



Real Estate

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

Preparadas de conformidad con el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, considerando las modificaciones incorporadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre

ÍNDICE

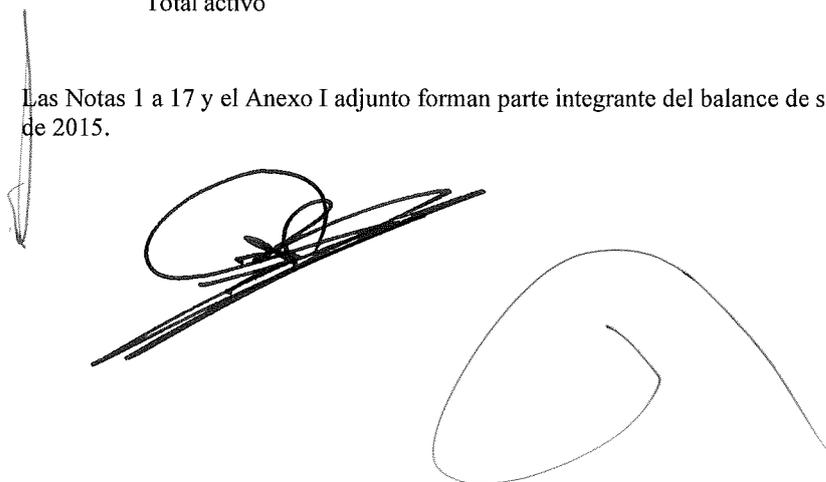
(1)	Naturaleza y actividad de la Sociedad	9
(2)	Bases de presentación	11
(a)	Imagen fiel	11
(b)	Marco normativo de información financiera aplicable a la sociedad	11
(c)	Principios contables no obligatorios aplicados	12
(d)	Comparación de la información	12
(e)	Moneda funcional y de presentación	12
(f)	Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.	12
(g)	Estacionalidad	13
(h)	Primera presentación de estados financieros	13
(i)	Auditoría de cuentas	13
(3)	Distribución del Resultado	13
(4)	Normas de registro y valoración	14
(a)	Inversiones inmobiliarias	14
(b)	Arrendamientos	16
(c)	Instrumentos financieros.	17
(d)	Distribuciones a socios	20
(e)	Efectivo y otros líquidos equivalentes	21
(f)	Provisiones	21
(g)	Reconocimiento de ingresos Ordinarios	22
(h)	Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias	22
(i)	Impuesto sobre las ganancias	23
(j)	Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	24
(k)	Medioambiente	24
(l)	Transacciones entre empresas del grupo	24
(5)	Inversiones Inmobiliarias	25
(6)	Arrendamientos operativos – Arrendador	27
(7)	Política y Gestión de Riesgos	28
(a)	Riesgo de mercado	28
(b)	Riesgo de crédito	29
(c)	Riesgo de liquidez	29
(d)	Riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo	29
(8)	Activos financieros	30
(a)	Clasificación de los activos financieros por categorías	30
(b)	Clasificación de los activos financieros por vencimientos	30
(9)	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	30
(10)	Efectivo y Otros Medios Líquidos Equivalentes	31
(11)	Patrimonio Neto	31
(a)	Capital Escriturado	31
(b)	Prima de emisión	31
(c)	Reservas	32
(12)	Pasivos financieros	32
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	32
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	33
(c)	Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros	33
(d)	Deudas con Entidades de Crédito	33
(e)	Otros pasivos financieros no corrientes	33
(f)	Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar	33
(13)	Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio	34
(14)	Administraciones Públicas y Situación fiscal	34
(a)	Saldos corrientes con las Administraciones Públicas	34
(b)	Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal	35

(c)	Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras	35
(d)	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	36
(15)	Ingresos y gastos	37
(a)	Ingresos ordinarios	37
(b)	Gastos de personal	37
(c)	Otros gastos de explotación	37
(16)	Operaciones con partes vinculadas	38
(a)	Participaciones y cargos del Consejo de Administración y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades	38
(17)	Hechos posteriores	38

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.
Balance de Situación al 31 de diciembre de 2015
(Expresado en Miles de euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>31.12.2015</u>
Inversiones inmobiliarias		24.333
Terrenos	5	14.738
Construcciones	5	9.595
Inversiones financieras a largo plazo		243
Otros activos financieros	8	243
 Total activo no corriente		 <u>24.576</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		56
Clientes por ventas y prestaciones de servicio	9	52
Otros Créditos con las Administraciones Públicas		4
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.128
Tesorería	10	1.128
 Total activo corriente		 <u>1.184</u>
 Total activo		 <u><u>25.760</u></u>

Las Notas 1 a 17 y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2015.

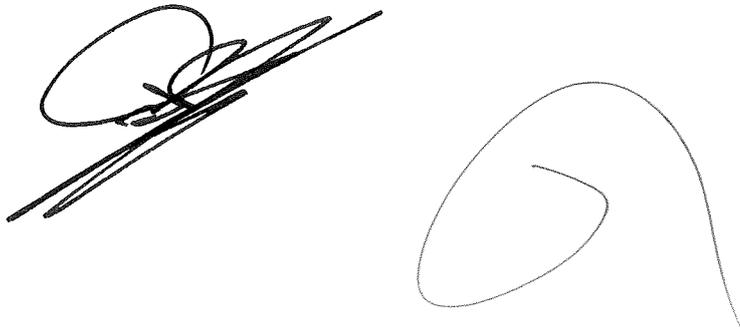
A large, stylized handwritten signature or scribble in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned below the text.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Balance de Situación al 31 de diciembre de 2015
(Expresado en Miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>31.12.2015</u>
Fondos propios		<u>12.353</u>
Capital		<u>3</u>
Capital escriturado	11a	3
Prima de Emisión	11b	12.334
Resultado del ejercicio		<u>191</u>
Dividendo a cuenta		<u>(175)</u>
 Total patrimonio neto		<u>12.353</u>
Deudas a largo plazo	12	<u>12.984</u>
Deudas con entidades de crédito		12.746
Otros pasivos financieros		238
 Total pasivo no corriente		<u>12.984</u>
Deudas a corto plazo	12	<u>207</u>
Deudas con entidades de crédito		32
Deudas con empresas del grupo		175
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	<u>216</u>
Proveedores empresas del grupo		41
Acreeedores varios		107
Otras deudas con las Administraciones Públicas		68
 Total pasivo corriente		<u>423</u>
 Total patrimonio neto y pasivo		<u>25.760</u>

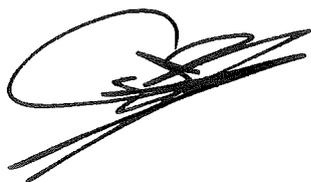
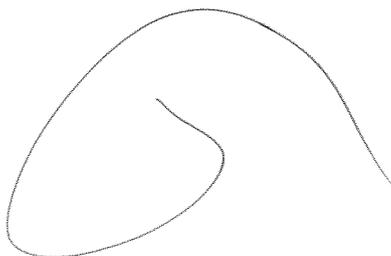
Las Notas 1 a 17 y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2015.

The image shows several handwritten signatures and scribbles in black ink. On the left, there is a vertical scribble. In the center, there is a large, complex scribble that appears to be a signature. To the right of this, there is a large, simple looped scribble.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.
 Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente
 al periodo de 3 meses y 9 días terminado
 el 31 de diciembre de 2015
 (Expresado en Miles de euros)

	Nota	2015
Operaciones continuadas		
Importe neto de la cifra de negocios		400
Ventas	6, 15	400
Prestaciones de servicios		-
Otros ingresos de explotación		-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-
Otros gastos de explotación	15	(116)
Servicios exteriores		(75)
Tributos		(41)
Otros gastos de gestión corriente		-
Amortización del inmovilizado	5,6	(54)
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado		-
Resultado de explotación		230
Ingresos financieros		-
Gastos financieros	12c	(38)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-
Por deudas con terceros		(38)
Resultado financiero		(38)
Resultado antes de impuestos		191
Impuestos sobre beneficios		-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		191
Resultado del ejercicio		191

Las Notas 1 a 17 y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de 3 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2015.

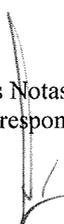



LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.
Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos
correspondiente al periodo de 3 meses y 9 días terminado
el 31 de diciembre de 2015
(Expresado en Miles de euros)

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2015

	<u>2015</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	<u>191</u>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-
Efecto impositivo	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	<u>-</u>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	
Por coberturas de flujos de efectivo	-
Efecto impositivo	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	<u>-</u>
Total de ingresos y gastos reconocidos	<u><u>191</u></u>

Las Notas 1 a 17 y el anexo I adjunto forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al 31 de diciembre de 2015.

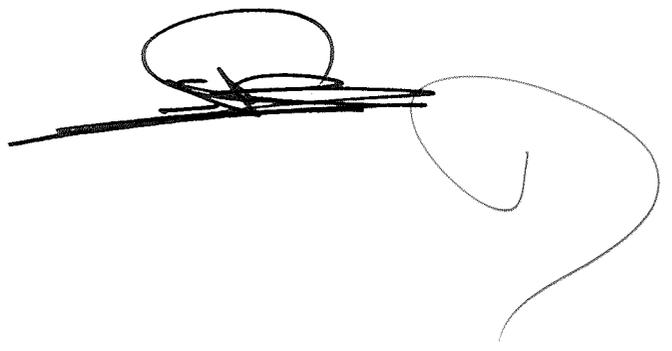


LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.
 Estado de cambios en el Patrimonio Neto
 correspondientes al periodo de 3 meses y 9 días terminado
 el 31 de diciembre de 2015
 (Miles de euros)

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2015

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo inicial a la fecha de la constitución	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	191	-	-	191
Aportación de capital por constitución de la empresa	3	-	-	-	-	-	-	3
Otros movimientos	-	12.334	-	-	-	(175)	-	12.159
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>3</u>	<u>12.334</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>191</u>	<u>(175)</u>	<u>-</u>	<u>12.353</u>

Las Notas 1 a 17 y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al 31 de diciembre de 2015.



LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

(1) Naturaleza y actividad de la Sociedad

LE Offices Arturo Soria, S.L.U. (en adelante la Sociedad) fue constituida como Sociedad limitada, en España el día veintiuno de septiembre de 2015, por un período de tiempo indefinido bajo la denominación de Lar España Offices Arturo Soria S.L.U. Dicha denominación social se modificó el 23 de noviembre de 2015.

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

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

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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

La Sociedad forma parte del Grupo Consolidado Lar España Real Estate, según lo dispuesto en la nota 11, la sociedad dominante directa es Lar España Real Estate SOCIMI, S.A, la cual, tiene su domicilio fiscal y social en la calle Rosario Pino 14-16, 28020 de Madrid.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI desde que se solicitó, en septiembre de 2015. Por lo tanto se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

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

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

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

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

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

El Consejo de Administración de la Sociedad estima que en los plazos establecidos en la mencionada Ley, se cumplirán los requisitos requeridos por la Ley de las SOCIMI.

(2) Bases de presentación

(a) Imagen fiel

Las cuentas de este primer ejercicio de la Sociedad, que han sido obtenidas a partir de los registros contables mantenidos por la Sociedad, han sido preparados de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al periodo de tres meses y nueve días terminado en dicha fecha.

El Consejo de Administración de la Sociedad estima que las cuentas del periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015, que han sido formuladas el 30 de marzo de 2016, serán aprobadas por el Socio Único sin modificación alguna.

(b) Marco normativo de información financiera aplicable a la sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
2. Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

3. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
4. Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
5. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

(c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

(d) Comparación de la información

Tal y como se detalla en la Nota 1, la Sociedad se ha constituido el 21 de septiembre de 2015. Dado que éste es el primer ejercicio de actividad de la Sociedad, no se han incluido saldos comparativos en el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y las notas explicativas a los estados financieros.

(e) Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en miles de euros, redondeadas al millar más cercano, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

(f) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad. Su preparación requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales.

1) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

- Corrección valorativa por insolvencias de clientes: la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado, implican un elevado grado de juicio por el Consejo de Administración.
- La evaluación de provisiones y contingencias.
- La gestión del riesgo financiero.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.
- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias.

2) Cambios de estimación

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2015, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

(g) Estacionalidad

Las actividades llevadas a cabo por la Sociedad no tienen carácter estacional ni existen ciclos dentro del ejercicio económico anual que afecten significativamente al patrimonio, resultado y situación financiera de la Sociedad.

(h) Primera presentación de estados financieros

Dada la reciente constitución de la Sociedad indicada en la Nota 1 anterior, las presentes Notas Explicativas a los estados financieros no hacen mención a cambios en estimaciones de partidas, valoraciones o cualquier otra información o relación a periodos anteriores.

(i) Auditoría de cuentas

Las presentes cuentas anuales abreviadas individuales no han sido auditadas.

(3) Distribución del Resultado

La propuesta de aplicación del resultado del periodo de tres meses y nueve días finalizado el 31 de diciembre de 2015 de la Sociedad a presentar al Socio Único es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
<u>Bases de reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	<u>191</u>
<u>Distribución</u>	
Reserva legal	1
Dividendos	<u>190</u>
	<u>191</u>

Con fecha 31 de diciembre de 2015 los Administradores de la Sociedad propusieron el reparto de un dividendo a cuenta por importe de 175 miles de euros en base a una estimación prudente del resultado del ejercicio 2015.

El Estado contable provisional formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad y aprobado por el Socio Único de la Sociedad con fecha 31 de diciembre del 2015, pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo a cuenta y se expone a continuación:

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

	<u>Miles de euros</u>
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2015:	<u>190</u>
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31.12.2015	191
Menos, dotación requerida a reserva legal	(1)
Menos, dotación requerida a reserva por fondo de comercio	-
Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	-
	<hr/>
Dividendos a cuenta distribuidos:	<u>175</u>
Previsión de tesorería al 31.12.2015 (nota 10)	<u>1.128</u>
Total Tesorería	<u>1.128</u>

(4) Normas de registro y valoración

Las presentes notas explicativas correspondientes al ejercicio de tres meses y nueve días finalizado el 31 de diciembre de 2015 se han preparado de acuerdo con los criterios de reconocimiento y valoración establecidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre.

(a) Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica en este epígrafe los inmuebles, incluidos aquellos en curso o desarrollo, destinados total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Todos los activos clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros. La Dirección de la Sociedad no contempla enajenar estos activos en el horizonte temporal por lo que ha decidido mantener estos activos como inversiones inmobiliarias en el Balance de Situación.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen la inversión inmobiliaria se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan sido

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica, directamente atribuible a la adquisición del mismo.

La Sociedad reclasifica una inversión inmobiliaria a inmovilizado material cuando comienza a utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Construcciones	Lineal	50

Los activos en construcción destinados al alquiler, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo, en su caso, las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso que fueron concebidos.

1) *Deterioro de valor inversiones inmobiliarias*

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

El valor recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso, entendido éste como el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, a través de sus utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación y otra forma de disposición, teniendo en cuenta su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo que no hayan ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuro.

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias la Sociedad encarga la realización de las valoraciones de los bienes inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias a sociedades de valoración independientes no vinculados con la Sociedad. Dichas valoraciones se llevan a cabo cada 30 de junio y cada 31 de diciembre (nota 5). Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a fecha de tasación. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos son valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Para determinar el valor en uso de una inversión inmobiliaria, se considera el importe que la empresa espera recuperar a través de su arrendamiento. Para ello, se toman las proyecciones de flujos de efectivo derivadas de las cuotas de arrendamiento en base a la mejor estimación, fundamentadas en la tasa de descuento, cualquier incertidumbre que pueda suponer una minoración de los mismos. El valor en uso no tiene por qué ser idéntico al valor razonable, al atender el primero a factores específicos de la entidad, fundamentalmente, a su capacidad de imponer precios por encima o debajo del mercado, por asumir riesgos distintos, o por incurrir en costes (de construcción o comercialización si se trata de inversiones en curso,

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

coste de reformas, mantenimiento, etc.) diferentes a los de la generalidad de las empresas del sector.

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al cierre de cada semestre, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor recuperable, cuando este valor sea inferior al valor en libros.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

(b) Arrendamientos

1) *Clasificación de arrendamientos*

La Sociedad clasifica como arrendamientos financieros, los contratos que al inicio transfieren de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos al arrendatario. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

2) *Contabilidad del arrendatario*

Arrendamientos operativos

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

La Sociedad reconoce los costes iniciales directos incurridos en los arrendamientos operativos como gasto a medida que se incurren.

Las cuotas de arrendamiento contingente se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.

3) *Contabilidad del arrendador*

Arrendamientos operativos

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

pactadas en el contrato.

(c) Instrumentos financieros.

1) *Clasificación de instrumentos financieros*

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial.

2) *Principios de compensación*

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3) *Préstamos y partidas a cobrar.*

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Son principalmente depósitos realizados en entidades bancarias e intereses devengados no cobrados de los depósitos contratados así como derechos de cobro que han sido generados por la actividad de la Sociedad. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance de situación y las fianzas y depósitos realizados se han incluido en "Otros activos financieros".

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

4) *Deterioro de valor de activos financieros*

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado.

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales.

Si el activo financiero se encuentra garantizado, el cálculo del deterioro de valor se determina por el valor actual de los flujos que podrían resultar de la adjudicación, netos de los costes de adjudicación y venta, descontados al tipo de interés efectivo original. En la medida en que el activo financiero no estuviera garantizado, la Sociedad aplica los mismos criterios a partir del momento en el que la adjudicación se considere probable.

La Sociedad reconoce la pérdida por deterioro de valor y la incobrabilidad de préstamos y otras cuentas a cobrar y de instrumentos de deuda mediante el registro de una cuenta correctora de los activos financieros. En el momento en el que se considera que el deterioro y la incobrabilidad son irreversibles, se elimina el valor contable contra el importe de la cuenta correctora.

La pérdida por deterioro de valor se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor. La reversión de la pérdida se reconoce contra el importe de la cuenta correctora.

5) *Bajas de activos financieros*

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

6) *Pasivos financieros*

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican a valor razonable con cambios en resultados, se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, cumpliendo la normativa, los débitos por operaciones comerciales que no tienen un vencimiento superior al año y carecen de un tipo de interés contractual se han valorado en todo momento por su valor nominal, dado que no es significativa la cifra alcanzada si se actualizan los flujos de efectivo.

7) *Bajas y modificaciones de pasivos financieros*

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

La Sociedad considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias. Si la Sociedad entrega en pago de la deuda activos no monetarios, reconoce como resultado de explotación la diferencia entre el valor razonable de los mismos y su valor contable y la diferencia entre el valor de la deuda que se cancela y el valor razonable de los activos como un resultado financiero. Si la Sociedad entrega existencias, se reconoce la correspondiente transacción de venta de las mismas por su valor razonable y la variación de existencias por su valor contable.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

8) *Fianzas*

Las fianzas recibidas como consecuencia de los contratos de arrendamiento, se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. La diferencia entre el importe recibido y el valor razonable, se reconoce como un cobro anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las fianzas entregadas, como consecuencia de las fianzas recibidas de los arrendatarios, y depositadas en los Organismos Públicos correspondientes, se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. La diferencia entre el importe entregado y el valor razonable, se reconoce como un pago anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

(d) Distribuciones a socios

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por el Socio Único.

Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus socios, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- 1) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- 2) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- 3) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

(e) Efectivo y otros líquidos equivalentes

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

(f) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el balance de situación corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre.

Las obligaciones aisladas se valoran por el desenlace individual que resulta más probable. Si la obligación implica una población importante de partidas homogéneas, ésta se valora ponderando los desenlaces posibles por sus probabilidades. Si existe un rango continuo de desenlaces posibles y cada punto del rango tiene la misma probabilidad que el resto, la obligación se valora por el importe medio.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las provisiones no incluyen el efecto fiscal, ni las ganancias esperadas por la enajenación o abandono de activos.

Los derechos de reembolso exigibles a terceros para liquidar la provisión se reconocen como un activo separado cuando no existen dudas sobre su cobro efectivo. El reembolso se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con la naturaleza del gasto, con el límite del importe de la provisión.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

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

(g) Reconocimiento de ingresos Ordinarios

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

Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

(h) Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

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

Los ingresos ordinarios de la Sociedad provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias, se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos de la Sociedad son reconocidos de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos solo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos, cargas, tributos o cuotas que correspondan al local arrendado.

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

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

(i) Impuesto sobre las ganancias

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el receptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

(j) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

(k) Medioambiente

La Sociedad realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como Otros gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren. No obstante, la actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

(l) Transacciones entre empresas del grupo

Las transacciones entre empresas del grupo, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

(5) Inversiones Inmobiliarias

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

	Miles de euros		
	2015		
	Terrenos	Construcciones	Total
Coste al 21 de septiembre de 2015	14.738	9.825	24.563
Altas (Mejoras)		50	50
Coste al 31 de diciembre de 2015	14.738	9.875	24.613
Amortización acumulada al 21 de septiembre de 2015	-	(226)	(226)
Dotaciones	-	(54)	(54)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2015	-	(280)	(280)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2015	14.738	9.595	24.333

Las inversiones inmobiliarias comprenden un edificio de oficinas, adquirido por el Socio Único en el mes de julio de 2014 y aportado en el momento de la constitución de la Sociedad, sito en calle Arturo Soria número 336, Madrid que se mantiene para la obtención de rentas por arrendamiento y que por tanto no está ocupado por la Sociedad.

El valor en uso de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

	Miles de euros
	2015
Edificio de oficinas Arturo Soria	27.720
Total	27.720

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

	Superficie bruta alquilable (m ²)	% ocupación
Edificio de oficinas Arturo Soria	8.663	100 %

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

En cumplimiento de la normativa contable, el valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por una sociedad de valoración externa independiente con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración. Las sociedades de valoración independientes proporcionan el valor razonable de la cartera de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad cada seis meses.

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

	<u>Sociedad de Valoración</u>
Edificio de oficinas Arturo Soria	Jones Lang Lasalle

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2015</u>
Por servicios de valoración	4
Total	<u>4</u>

Seguros

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

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

(6) Arrendamientos operativos – Arrendador

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad mantiene el edificio arrendado a terceros en régimen de arrendamiento operativo.

El inmueble destinado al arrendamiento ha generado los ingresos ordinarios que se detallan en el cuadro a continuación:

Miles de euros						
Elemento	Coste	Amortización Acumulada a 31/12/2015	Dotación a la Amortización	Deterioro Acumulado a 31/12/2015	Valor Neto Contable	Ingresos devengados
Edificio	24.613	(226)	(54)	-	24.333	400
Total	24.613	(226)	(54)	-	24.333	400

Los ingresos devengados indicados en el cuadro anterior hacen referencia a los ingresos por arrendamientos del edificio de oficinas devengados desde el mes de junio de 2015 al 31 de diciembre de 2015.

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

Miles de euros	
2015	
Hasta un año	1.317
Entre uno y cinco años	2.978
Más de cinco años	41
Total	4.336

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

Los contratos de arrendamiento operativo más relevantes a 31 de diciembre de 2015 así como sus principales características son los siguientes:

Posición	Rótulo	% S/Total de Rentas	% Acumulado	Vencimiento	Sector
1	Segurcaixa Adeslas S.A.	41,11%	41,11%	2020	Seguros
2	Clear Channel España S.L.	18,55%	59,65%	2022	Publicidad
3	EISAI Farmacéutica, S.A.	10,13%	69,78%	2019	Farmacéutico
4	ADM AGRO Ibérica, S.L.U.	8,96%	78,74%	2017	Comercio al por Mayor
5	Banco Santander Central Hispano, S.A.	7,72%	86,46%	2021	Bancario

(7) Política y Gestión de Riesgos

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

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección del Grupo al que pertenece la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración del mismo. El Grupo identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Consejo de Administración 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.

(a) Riesgo de mercado

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

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

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar la Sociedad (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

(b) Riesgo de crédito

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

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

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

La exposición máxima al riesgo de crédito para los créditos y otras partidas a cobrar a la fecha de balance, es de 110 miles de euros.

(c) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Sociedad para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

(d) Riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo

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

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la nota 1, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (nota 4).

En el caso que la Junta de Socios no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs (nota 3).

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

(8) Activos financieros

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

Los activos financieros que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 son fianzas depositadas en entes públicos. En el cuadro siguiente se muestran de forma separada la clasificación de los activos financieros que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 por categorías:

	Miles de euros	
	2015	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Préstamos y partidas a cobrar		
Depósitos y fianzas	243	-
Total	243	-
Total activos financieros	243	-

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

A 31 de diciembre de 2015, la partida “Depósitos y fianzas” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de las oficinas en señal de garantía y que la Sociedad ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes (“Depósitos y fianzas - no corriente”).

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos es la siguiente:

	Miles de euros		
	2015		
	Menos de 1 año	Indeterminado	Total
Depósitos y fianzas	-	243	243
Total	-	243	243

(9) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar que la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2015 es de 52 miles de euros.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

(10) Efectivo y Otros Medios Líquidos Equivalentes

El detalle del epígrafe efectivo y otros medios líquidos equivalentes es como sigue:

	Miles de euros
	2015
Bancos	1,128
Total	1,128

El importe depositado en bancos a 31 de diciembre de 2015 es a la vista y se encuentra disponible para ser utilizado.

(11) Patrimonio Neto

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

(a) Capital Escriturado

A 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Sociedad asciende a 3 miles de euros y está compuesto por 3.000 participaciones sociales a un precio de un euro de valor nominal cada una de ellas. Todas las participaciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas en virtud de aportación no dineraria.

El Socio Único de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	2015
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100%
Total	100%

Los objetivos de la Sociedad en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda seguir dando rendimientos al Socio y beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, la Sociedad puede ajustar el importe de los dividendos a pagar al Socio, puede devolver capital, emitir participaciones o puede vender activos para reducir el endeudamiento.

(b) Prima de emisión

Las participaciones sociales se crean con una prima de creación de 8 miles de euros por participación, lo que resulta una prima de creación total de 24.334 miles de euros, asumida y desembolsada íntegramente por el Socio Único en virtud de aportación no dineraria.

La suma del capital social y la prima de creación consiste en la aportación a la Sociedad del inmueble sito en la calle Arturo Soria número 336 por valor de 24.337 miles de euros.

El importe de prima de emisión reflejado en balance a cierre del ejercicio de 12.334 miles de euros, se debe a la devolución por parte de la Sociedad, al socio Único, de 12.000 miles de euros.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

(c) Reservas

Reserva Legal

El artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, establece que, las Sociedades están obligadas a destinar una cifra igual al 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que éste alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida y sólo podrá ser utilizada para compensar pérdidas en el caso de no tener otras reservas disponibles.

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tiene no dotada esta reserva con el límite mínimo que establece la Ley de Sociedades de Capital por ser el primer ejercicio de actividad.

(12) Pasivos financieros

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

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

	Miles de euros	
	2015	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Débitos y partidas a pagar		
Deudas con entidades de crédito	12.746	-
Otros pasivos financieros	238	-
Deudas a corto Plazo		
Deudas a corto plazo con empresas del grupo	-	175
Deudas con entidades de crédito	-	32
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores empresas del grupo	-	41
Acreeedores	-	107
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	-	68
Total pasivos financieros	12.984	423

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe “Deudas con entidades de crédito”, “Otros pasivos financieros a largo plazo”, “Deudas con empresas del grupo”, asociadas a corto plazo”, “Proveedores empresas del grupo” y “Acreedores” es el siguiente:

	Miles de euros			Total
	Menos de 1 año	2020	Indeterminado	
Deudas con entidades de crédito L/P	-	12.746	-	12.746
Otros pasivos financieros - fianzas	-	-	238	238
Deudas con entidades de crédito	32	-	-	32
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	175	-	-	175
Proveedores empresas del grupo	41	-	-	41
Acreedores	107	-	-	107
Total	355	12.746	238	13.339

(c) Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros

	Miles de euros	
	Préstamos y partidas a pagar	Total
Gastos financieros con terceros	38	38
Total	38	38

(d) Deudas con Entidades de Crédito

A 31 de diciembre de 2015, las deudas con entidades de crédito se corresponden con el importe de 13.000 miles de euros dispuesto de un préstamo hipotecario concedido por la entidad Bankinter S.A. Dicha deuda se firmó el 12 de noviembre de 2015, por importe de 13.000 miles de euros con un tipo efectivo de 1,80% (hasta el 30-sep-2018), posteriormente EURIBOR 12M + 1,80% y cuyo vencimiento es el 9 de noviembre de 2020.

(e) Otros pasivos financieros no corrientes

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes la Sociedad recoge 238 miles de euros al 31 de diciembre de 2015, correspondientes a las fianzas entregadas a la Sociedad por los diferentes arrendatarios de las oficinas. Dicho importe supone, como norma general dos meses de alquiler, y serán devueltos a la finalización de los contratos.

(f) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

	Miles de euros
	2015
Proveedores empresas del grupo	41
Acreedores comerciales	107
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (nota 14a)	68
Total	216

(13) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	Días
	2015
Periodo medio de pago a proveedores	19
Ratio de operaciones pagadas	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	31

	Miles de euros
	2015
Total pagos realizados	191
Total pagos pendientes	63

(14) Administraciones Públicas y Situación fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2015 es como sigue:

(a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

Saldos Acreedores

	Miles de euros
	2015
Hacienda Pública, acreedora por IVA	66
Hacienda Pública, acreedora por Retenciones	2
Total	68

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

Saldos Deudores

	Miles de euros
	2015
Hacienda Pública, deudora por IVA	4
Total	4

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo legal de prescripción.

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

A 31 de diciembre de 2015 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio.

	Miles de euros
Resultado antes de impuestos de actividades continuadas	191
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporales	-
Base imponible (Pérdidas)	191
Cuota fiscal (30%)	-
Gasto / Ingreso por Impuesto de Sociedades	-

(c) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2015, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución (10 años para las bases imponibles pendientes de compensación). El Consejo de Administración de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

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

	Ejercicio 2015
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	Beneficios del 2015 propuestos a reservas: 1 miles de euros a reserva legal
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2015 propuestos a reservas: 1 miles de euros a reserva legal
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	Distribución de dividendos propuestos del 2015: 190 miles de euros
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de dividendos propuestos del 2015: 190 miles de euros
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	-
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 2015: Pendiente

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	21 de septiembre de 2015
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	-
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Edificio de oficinas Arturo Soria
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

(15) Ingresos y gastos

(a) Ingresos ordinarios

El importe de los ingresos ordinarios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 asciende a 400 miles de euros y se corresponde a rentas que provienen de su objeto social principal, concretamente del arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad descritos en la Nota 6.

Toda la actividad se desarrolla dentro de España.

(b) Gastos de personal

La Sociedad no presenta gastos de personal a 31 de diciembre de 2015.

(c) Otros gastos de explotación

	Miles de euros
	2015
Servicios Exteriores	75
Tributos	41
Total	116

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

(16) Operaciones con partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tiene un importe provisionado de 41 miles de euros relativos a la re facturación por parte de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. del impuesto de Bienes e Inmuebles.

(a) Participaciones y cargos del Consejo de Administración y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades

De acuerdo con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad deberán comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener con el interés de la Sociedad. Asimismo, los Administradores de la Sociedad deberán comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuviera en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicará igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerza.

Los Administradores de la Sociedad han comunicado debidamente su participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social y comunicado igualmente los cargos o las funciones que en ella ejercen (Ver Anexo I).

(17) Hechos posteriores

No existe ningún hecho significativo digno de mención que altere lo reflejado en las presentes cuentas anuales.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria correspondiente al periodo de tres meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2015

ANEXO I

Detalle de cargos y participaciones de los miembros del Consejo de Administración en Sociedades de análogo objeto social

D. Miguel Pereda Espeso ostenta los siguientes cargos en otras empresas:

- (i) Consejero de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. (sociedad gestora de la Sociedad) y titular de un 20,55% de las participaciones. Esta situación de potencial conflicto de interés fue expresamente salvada por el entonces accionista único de la Sociedad en el momento del nombramiento de Miguel Pereda como consejero de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. el 5 de febrero de 2014.
- (ii) Presidente del consejo de Villamagna, S.A.
- (iii) Administrador Único de Fomento del Entorno Natural, S.A. de la que además es accionista (titular de un 13,85% de las participaciones sociales).
- (iv) Cargos en empresas dependientes de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. tal y como se indica a continuación:

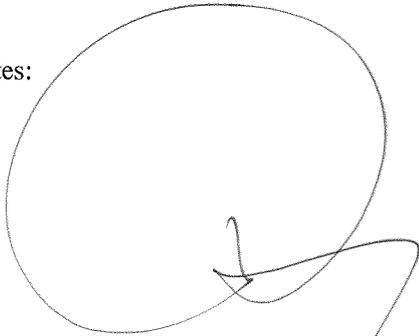
Sociedad	Cargo / Función	Nº de participaciones	% de participación
Grupo Lar Terciario, S.L.	Representante persona física del Presidente del Consejo de Administración "Global Byzas, S.L."	N/A	N/A
Inmobérica De Gestión, S.L	Administrador Único	N/A	N/A
Grupo Lar Actividad Arrendamiento, S.A.	Presidente y consejero delegado solidario del consejo de administración.	N/A	N/A
Proactivo Servicios Generales, S.L.	Administrador Único	N/A	N/A
Desarrollos Residenciales España, S.L.	Administrador Único	N/A	N/A
Grupo Lar Senior, S.L.	Representante persona física del Presidente del Consejo de Administración "Desarrollos Ibéricos Lar, S.L. (antes Grupo Lar Desarrollos Oficinas, S.L.)"	N/A	N/A
Grupo Lar Europa Del Este, S.L.	Consejero y Presidente del Consejo de Administración	N/A	N/A
Grupo Lar Real Management, S.L.	Administrador Único	N/A	N/A
Global Byzas, S.L.	Administrador Único	N/A	N/A
Grupo Lar Viviendas en Renta, S.L.	Representante persona física del Administrador Único "Grupo Lar Terciario, S.L."	N/A	N/A
Parque Comercial Cruce De Caminos, S.L.	Representante persona física del Administrador Solidario de "Desarrollos Comerciales y de Ocio Grupo Lar S.L."	N/A	N/A
Parque Castilleja, S.L.	Representante persona física del Presidente del Consejo de Administración "Global Caronte, S.L." y del vocal "Global Byzas, S.L."	N/A	N/A
Grupo Lar Grosvenor Servicios Dos, S.L.	Representante persona física del Administrador Único "Grupo Lar Terciario, S.L."	N/A	N/A

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

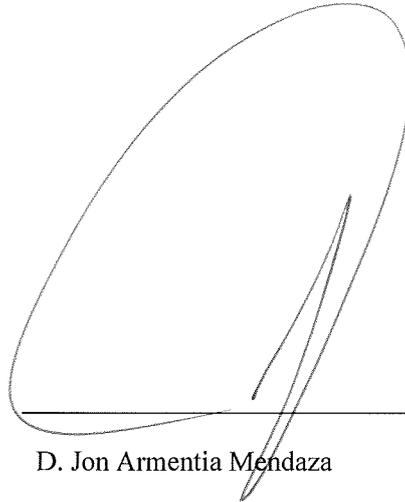
Formulación de Cuentas Anuales del ejercicio 2015

Reunidos el Consejo de Administración de la Sociedad LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U. con fecha de 30 de marzo de 2016 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 4 de noviembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2015. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

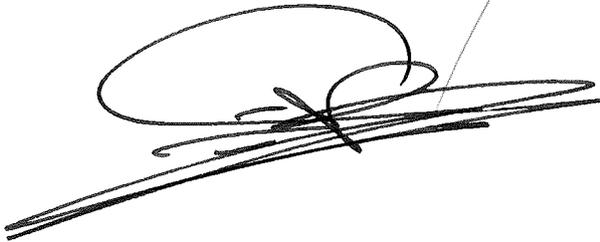
Firmantes:



D. Miguel Pereda Espeso



D. Jon Armentia Mendaza



D. Sergio Criado Cirujeda

Madrid, a 30 de marzo de 2016