

**LE Offices Arturo Soria,
S.L.U.**

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio
anual terminado el 31 de diciembre de
2016, junto con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Socio Único de LE Offices Arturo Soria, S.L.U., por encargo del Consejo de Administración:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de LE Offices Arturo Soria, S.L.U., que comprenden el balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de LE Offices Arturo Soria, S.L.U., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.b de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de LE Offices Arturo Soria, S.L.U. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al ejercicio 2015, que se presentan a efectos comparativos con las del ejercicio 2016 en las cuentas anuales abreviadas adjuntas, no fueron auditadas.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C nº S0692

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
30 de junio de 2017



DELOITTE, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/36176
COPIA

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....



LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

**Cuentas Anuales Abreviadas
31 de diciembre de 2016**

Preparadas de conformidad con el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, adaptaciones sectoriales y modificaciones aprobadas con posterior

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

ÍNDICE

(1)	Naturaleza y actividad de la Sociedad	6
(2)	Bases de presentación	8
(a)	Imagen fiel	8
(b)	Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad	9
(c)	Principios contables no obligatorios aplicados	9
(d)	Comparación de la información	9
(e)	Moneda funcional y de presentación	10
(f)	Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.	10
(g)	Agrupación de partidas	10
(h)	Cambios en criterios contables	11
(i)	Corrección de errores	11
(j)	Memoria Abreviada	11
(3)	Distribución del Resultado	11
(4)	Normas de Registro y Valoración	11
(a)	Inversiones inmobiliarias	11
(b)	Arrendamientos	13
(c)	Instrumentos financieros.	13
(d)	Distribuciones al Socio Único	15
(e)	Efectivo y otros líquidos equivalentes	16
(f)	Provisiones y contingencias	16
(g)	Reconocimiento de Ingresos Ordinarios	17
(h)	Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias	17
(i)	Impuesto sobre las ganancias	18
(j)	Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	19
(k)	Contratos de seguros	19
(l)	Medioambiente	19
(m)	Transacciones entre empresas del grupo	19
(5)	Inversiones Inmobiliarias	20
(6)	Arrendamientos operativos – Arrendador	22
(7)	Política y Gestión de Riesgos	23
(a)	Riesgo de mercado	23
(b)	Riesgo de crédito	23
(c)	Riesgo de liquidez	24
(d)	Riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo	24
(e)	Riesgo fiscal	25
(8)	Activos financieros por Categoría	25
(a)	Clasificación de los activos financieros por categorías	25
(9)	Patrimonio Neto	26
(a)	Capital	26
(b)	Prima de asunción	26
(c)	Reserva legal	26
(d)	Otras aportaciones de Socios	27
(10)	Pasivos financieros por categorías	27
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	27
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	28
(c)	Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros	28
(d)	Deudas con Entidades de Crédito	29
(11)	Otros pasivos financieros	29
(12)	Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.	29
(13)	Administraciones Públicas y Situación fiscal	30
(a)	Saldos corrientes con las Administraciones Públicas	30
(b)	Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal	30

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

(c)	Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras	31
(d)	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	31
(14)	Ingresos y gastos	32
(a)	Ingresos ordinarios	32
(b)	Otros gastos de explotación	32
(15)	Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas	33
(a)	Transacciones y saldos de la Sociedad con partes vinculadas	33
(b)	Participaciones y cargos del Consejo de Administración y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades	34
(c)	Información relativa a Administradores de la Sociedad y personal de alta dirección del Grupo	34
(16)	Honorarios de auditoría	35
(17)	Hechos posteriores	35

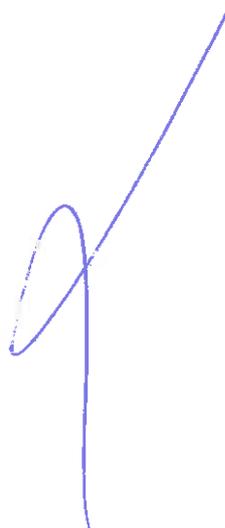
LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Balance de Situación Abreviado a 31 de diciembre de 2016
(Expresado en Miles de euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015(*)</u>
Inversiones inmobiliarias		24.166	24.333
Terrenos	5	14.738	14.738
Construcciones	5	9.428	9.595
Inversiones financieras a largo plazo		215	243
Otros activos financieros	7,8	215	243
 Total activo no corriente		 24.381	 24.576
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		32	56
Clientes por ventas y prestaciones de servicio	7,8	32	52
Otros Créditos con las Administraciones Públicas	7,8,13	-	4
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.190	1.128
Tesorería	7	1.190	1.128
 Total activo corriente		 1.222	 1.184
 Total activo		 25.603	 25.760

Las Notas 1 a 17 y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2016.

(*) Datos no auditados



LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Balance de Situación Abreviado a 31 de diciembre de 2016
(Expresado en Miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	31.12.2016	31.12.2015(*)
Fondos propios		11.455	12.353
Capital		3	3
Capital escriturado	9a	3	3
Prima de Asunción	9b	11.334	12.334
Reservas		1	-
Reserva Legal	9c	1	-
Otras aportaciones de socios	9d	160	-
Resultado del ejercicio	3	(43)	191
Dividendo a cuenta		-	(175)
 Total patrimonio neto		<u>11.455</u>	<u>12.353</u>
Deudas a largo plazo		13.070	12.984
Deudas con entidades de crédito	10	12.797	12.746
Otros pasivos financieros	10,11	273	238
 Total pasivo no corriente		<u>13.070</u>	<u>12.984</u>
Deudas a corto plazo		31	207
Deudas con entidades de crédito	10	31	32
Deudas con empresas del Grupo	10,15	-	175
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.047	216
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	10,15	949	41
Acreeedores varios	10	70	107
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	28	68
 Total pasivo corriente		<u>1.078</u>	<u>423</u>
 Total patrimonio neto y pasivo		<u>25.603</u>	<u>25.760</u>

Las Notas 1 a 17 y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2016.

(*) Datos no auditados

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada a 31 de diciembre de 2016
(Expresado en Miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015 (*) (**)</u>
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios		1.451	400
Ventas	14a	1.451	400
Otros gastos de explotación		(1.012)	(116)
Servicios exteriores	14b	(880)	(75)
Tributos	14b	(132)	(41)
Amortización del inmovilizado	5	(198)	(54)
Resultado de explotación		241	230
Gastos financieros		(284)	(38)
Por deudas con terceros	10c	(284)	(38)
Resultado financiero		(284)	(38)
Resultado antes de impuestos		(43)	191
Impuestos sobre beneficios	13b	-	-
Resultado del ejercicio		(43)	191

Las Notas 1 a 17 y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas del ejercicio 2016.

(*) Ejercicio de 3 meses y nueve días ver nota 2.d

(**) Datos no auditados

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

(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 21 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.

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. En particular, la Sociedad tiene como actividad principal el arrendamiento de un edificio de oficinas en Madrid.

La Sociedad firma parte del grupo Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, según lo dispuesto en la nota 9, 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. Siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las cuentas anuales consolidadas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2016 fueron formuladas por los Administradores en la reunión de la Junta General de Accionistas celebrada el 24 de febrero de 2017.

La totalidad del capital social es propiedad de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., hallándose en situación de unipersonalidad.

Tal y como se indica en la nota 15, en el ejercicio 2016 la Sociedad ha formalizado un contrato con Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., Socio Único de la Sociedad, para la gestión y prestación de servicios por parte de esta.

Su domicilio social se encuentra 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, dentro del grupo Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes. 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, con efecto desde el ejercicio 2015. 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 Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

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.
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.

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:

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. Siendo este hecho no aplicable para la Sociedad al pertenecer al grupo Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes.
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%.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

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 se cumplen los requisitos requeridos por la Ley de las SOCIMI.

Tal y como se detalla en el artículo 3 de la Ley SOCIMI, la entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio periodo impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

1. El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
2. La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el periodo impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
3. La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no haya transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último periodo impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

(2) Bases de presentación

(a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2016 que se han formulado a partir de los registros contables mantenidos por la Sociedad, se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con el Plan General de Contabilidad, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2016 y de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016, que han sido formuladas el 31 de marzo de 2017 serán aprobadas por el Socio Único sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 fueron aprobadas por el Socio Único el 30 de junio de 2016.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

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

Estas cuentas anuales abreviadas 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, sus adaptaciones sectoriales y modificaciones aprobadas con posterioridad.
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 abreviadas 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

Por corresponder las cifras del balance de situación abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas del ejercicio 2016 a 12 meses, no son directamente comparables con las cifras de 2015 por corresponderse a un ejercicio de solo 3 meses y 9 días dado que la Sociedad se constituyó el 21 de septiembre de 2015, tal y como se detalla en la nota 1. Esta circunstancia debe tenerse en cuenta para cualquier interpretación o análisis de las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

Adicionalmente, En diciembre de 2016 se aprobó el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1414/2007, de 16 de noviembre. Dicho Real Decreto 602/2016 es de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2016.

Las principales modificaciones introducidas por el Real Decreto 602/2016 se refieren a nuevos desgloses de información (cantidad de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de los Administradores, empleados con discapacidad mayor o igual al 33%, etc.), modificaciones de la norma de registro y valoración de los activos intangibles (en particular el fondo de comercio y las marcas) y los derechos de emisión de gases con efecto invernadero que se clasificaban como inmovilizado intangible que pasarán a registrarse como existencias.

En relación con los desgloses anteriores, excepto por las primas satisfechas por el seguro de responsabilidad civil de los Administradores, no son de aplicación en el caso de la Sociedad.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

En el ejercicio 2016, se han satisfecho primas por el seguro de responsabilidad civil de los Administradores por importe de 3 miles de euros. (Nota 15).

(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 abreviadas 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 abreviadas.

1) *Estimaciones contables relevantes e hipótesis*

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (nota 4a).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4a y 4c).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (nota 4c).
- Corrección valorativa por insolvencias de clientes (nota 4c).
- La evaluación de provisiones y contingencias (nota 4f).
- La gestión del riesgo financiero, en especial, el riesgo de liquidez de las inversiones inmobiliarias (nota 7).
- Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (nota 7).

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 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales abreviadas de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

(g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

en que sean significativas, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

(h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los aplicados en la preparación de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015.

(i) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015.

(j) Memoria Abreviada

Dado que la Sociedad no alcanza los límites establecidos en el artículo 258 de la Ley de Sociedades de Capital, las presentes cuentas anuales se presentan en formato abreviado, tanto por el balance como por la cuenta de resultados y las notas de memoria.

(3) Distribución del Resultado

La propuesta de aplicación del resultado del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2016 de la Sociedad a presentar al Socio Único es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
<u>Bases de reparto</u>	
Pérdidas del ejercicio	<u>(43)</u>
<u>Distribución</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(43)</u>

(4) Normas de Registro y Valoración

Las presentes cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2016 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, adaptaciones sectoriales y modificaciones aprobadas con posterioridad; y el resto de legislación aplicable.

(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.

En concreto, las inversiones inmobiliarias comprenden un edificio de oficinas en Madrid. La Dirección de la Sociedad no contempla enajenar este activo en el horizonte temporal por lo que ha decidido mantener este activo como inversiones inmobiliarias en el balance de situación abreviado.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

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 abreviada 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.

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

	<u>Método de amortización</u>	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	Lineal	50
Mejoras del edificio de oficinas	Lineal	duración contrato con inquilino

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 la capitalización de la renta actual durante el tiempo de contrato, a la que se le suma la capitalización de la renta de mercado a perpetuidad.

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 vinculadas a la Sociedad. Dichas valoraciones se llevan a cabo cada 30 de junio y cada 31 de diciembre.

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 capitaliza la renta actual durante el tiempo de contrato, a la que se le suma la capitalización de la renta de mercado (ERV a día de hoy) a perpetuidad. El valor en uso no tiene por qué ser idéntico al valor razonable, al atender el primero a factores específicos de la entidad.

Las hipótesis principales de la valoración realizada por Jones Lang Lasalle, son las siguientes:

- Tasa de capitalización de salida: 5,7%
- Valor en uso: 29.000 miles de euros
- Valor de mercado: 27.160 miles de euros

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

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 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 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

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

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.

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.

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. En caso de que el activo se encuentre garantizado se netearan del cálculo los costes de adjudicación de ventas descontados al tipo de interés efectivo.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

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 con cargo a resultados y reversible en ejercicios posteriores, hasta el límite del coste amortizado que hubieran tenido los activos si no se hubieran registrado la pérdida por deterioro de valor. 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.

Para las cuentas a cobrar con clientes el criterio de registro de provisión por deterioro de valor es el provisionar todo aquello que supere los 90 días desde su vencimiento neto de las fianzas recibidas.

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.

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) *Fianzas*

Las fianzas recibidas como consecuencia de los contratos de arrendamiento, se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros.

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.

(d) Distribuciones al Socio Único

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.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

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 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 anteriores a tres meses desde su fecha de adquisición.

(f) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

(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 oficinas.

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.

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos, cargas, tributos o cuotas que correspondan al local arrendado. El importe de 307 miles de euros refacturado a los arrendatarios en concepto de gastos comunes (comunidad, servicios...) y gastos de obras de adaptación del local se presentan, de acuerdo a su naturaleza, neteando el gasto por dichos conceptos en el epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2016 adjunta.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

Asimismo, el importe de 132 miles de euros, refacturado en concepto de Impuesto sobre Bienes e Inmuebles (IBI) a los arrendatarios se presenta neteando el gasto por dichos conceptos en el epígrafe "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2016 adjunta.

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

(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 perceptor 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

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

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

La Sociedad presenta el balance de situación abreviado 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 o 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 abreviadas sean formuladas.

(k) Contratos de seguros

La Sociedad mantiene seguros de Responsabilidad Civil y por Daños a Bienes Materiales vinculados a las inversiones inmobiliarias que tiene en explotación o construcción.

(l) 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.

(m) Transacciones entre empresas del grupo

La Sociedad realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Consejo de Administración considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. Los principales saldos y transacciones con empresas vinculadas se desglosan en la Nota 15.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

(5) Inversiones Inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” han sido los siguientes:

	Miles de euros		
	2016		
	Terrenos	Construcciones	Total
Coste a 31 de diciembre de 2015	14.738	9.875	24.613
Altas (Mejoras)	-	31	31
Coste a 31 de diciembre de 2016	14.738	9.906	24.644
Amortización acumulada a 31 de diciembre 2015	-	(280)	(280)
Dotaciones	-	(198)	(198)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2016	-	(478)	(478)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2016	14.738	9.428	24.166

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

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

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.

A 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación es el siguiente:

	2016	
	Superficie bruta alquilable (m ²)	% ocupación
Edificio de oficinas Arturo Soria	8.663	82,28%

	2015	
	Superficie bruta alquilable (m ²)	% ocupación
Edificio de oficinas Arturo Soria	8.663	78,58%

Deterioro de valor

En cumplimiento de la normativa contable, el valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado por una sociedad de valoración externa independiente de conformidad con las declaraciones de la RICS Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of Chartered Surveyors ("Libro Rojo"), con sede en Inglaterra.

La sociedad de valoración que ha realizado la valoración de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 es Jones Lang Lasalle, habiéndola realizado de acuerdo con la metodología descrita en la nota 4.a.1.

El valor en uso de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016 asciende a 29.000 miles de euros. Por lo tanto, los Administradores estiman que no existe deterioro del activo inmobiliario propiedad de la Sociedad.

Los honorarios pagados por la Sociedad a las sociedades de valoración por las valoraciones realizadas durante 2016 y 2015 son como sigue:

	Miles de euros	
	2016	2015
Por servicios de valoración	5	4
Total	5	4

Seguros

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las inversiones inmobiliarias. Los Administradores consideran que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

Garantías hipotecarias

A 31 de diciembre de 2016, las inversiones inmobiliarias por un importe contable neto de 24.166 miles de euros (24.333 miles de euros a 31 de diciembre de 2015) se encuentran hipotecadas en garantía de devolución del préstamo hipotecario suscrito por la Sociedad (nota 10).

A 31 de diciembre la Sociedad no cuenta con inversiones comprometidas.

(6) Arrendamientos operativos – Arrendador

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad mantiene el edificio arrendado a terceros en régimen de arrendamiento operativo.

Los contratos de arrendamiento operativo más relevantes a 31 de diciembre de 2016 así como sus principales características son los siguientes:

<u>Posición</u>	<u>Rótulo</u>	<u>% S/Total de Rentas</u>	<u>% Acumulado</u>	<u>Vencimiento (*)</u>	<u>Sector</u>
1	Segurcaixa Adeslas S.A.	41,11%	41,11%	2020	Seguros
2	Clear Channel España S.L.	17,86%	58,97%	2017	Publicidad
3	EISAI Farmacéutica, S.A.	9,55%	68,52%	2019	Farmacéutico
4	ADM AGRO Ibérica, S.L.U.	8,52%	77,04%	2017	Comercio al por Mayor
5	Trial Forum Support,S.L	6,21%	83,25%	2019	Farmacéutico

() La información hace referencia a los contratos que han estado en vigor durante el ejercicio 2016. Asimismo, los vencimientos contractuales, hacen referencia a la fecha de la primera opción de terminación, si bien la fecha de terminación del mismo pudiera ser posterior.*

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

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Hasta un año	1.262	1.317
Entre uno y cinco años	1.831	2.978
Más de cinco años	-	41
	<u>3.093</u>	<u>4.336</u>

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

(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 a la Dirección 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.
- 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.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

La exposición máxima al riesgo de crédito para los créditos y otras partidas a cobrar a la fecha de balance, es como sigue:

	En Miles de euros		
	Nota	2016	2015
Depósitos y garantías	8	215	243
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	32	56
Efectivo y equivalentes de efectivo		1.190	1.128
		<u>1.437</u>	<u>1.427</u>

La política de la Sociedad de deterioro de deudores comerciales establece que aquel deudor con deuda superior a 90 días debe ser provisionado al 100% de su deuda total pendiente menos las garantías y fianzas que se tengan de ese deudor. A 31 de diciembre de 2016 los deudores comerciales no presentan deterioro.

A 31 de diciembre de 2016 los deudores comerciales no presentan deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 1.190 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 (1.128 miles de euros a 31 de diciembre de 2015) que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

A 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no cuenta con avales entregados.

(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.

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

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

A cierre de ejercicio, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación de la Sociedad son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad mantiene un préstamo hipotecario por un importe nominal de 13.000 miles de euros (Nota 10).

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

(e) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la nota 1, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de la 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.

En el ejercicio 2016 no se ha propuesto distribuir dividendo ya que el resultado del ejercicio ha sido negativo. Asimismo, del resultado del ejercicio 2015 se distribuyó como dividendo un importe de 190 miles de euros (175 miles de euros como dividendo a cuenta y 15 miles de euros como dividendo adicional con cargo al resultado del ejercicio 2015).

(8) Activos financieros por Categoría

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros por categoría y clases a 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre 2015 es como sigue:

	Miles de euros	
	2016	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	
Otros activos financieros	215	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	32
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	-
Total	215	32

	Miles de euros	
	2015	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	
Otros activos financieros	243	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	52
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	4
Total	243	56

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

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

A 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 la partida "Otros activos financieros" recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de las oficinas que la Sociedad ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

(9) Patrimonio Neto

La composición del patrimonio neto es como sigue:

(a) Capital

A 31 de diciembre de 2016 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, otorgando a sus titulares los mismos derechos. Las participaciones de la Sociedad no cotizan en bolsa.

El Socio Único de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	100%
Total	100%	100%

(b) Prima de asunción

Las participaciones sociales se crean con una prima de asunción de 8,11 miles de euros por participación, lo que resulta una prima de asunción 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 asunción se corresponde con la aportación, realizada el 21 de septiembre de 2016, por parte del Socio Único a la Sociedad del inmueble sito en la calle Arturo Soria número 336 por valor de 24.337 miles de euros (Ver nota 5).

El importe de prima de asunción reflejada en balance a 31 de diciembre de 2016 de 11.334 miles de euros, esto se debe a la devolución por parte de la Sociedad, al Socio Único, de 12.000 miles de euros en el ejercicio 2015 y 1.000 miles de euros adicionales en el ejercicio 2016.

(c) 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.

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

Esta reserva no es distribuible a los socios y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias. El saldo registrado en esta reserva podrá ser destinado a incrementar el capital social.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene dotada en su totalidad la reserva legal.

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

(d) Otras aportaciones de Socios

Con fecha 19 de julio de 2016, 19 de septiembre de 2016 y 19 de octubre de 2016, la Sociedad ha realizado aportaciones por importe de 30 miles de euros, 30 miles de euros y 100 miles de euros, aprobados por el Socio Único, Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

(10) Pasivos financieros por categorías

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

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

	Miles de euros	
	2016	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	
Débitos y partidas a pagar		
Deudas con entidades de crédito	12.797	31
Otros pasivos financieros	273	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	-	949
Acreeedores varios	-	70
Otras deudas las Administraciones Públicas (Nota 14)	-	28
Total pasivos financieros	13.070	1.078
	Miles de euros	
	2015	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	
Débitos y partidas a pagar		
Deudas con entidades de crédito	12.746	32
Otros pasivos financieros	238	-
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	175
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	-	41
Acreeedores varios	-	107
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota14)	-	68
Total pasivos financieros	12.984	423

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

(d) Deudas con Entidades de Crédito

A 31 de diciembre de 2016, 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 de septiembre de 2018), posteriormente EURIBOR 12M + 1,80% y cuyo vencimiento es el 9 de noviembre de 2020. La deuda está registrada por la Sociedad 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.

La devolución de dicho préstamo hipotecario se encuentra garantizada por la hipoteca establecida sobre las oficinas de la Sociedad (nota 5).

El préstamo hipotecario incluye cláusulas exigiendo unos determinados valores mínimos para ciertos ratios financieros referidos a las cuentas anuales de la Sociedad, cuyo incumplimiento podrá dar lugar al vencimiento anticipado de los importes adeudados. Los ratios recogidos en el contrato corresponden a los siguientes:

- Loan To Value inferior al 54%. Ratio calculado como el cociente entre el Saldo Vivo del Crédito y el Valor de Mercado del Proyecto (resultante de la valoración hecha por un tasador homologado por el Banco de España de conformidad con la Orden ECO 805/2003).

Los ratios de obligado cumplimiento por parte de la Sociedad se cumplen a 31 de diciembre de 2016 y los Administradores consideran que se cumplirán satisfactoriamente durante la vigencia del contrato.

(11) Otros pasivos financieros

En el epígrafe de “Otros Pasivos Financieros” la Sociedad recoge 273 miles de euros a 31 de diciembre de 2016, 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.

(12) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre), preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria abreviada de las cuentas anuales abreviadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	99	114

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación abreviado adjunto.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014/15 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

(13) Administraciones Públicas y Situación fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es como sigue:

(a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

Saldos Acreedores

	Miles de euros	
	2016	2015
Hacienda Pública, acreedora por IVA	28	66
Hacienda Pública, acreedora por Ret. Prof.	-	2
Total	28	68

Saldos Deudores

	Miles de euros	
	2016	2015
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	4
Total	-	4

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

El detalle de la base imponible fiscal ha sido calculado partiendo del resultado contable del ejercicio a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015:

	Miles de euros	
	2016	2015
Resultado antes de impuestos	(43)	191
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	(2)	(2)
Base imponible	(45)	191
Cuota fiscal (0%)	-	-
Ingreso por Impuesto de Sociedades y retenciones	-	-

Tal y como se menciona en la nota 1, la Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI por lo que la cuota fiscal a la que se encuentra sometida es del 0%.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

(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 2016, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución.

Los Administradores 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 abreviadas adjuntas.

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

	Ejercicio 2016
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)	Distribución de dividendos propuestos del 2015: 190 miles de euros.
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	-
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: Aprobados por Socio Único el 30 de junio de 2016.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Edificio de oficinas Arturo Soria por parte del Socio Único: Aportada a la Sociedad con fecha 21 de septiembre de 2015, habiéndose comprado dentro del Grupo en julio de 2014.
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 por parte del Socio Único: Aportada a la Sociedad con fecha 21 de septiembre de 2015, habiéndose comprado dentro del Grupo en julio de 2014.
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.	-

(14) Ingresos y gastos

(a) Ingresos ordinarios

El importe de los ingresos ordinarios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 asciende a 1.451 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) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2016	2015
Reparaciones y mantenimiento	36	34
Servicios profesionales	946	42
Primas de seguros	6	2
Otros gastos	(108)	(3)
Tributos	132	41
Total	1.012	116

En el ejercicio 2016, la Sociedad ha registrado en el epígrafe “Servicios profesionales” gastos refacturados por el Socio Único, Lar España Real Estate SOCIMI, S.A por importe de 899 miles de euros (nota 15), de los cuales 839 miles de euros correspondientes a gastos por la prestación de servicios de gestión por parte de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.L., siendo la parte variable, asociada a la evolución del NAV de la inversión inmobiliaria, 662 miles de euros y la parte fija 177 miles de euros.

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

(15) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

(a) Transacciones y saldos de la Sociedad con partes vinculadas

En el ejercicio 2016 la sociedad Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., Socio Único de la Sociedad (nota 9), ha formalizado con empresas de su Grupo contratos de gestión y prestación de servicios, repercutiendo los gastos de esta naturaleza incurridos a cuenta de las empresas del Grupo.

En este sentido el Socio Único le ha repercutido a la Sociedad 899 miles de euros, netos de IVA, por los servicios de apoyo a la gestión registrados en la cuenta de otros gastos de explotación de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta. Dicho importe a 31 de diciembre de 2016 se encuentra provisionado por importe de 662 miles de euros y facturado por importe de 287 miles de euros (IVA incluido) en la cuenta “Proveedores, empresas del Grupo y asociadas” del balance de situación abreviado adjunto.

De la misma forma, el importe registrado en el epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas”, que asciende a 175 miles de euros a 31 de diciembre de 2015 se corresponde con el importe pendiente de pago a dicha fecha del dividendos a cuenta del ejercicio 2015. En el 2016 el importe es cero debido a que la Sociedad presenta resultados negativos a cierre de ejercicio.

(i) Transacciones con empresas del Grupo y otras partes vinculadas

	Miles de euros		
	2016		
	Socios	Otras empresas vinculadas	Total
Gastos			
Otros gastos de explotación	(899)	-	(899)
	Miles de euros		
	2015		
	Socios	Otras empresas vinculadas	Total
Gastos			
Otros gastos de explotación	-	-	-

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

(ii) Saldos con empresas del grupo y otras partes vinculadas

	Miles de euros		
	2016		
	Socios	Otras empresas vinculadas	Total
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	949	-	949
Total pasivo corriente	949	-	949

	Miles de euros		
	2015		
	Socios	Otras empresas vinculadas	Total
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	41	-	41
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	175	-	175
Total pasivo corriente	216	-	216

(b) 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, sin haber incurrido en situaciones de conflicto, ya sean directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

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

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2016 por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección del Grupo, han sido pagadas por el Socio único y refacturadas a las filiales en base al contrato formalizado con el mismo y detallado en la nota 16a). En el caso de la Sociedad la refacturación de estos conceptos ha generado un gasto de 24 miles de euros en el ejercicio 2016, registrado en el epígrafe de servicios profesionales que estarían desglosados de la siguiente manera:

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

Miles de euros							
2016							
Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro de responsabilidad civil	Indemnización por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	11	-	-	3*	-	-	-
Alta Dirección	10	-	-	-	-	-	-

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

En el ejercicio 2015 las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección fueron pagadas por el Socio Único y no refacturadas a las filiales.

La Sociedad carece de personal, siendo las funciones de Alta Dirección realizadas por los Administradores. El Consejo de Administración de la Sociedad, está formulado por 3 miembros, todos ellos hombres.

(16) Honorarios de auditoría

	Miles de euros	
	2016	2015
Servicios de auditoría y relacionados		
Servicios de auditoría	12	-
Otros servicios	-	-
Total	12	-

La Sociedad no fue auditada en el ejercicio 2015.

(17) Hechos posteriores

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

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

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 Europa del Este, S.L.U.	Presidente y Consejero Delegado	N/A	N/A
Grupo Lar Actividad Arrendamiento, S.A.U.	Presidente y Consejero Delegado	N/A	N/A
Inmobérica de Gestión, S.L.U.	Administrador único	N/A	N/A
Grupo Lar Terciario, S.L.U.	Presidente del Consejo de Administración	N/A	N/A
Desarrollos Comerciales y de Ocio Grupo Lar, S.L.U.	Administrador solidario	N/A	N/A
Global Caronte, S.L.U.	Administrador solidario	N/A	N/A
Grupo Lar Senior, S.L.U.	Representante persona física del Administrador único "Desarrollos Ibéricos Lar, S.L."	N/A	N/A
GLB Senior, S.A.U.	Representante persona física del Administrador único "GL Senior, S.L."	N/A	N/A
Desarrollo Residencial Teatinos, S.L.U. (antes GLGF de Centros Comerciales, S.L.U.)	Administrador solidario	N/A	N/A
Global Byzas, S.L.U.	Administrador único	N/A	N/A
Oficinas Calle Albarracín, S.L.U.	Administrador único	N/A	N/A
Desarrollos Ibéricos Lar, S.L.U.	Administrador solidario	N/A	N/A

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

Memoria Abreviada de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016

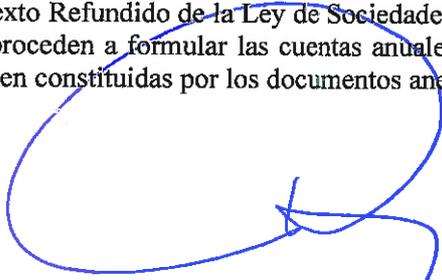
Parque Comercial Cruce de Caminos, S.L.	Representante persona física del Administrador solidario "Desarrollo Comerciales y de Ocio Grupo Lar, S.L.U."	N/A	N/A
Grupo Lar Retail Management, S.L.U.	Administrador único	N/A	N/A
Proactivo Servicios Generales, S.L.U.	Administrador único	N/A	N/A
Desarrollos Residenciales España, S.L.U.	Administrador único	N/A	N/A
Parque Castilleja, S.L.	Presidente y Consejero Delegado Solidario	N/A	N/A
Grupo Lar Grosvenor Dos Servicios S.L.	Representante persona física del Administrador único "Grupo Lar Terciario, S.L."	N/A	N/A
Inversiones Yarmuk, S.A.	Representante persona física del Administrador único "Global Byzas, S.L."	N/A	N/A
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A.U.	Representante persona física del Administrador único "Desarrollo Residencial Teatinos, S.L."	N/A	N/A

LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U.

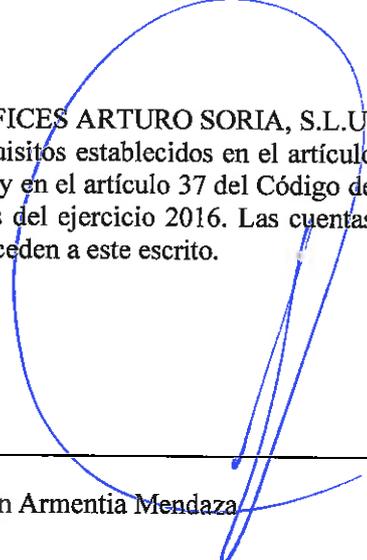
Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2016

Reunidos el Consejo de Administración de la Sociedad LE OFFICES ARTURO SORIA, S.L.U. con fecha 31 de marzo de 2017 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 abreviadas del ejercicio 2016. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

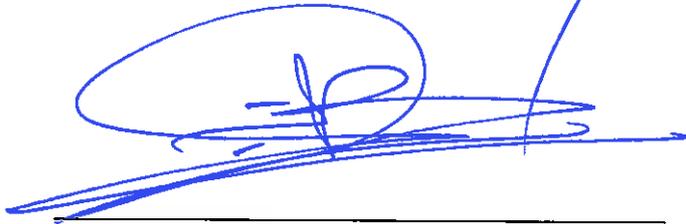
Firmantes:



Miguel Pereda Espeso



Jon Armentia Mendaza



Sergio Criado Cirujeda

Madrid, a 31 de marzo de 2017