
Otros activos financieros	25.172	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	207.784	399.212
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	5.641	399.212
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	-	399.212
Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (- /+)	5.641	-
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	203.474	-
a) Emisión de	203.552	-
Obligaciones y otros valores negociables (+)	138.005	-
Deudas con entidades de crédito (+)	61.986	-
Otros pasivos financieros (+)	3.561	-
b) Devolución y amortización de	(78)	-
Deudas con entidades de crédito (-)	(78)	-
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(1.331)	-
Dividendos (-)	(1.331)	-
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	66.182	359.918
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	20.252	-
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	86.434	359.918



 Centro Comercial Portal de la Marina (Alicante)

3

INFORMACIÓN EPRA



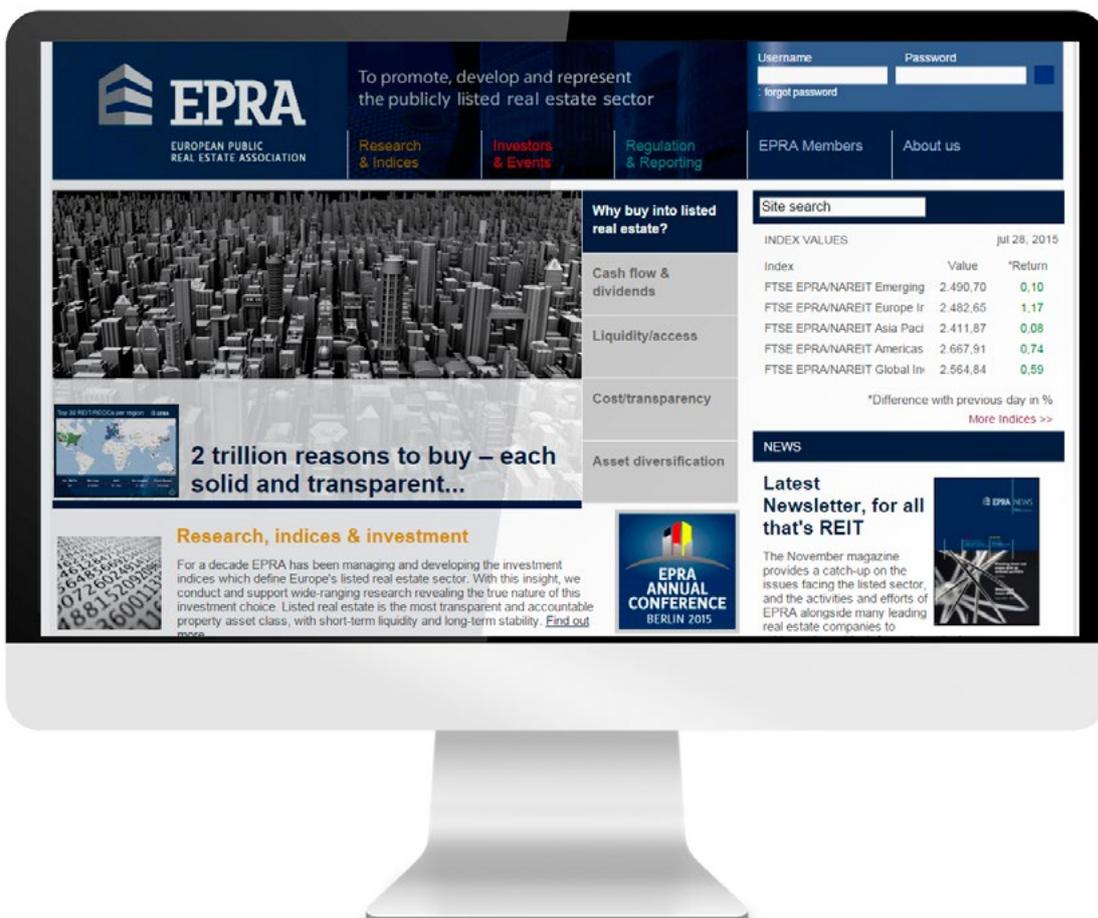
En diciembre de 2014, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (European Public Real Estate Association¹⁾) publicó la versión actualizada del documento que incluye las "Mejores Prácticas y Recomendaciones²⁾" en relación a la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.

Desde Lar España reconocemos la importancia de cumplir con un mecanismo de reporting estandarizado y generalmente aceptado sobre los principales indicadores

económicos del negocio para poder proporcionar una información de calidad y directamente comparable en el sector tanto para inversores como para diferentes usuarios de la información financiera.

Por este motivo, hemos dedicado un apartado específico para presentar nuestros principales indicadores económicos siguiendo las indicaciones establecidas por EPRA.

- (1) Organismo creado en 1999 sin ánimo de lucro con sede central en Bruselas que nace con el objetivo de promover la emisión de información transparente y comparable dentro del sector Real Estate.
- (2) Documento de "Best Practices Recommendations – BPR" que se encuentra disponible en la página web del EPRA: www.epra.com.



Los ratios definidos en el código de mejores prácticas que ha desarrollado EPRA son los que se exponen en la siguiente tabla:

Indicador	30/06/2015 (miles Euros) / %	30/06/2015 (Euro por acción)
EPRA Earnings	6.776	0,17
EPRA NAV	413.413	10,33
EPRA NNNAV	412.900	10,31
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,9%	-
EPRA "topped-up" NIY	7,0%	-
EPRA Vacancy Rate	6,4%	-
EPRA Cost Ratio	41,7%	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	39,5%	-

EPRA EARNINGS

(Miles de Euros)	30/06/2015	31/12/2014
Resultado del ejercicio bajo IFRS	19.346	3.456
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(12.470)	(442)
Efecto en resultado por fondo negativo de comercio	-	(87)
Revalorización de las inversiones inmobiliarias en empresas asociadas	5	(353)
Cambio de valor derivados en empresas asociadas	(105)	(58)
Resultado EPRA	6.776	2.516
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	39.646.939	38.276.618
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,17	0,07

EPRA NAV

(Miles de Euros)	30/06/2015	31/12/2014
Valor de activos netos según balance de situación	412.900	389.493
Valor razonable instrumentos financieros	249	-
Impuesto diferido	-	-
Valor razonable instrumentos financieros en empresas asociadas	352	527
Impuesto diferido en empresas asociadas	(88)	(158)
EPRA NAV	413.413	389.862
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	40.030.000	39.498.633
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,33	9,87

EPRA NNAV

(Miles de Euros)	30/06/2015	31/12/2014
EPRA NAV	413.413	389.862
Valor razonable instrumentos financieros	(249)	-
Impuesto diferido	-	-
Valor razonable instrumentos financieros en empresas asociadas	(352)	(527)
Impuesto diferido en empresas asociadas	88	158
EPRA NNAV	412.900	389.493
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	40.030.000	39.498.633
EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,31	9,86

EPRA NIY y EPRA "topped-up" NIY

RETAIL											
	Centros Comerciales								Medianas Comerciales		TOTAL RETAIL
	Albacenter	Hipermercado Albacenter	Anec Blau	Las Huertas	Txingudi	As Termas	Hipermercado Portal de la Marina	Portal de la Marina (1)	Villaverde	Nuevo Alisal	
Cartera de inversión inmobiliaria	31.046	12.165	82.720	12.300	28.750	68.500	7.500	48.288	9.717	17.069	318.055
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	776	304	2.070	308	719	1.713	188	1.207	243	427	7.954
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	31.822	12.469	84.790	12.608	29.469	70.213	7.688	49.495	9.960	17.496	326.009
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	2.997	902	6.426	1.243	2.649	4.957	528	3.990	780	1.234	25.706
Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	(427)	(27)	(689)	(129)	(172)	(409)	(16)	(252)	(52)	(75)	(2.248)
Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	2.570	875	5.737	1.114	2.477	4.548	512	3.738	728	1.159	23.458
Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	7	76	80	16	12	149	-	147	-	50	537
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	2.577	951	5.817	1.130	2.489	4.696	512	3.885	728	1.209	23.994
EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	8,1%	7,0%	6,8%	8,8%	8,4%	6,5%	6,7%	7,6%	7,3%	6,6%	7,2%
EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)	8,1%	7,6%	6,9%	9,0%	8,4%	6,7%	6,7%	7,9%	7,3%	6,9%	7,4%

(1) El porcentaje de participación en Portal de la Marina a través de Lar España Real Estate asciende al 58,78%.

(2) No hemos calculado el EPRA NIY para la inversión en Marcelo Spinola por su falta de representatividad. Durante el cuarto trimestre del ejercicio 2014, la oficina se estuvo preparando y desalojando para llevar a cabo una remodelación del inmueble que se ha iniciado durante el segundo trimestre del ejercicio 2015 y se estima finalizar en el segundo trimestre del 2016. Para el cálculo del NIY sobre el total de la cartera de activos de inversión, hemos excluido los datos correspondientes a la inversión en Marcelo Spinola.

OFICINAS						LOGÍSTICA						TOTAL
					TOTAL OFICINAS						TOTAL LOGÍSTICA	
Arturo Soria	Egeo	Eloy Gonzalo	Joan Miró	Marcelo Spinola (2)		Alovera I	Alovera II	Alovera III	Alovera IV	Almussafes		
25.320	69.180	13.000	20.120	20.000	147.620	14.000	35.280	3.250	7.500	8.500	68.530	534.205
801	2.006	325	624	580	4.336	280	1.125	65	150	170	1.790	14.080
26.121	71.186	13.325	20.744	20.580	151.956	14.280	36.405	3.315	7.650	8.670	70.320	548.285
1.392	3.491	997	1.241	(2)	7.121	915	3.401	268	746	749	6.079	30.906
(81)	-	(271)	(18)	(2)	(369)	(56)	(130)	-	(11)	(28)	(225)	(2.842)
1.311	3.491	726	1.223	(2)	6.751	859	3.272	268	735	721	5.855	36.064
-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	537
1.311	3.491	726	1.223	(2)	6.751	859	3.272	268	735	721	5.855	36.600
5,0%	4,9%	5,5%	5,9%	(2)	5,1%	6,0%	9,0%	8,1%	9,6%	8,3%	8,3%	⁽²⁾ 6,6%
5,0%	4,9%	5,5%	5,9%	(2)	5,1%	6,0%	9,0%	8,1%	9,6%	8,3%	8,3%	⁽²⁾ 6,7%

EPRA VACANCY RATE

Tipo de activo	ERV Vacancy (Miles de Euros)	ERV (Miles de Euros)	EPRA VACANCY RATE %
Retail	1.971	25.127	7,84%
Centros Comerciales	1.971	23.131	8,5%
- Albacenter	342	2.771	12,33%
- Hipermercado Albacenter	-	865	0,00%
- As Termas	516	5.368	9,61%
- Anec Blau	304	5.807	5,23%
- Las Huertas	206	1.301	15,81%
- Portal de la Marina	386	3.967	9,72%
- Txingudi	218	2.517	8,68%
- Hipermercado Portal de la Marina	-	536	0,00%
Medianas Comerciales	-	1.996	0,00%
- Villaverde	-	738	0,00%
- Nuevo Alisal	-	1.259	0,00%
Oficinas	470	7.411	6,34% ⁽¹⁾
- Arturo Soria	278	1.299	21,42%
- Egeo	141	3.771	3,75%
- Eloy Gonzalo	50	1.152	4,38%
- Joan Miró	-	1.188	0,00%
- Marcelo Spinola	1.776	1.928	92,11% ⁽¹⁾
Logística	-	5.710	0,00%
- Alovera I	-	1.267	0,00%
- Alovera II	-	2.770	0,00%
- Alovera III	-	283	0,00%
- Alovera IV	-	583	0,00%
- Almussafes	-	807	0,00%
TOTAL ERV⁽¹⁾	2.441	38.249	6,38%

(1) Se ha excluido del resultado total y por sector los datos correspondientes a Marcelo Spinola debido a su falta de representatividad. Durante el cuarto trimestre del ejercicio 2014, la oficina se estuvo preparando y desalojando para llevar a cabo una remodelación del inmueble que se ha iniciado durante el segundo trimestre del ejercicio 2015 y se estima finalizar en el segundo trimestre del 2016. Esto justifica el % EPRA Vacancy obtenido para este activo de forma individual.

EPRA COST RATIOS

(Miles de Euros)	30/06/2015	31/12/2014
Gastos administrativos	(160)	(108)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles	(6.055)	(7.231)
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(400)	(875)
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(6.615)	(8.214)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(347)	(474)
EPRA Cost (Excluyendo vacancy Cost) (B)	(6.267)	(7.740)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	14.116	8.606
Ingresos por alquileres procedente de participación en empresas asociadas	1.742	393
Ingresos por alquileres total (C)	15.858	8.999
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	41,7%	91,3%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	39,5%	86,0%

4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Datos de la acción (Euros)	1S 2015
Precio al inicio del periodo	9,18
Precio al final del periodo	9,90
Evolución en el periodo	7,89%
Máximo del periodo	11,01
Mínimo del periodo	8,94
Promedio del periodo	9,55

La evolución de la cotización de la acción durante el primer semestre de 2015 se puede observar en el siguiente gráfico:

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA ACCIÓN (EUROS)



RECOMENDACIONES DE LOS ANALISTAS

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)*
Santander	Comprar	29/07/2015	10,75
Banco Sabadell	Comprar	29/07/2015	10,69
Ahorro Corporación	Comprar	22/07/2015	10,37
Fidentis Equities	Comprar	20/07/2015	10,94
JP Morgan	Comprar	01/06/2015	10,72

(*) El precio de cotización objetivo para después de la ampliación de capital es el propuesto por las entidades arriba mencionadas.

5. HECHOS POSTERIORES

- Con fecha 7 de julio de 2015, la Sociedad ha adquirido de DHCRE II NETHERLANDS II B.V. el 100% del capital social de la sociedad el Rosal Retail, S.L.U, propietaria del centro comercial “El Rosal” en Ponferrada (León), con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 51.142 metros cuadrados.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 87,5 millones de euros, sujeto a los posteriores ajustes habituales en esta clase de operaciones, desembolsado con una combinación de fondos propios y de financiación bancaria.

- Adicionalmente, la Sociedad informa de la firma de dos financiaciones bancarias con Caixabank e ING asociadas a los centros comerciales El Rosal –objeto de este hecho relevante- y As Termas respectivamente, por un importe conjunto de 87,34 millones de euros.

- Con fecha 16 de julio, la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha aprobado el folleto informativo correspondiente al Aumento de Capital que se llevará a cabo en el marco de la autorización otorgada al Consejo por la Junta General de accionistas de Lar España el 28 de abril de 2015 para ampliar capital hasta un máximo del 50% de su importe, con derechos de suscripción preferente.

Dicho folleto informativo, que recoge los términos y condiciones del Aumento de Capital así como el procedimiento establecido para la suscripción de las Acciones Nuevas, se encuentra disponible en la página web de Lar España (www.larespana.com) y será objeto de publicación en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

Tal y como se indica en el folleto informativo, está previsto que el inicio del periodo de suscripción preferente del Aumento de Capital tenga lugar el próximo día 18 de julio, una vez se haya producido la publicación del preceptivo anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) (prevista para el 17 de julio de 2015).



Centro Comercial
El Rosal
(Ponferrada)

5. HECHOS POSTERIORES

- Con fecha 20 de julio de 2015, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo con OCM Gaudí Master Holdco BV (sociedad controlada por Oaktree Capital Management) para la adquisición del 100% del capital social de Elisandra Spain VIII, S.L.U., propietaria de i) un parque comercial, que incluye 14 medianas con una superficie bruta alquilable (SBA) de 44.512 metros cuadrados y ii) un parque de medianas (Megapark Factory) con 59 locales y una SBA de 19.395 metros cuadrados, ambos situados en el complejo inmobiliario Megapark Barakaldo (Vizcaya). En conjunto, se espera que el proyecto tenga una ocupación inicial de 92% y un rendimiento inicial en el momento de la compra (initial yield on cost) de 6,25%.

Está previsto que esta operación, que forma parte de las oportunidades de mercado analizadas en régimen de exclusividad y que está contemplada en el folleto de ampliación de capital registrado por la CNMV con fecha 16 de julio de 2015 dentro del apartado "Real Estate Portfolio – Pipeline under exclusivity", se cierre en octubre por un importe total aproximado de 170 millones de euros, de los que se descontará el pago a cuenta de 10 millones de euros realizado por la Sociedad en concepto de depósito el día 20 de julio.

- Con fecha 23 de julio de 2015, la Sociedad, a través de su filial 100% Global Misner, S.L.U., ha adquirido de Galaria Superficie Comercial Pamplona, S.L.U., dos medianas comerciales en Parque Galaria (Pamplona), con una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 4.108 metros cuadrados. La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de 8,4 millones de euros, desembolsado con fondos propios de la Sociedad.
- Con fecha 3 de agosto de 2015, la Sociedad, a través de su filial íntegramente participada Global Regimonte, S.L., ha alcanzado un acuerdo con ACTIVIDADES INTEGRADAS URBANÍSTICAS S.L., Agente Urbanizador del PAI del Macrosector IV y Adyacentes del PGOU de Sagunto, para la adquisición de una superficie de 120.000 metros cuadrados en el Macrosector IV-Sagunto (Comunidad Valenciana), sobre la que está previsto que se promueva y desarrolle el complejo comercial "Cruce de Caminos", con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 45.000 metros cuadrados. El complejo contará con un centro comercial de aproximadamente 20.000 metros cuadrados (con un hipermercado y una galería comercial) y un parque comercial de 25.000 metros cuadrados con medianas superficies especializadas. Está previsto que esta operación de promoción, que forma parte de las oportunidades de mercado analizadas en régimen de exclusividad y que está contemplada en el folleto de ampliación de capital registrado por la CNMV con fecha 16 de julio de 2015 dentro del apartado "Real Estate Portfolio - Pipeline under exclusivity", concluya entre finales de 2016 y primavera de 2017, con un coste total de en torno a 53 millones de euros, de los cuales 14 millones de euros corresponden al precio de adquisición de los terrenos y el resto a promoción y desarrollo.
- Con fecha 6 de Agosto de 2015, la Sociedad finalizó el proceso de ampliación de capital en el que se han suscrito un total de 19.967.756 acciones nuevas con un precio de suscripción de 6,76 euros cada una (las acciones se emiten por su valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 4,76 euros por acción). El importe efectivo total desembolsado ascendió a 134.982.030,56 euros. La ampliación de capital se inscribió en el registro mercantil el día 7 de Agosto de 2015. Las acciones comenzaron su cotización en el mercado de valores el día 10 de Agosto de 2015.



Centro Comercial
El Rosal
(Ponferrada)

el Rosal

6. GLOSARIO

Concepto	Descripción
BAI	Resultado operativo antes de impuestos.
EBIT	Resultado operativo antes de intereses e impuestos.
EBITDA	Resultado operativo antes de amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
Beneficio neto	Resultado del ejercicio después de impuestos.
ROE (Return on Equity)	Rentabilidad financiera, calculada como el cociente entre el resultado del ejercicio y el patrimonio neto medio.
ROA (Return on Assets)	Rentabilidad económica, calculada como el cociente entre el resultado del ejercicio y el activo total de la compañía.
Ratio de liquidez	Indica la capacidad de la empresa para hacer frente a sus obligaciones con sus activos líquidos. Se calcula como el cociente entre el activo corriente y el pasivo corriente.
Ratio de solvencia	Indica la capacidad financiera de la empresa para hacer frente a sus obligaciones de pago con todos los bienes y recursos disponibles. 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.
EPRA Earnings	Resultado operativo
EPRA NAV	Valoración ajustada de los activos netos del negocio que incluye las inversiones inmobiliarias por su valor razonable y excluye determinados conceptos que no se esperan materializar con certeza asumiendo una estrategia de inversión a largo plazo.
EPRA NNAV	EPRA NAV ajustado con el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Rentabilidad anual (%) de los flujos por arrendamientos a recibir (excluyendo gastos operativos no recuperables) con respecto al valor de mercado de la cartera de activos inmobiliarios (incluyendo los costes estimados de transacción).
EPRA "topped-up" NIY	EPRA NIY ajustado por asumir rentas sin ningún tipo de bonificación o descuento (rentas de alquiler con periodos de carencia, rentas de alquiler con descuentos iniciales, etc.).
EPRA Vacancy Rate	Porcentaje que refleja el valor estimado de las rentas asociadas a superficies no ocupadas con respecto al valor estimado total de las rentas (sobre toda la cartera de activos).
EPRA Cost Ratio	Porcentaje que refleja el importe que representan los costes operativos y administrativos con respecto al total de ingresos por rentas brutas.
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.



Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

C/ Rosario Pino 14-16 8ª planta.

28020 Madrid, España

+34 91 436 04 37

www.larespana.com

info@larespana.com