



Real Estate

LE OFFICES EGEO, S.A.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, considerando las modificaciones incorporadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

ÍNDICE

(1)	Naturaleza y actividad de la sociedad.....	7
(2)	Bases de presentación.....	9
(a)	Imagen fiel.....	9
(b)	Marco normativo de información financiera aplicable a la sociedad.....	9
(c)	Principios contables no obligatorios aplicados.....	10
(d)	Comparación de la información.....	10
(e)	Moneda funcional y de presentación.....	10
(f)	Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables.....	10
(g)	Agrupación de partidas.....	11
(h)	Arrendamientos.....	11
(3)	Distribución de resultados.....	11
(4)	Normas de registro y valoración.....	11
(a)	Inversiones inmobiliarias.....	11
(b)	Arrendamientos.....	13
(c)	Instrumentos financieros.....	14
(d)	Distribuciones a socios.....	18
(e)	Efectivo y otros líquidos equivalentes.....	18
(f)	Provisiones.....	19
(g)	Reconocimiento de ingresos Ordinarios.....	19
(h)	Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias.....	20
(i)	Impuesto sobre las ganancias.....	20
(j)	Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente.....	20
(k)	Contratos de seguros.....	21
(l)	Medioambiente.....	21
(m)	Transacciones entre empresas del grupo.....	21
(5)	Inversiones inmobiliarias.....	22
(6)	Arrendamiento operativos - arrendador.....	24
(7)	Política y gestión de riesgos.....	25
(a)	Efectivo y equivalentes de efectivo.....	26
(b)	Riesgo de liquidez.....	26
(c)	Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable.....	27
(d)	Riesgo fiscal.....	27
(8)	Activos financieros por categorías.....	27
(9)	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.....	29
(10)	Patrimonio Neto.....	29
(a)	Capital.....	29
(b)	Reservas.....	30
(c)	Otras aportaciones de los socios.....	30
(11)	Pasivos financieros.....	31
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías.....	31
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos.....	31
(c)	Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros.....	32
(12)	Otros pasivos financieros no corrientes.....	32
(13)	Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar.....	33
(14)	Información sobre aplazamientos de pago efectuados a proveedores.....	33
(15)	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.....	35

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

(16)	Ingresos y gastos	36
(a)	Ingresos ordinarios.....	36
(b)	Otros ingresos de explotación.....	36
(c)	Gastos de personal	37
(d)	Otros gastos de explotación	37
(17)	Operaciones con partes vinculadas	37
(a)	Transacciones y saldos de la Sociedad con partes vinculadas	37
(b)	Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades	38
(c)	Información relativa a Administradores de la Sociedad y personal de alta dirección del Grupo	38
(18)	Hechos posteriores.....	39

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Balance de Situación Abreviado al 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		<u>64.530</u>	<u>65.188</u>
Terrenos	5	32.937	32.937
Construcciones	5	31.593	32.251
Inversiones financieras a largo plazo		<u>523</u>	<u>555</u>
Otros activos financieros	7, 8	523	555
 Total activo no corriente		 <u>65.053</u>	 <u>65.743</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		<u>(43)</u>	<u>15</u>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 8, 9	(43)	15
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		<u>537</u>	<u>1.652</u>
Tesorería	7	537	1.652
 Total activo corriente		 <u>494</u>	 <u>1.667</u>
 Total activo		 <u>65.547</u>	 <u>67.410</u>

Las Notas 1 a 18 y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación abreviado del ejercicio 2016.

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Balance de Situación Abreviado al 31 de diciembre de 2016

(Expresado en miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Fondos propios		32.174	34.930
Capital	10a	60	60
Reservas	10b	12	-
Legal y estatutarias		12	-
Resultados de ejercicios anteriores		-	(304)
Otras aportaciones de socios	10c	32.600	34.500
Resultado del ejercicio	3	(498)	2.226
Dividendo a cuenta		-	(1.552)
 Total patrimonio neto		 32.174	 34.930
 Deudas a largo plazo		 30.560	 30.594
Deudas con entidades de crédito	11	30.000	30.000
Otros pasivos financieros	11,12	560	594
 Total pasivo no corriente		 30.560	 30.594
 Deudas a corto plazo		 -	 1.552
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11	-	1.552
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.813	334
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	11,13,17a	2.622	-
Acreeedores varios	13	125	143
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11,13,15	66	191
 Total pasivo corriente		 2.813	 1.886
 Total patrimonio neto y pasivo		 65.547	 67.410

Las Notas 1 a 18 y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación abreviado del ejercicio 2016.

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada
correspondiente al ejercicio 2016**

(Expresado en miles de euros)

	Nota	2016	2015
Importe neto de la cifra de negocios		<u>3.401</u>	<u>3.608</u>
Ventas	6, 16a	3.401	3.608
Otros ingresos de explotación		<u>17</u>	<u>-</u>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	16b	17	-
Otros gastos de explotación		<u>(2.648)</u>	<u>(106)</u>
Servicios exteriores	16d	(2.639)	(93)
Tributos	16d	(9)	(13)
Amortización del inmovilizado	5,6	<u>(658)</u>	<u>(660)</u>
Resultado de explotación		<u>112</u>	<u>2.842</u>
Gastos financieros		<u>(610)</u>	<u>(616)</u>
Por deudas con terceros	11c	(610)	(616)
Resultado financiero		<u>(610)</u>	<u>(616)</u>
Resultado antes de impuestos		<u>(498)</u>	<u>2.226</u>
Impuestos sobre beneficios	15b	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		<u>(498)</u>	<u>2.226</u>
Resultado del ejercicio	3	<u>(498)</u>	<u>2.226</u>

Las Notas 1 a 18 y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2015.

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

(1) Naturaleza y actividad de la sociedad

LE Offices Egeo, S.A.U. (en adelante la Sociedad) se constituyó en España el día 4 de noviembre de 2014 como Sociedad Anónima, por un período de tiempo indefinido, bajo la denominación de Lar España Offices, S.A. Dicha denominación ha sido modificada mediante escritura el día 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, y según lo dispuesto en la nota 10, 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.

Régimen Legal

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI desde que se solicitó, en julio de 2016. 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. Tal y como se indica en la misma, las acciones de la SOCIMI, deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación Español o miembro de otro Estado de la Unión Europea o del Estado Económico Europeo de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. En el caso de la Sociedad, al pertenecer a un grupo adscrito al régimen SOCIMI, que cotiza en el mercado de valores español, se considera el requisito cumplido. Adicionalmente, 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.

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

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

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 periodo 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 periodo 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 periodos 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:

- 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

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

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.

- 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.
- 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%.
- 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.

Los Administradores de la Sociedad estiman 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 anuales abreviadas, que se han formulado a partir de los registros contables de LE Offices Egeo, S.A.U., se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio 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 Accionista Único sin modificación alguna.

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

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

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

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

- 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, los Administradores de la Sociedad han 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

La información contenida en esta memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en 2016 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado en 2015.

(e) Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales abreviadas 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 y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

La información contenida en estas cuentas anuales abreviadas es responsabilidad de los Administradores 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.

(i) *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 los Administradores (Nota 4c).
- La evaluación de provisiones y contingencias (Nota 4f).
- La gestión del riesgo financiero (Nota 7).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 4a y 4c).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (Nota 4c).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4a).
- Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Nota 1).

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

(ii) *Cambios de estimación*

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores 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 las 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 en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

(h) Arrendamientos

Las presentes cuentas anuales abreviadas individuales no han sido auditadas.

(3) Distribución de resultados

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

	<u>Miles de euros</u>
Pérdidas	<u>(498)</u>
<u>Distribución</u>	
Reserva legal	-
Dividendos	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(498)</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, 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

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

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 minora 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 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
Mejoras en locales comerciales	Lineal	Duración contrato con inquilino

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.

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

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

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, 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

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.

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

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

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.

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

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.

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.

Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar

Los activos o pasivos financieros mantenidos para negociar son aquellos que se clasifican como mantenidos para negociar desde el momento de su reconocimiento inicial.

Un activo o pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

- Se adquiere o incurre principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en un futuro inmediato;
- En el reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que se gestionan conjuntamente y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de obtención de beneficios a corto plazo o;
- Es un derivado, excepto un derivado que haya sido designado como instrumento de cobertura y cumpla las condiciones para ser eficaz y un derivado que sea un contrato de garantía financiera.

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente al valor razonable. Los costes de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión se reconocen como gasto a medida que se incurren.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se reconocen a valor razonable registrando las variaciones en resultados. El valor razonable no se reduce por los costes de transacción en que se pueda incurrir por su eventual venta o disposición por otra vía.

La Sociedad no reclasifica ningún activo o pasivo financiero de o a esta categoría mientras esté reconocido en el balance de situación, salvo por un cambio en la calificación de los instrumentos financieros derivados de cobertura.

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 fianzas depositadas en entes públicos, recibidas, a su vez, de los arrendatarios, depósitos realizados en entidades bancarias e intereses devengados no cobrados de los depósitos contratados. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha de balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar originados a cambio de entregas de efectivo o por operaciones comerciales se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance y las fianzas y depósitos realizados se han incluido en "Activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" en función de su vencimiento.

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 EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

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.

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.

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

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.

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 EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

(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 la Junta General de Accionistas.

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:

- i. 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.
- ii. 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.
- iii. 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.

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

(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.

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,

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

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 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.

(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:

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

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) 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

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 EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

(5) Inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros		
	2016		
	Terrenos	Construcciones	Total
Coste al 31 de diciembre de 2015	32.937	32.937	65.874
Altas	-	-	-
Coste al 31 de diciembre de 2016	32.937	32.937	65.874
Amortización acumulada al 1 de enero de 2016	-	(686)	(686)
Dotaciones	-	(658)	(658)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2016	-	(1.344)	(1.344)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2016	32.937	31.593	64.530

	Miles de euros		
	2015		
	Terrenos	Construcciones	Total
Coste al 31 de diciembre de 2014	32.937	32.937	65.874
Altas	-	-	-
Coste al 31 de diciembre de 2015	32.937	32.937	65.874
Amortización acumulada al 1 de enero de 2015	-	(26)	(26)
Dotaciones	-	(660)	(660)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2015	-	(686)	(686)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2015	32.937	32.251	65.188

Las inversiones inmobiliarias comprenden un edificio de oficinas, sito en Avenida Partenón número 4-6, que se mantiene para la obtención de rentas por arrendamiento y que por tanto no está ocupado por la Sociedad.

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

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

	Miles de euros	
	2016	
	Superficie bruta alquilable (m ²)	% ocupación (m ²)
Edificio de oficinas Egeo	18.254	91,54%

	Miles de euros	
	2015	
	Superficie bruta alquilable (m ²)	% ocupación (m ²)
Edificio de oficinas Egeo	18.254	95,84%

i) Deterioros de valor

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.

La valoración de esta inversión se realiza de conformidad con las declaraciones de la RICS Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of Chartered Surveyors ("Libro Rojo"), con sede en Reino Unido.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada centro comercial que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercados así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación de la Sociedad, revisadas por el evaluador, sobre el futuro de ingresos y gastos del activo. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo a las inmobiliarias locales y las condiciones del mercado institucional y de la razonabilidad del valor de mercado así obtenido se prueba en términos de ganancia inicial. La tasación del Edificio de oficinas Egeo a cierre del ejercicio ha sido realizada por el experto independiente JLL. El valor en uso de los activos a 31 de diciembre de 2016 asciende a 79,6 millones de euros.

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

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

	Miles de euros	
	2016	2015
Por servicios de valoración	4	2
Total	4	2

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.

(6) Arrendamiento operativos - arrendador

A 31 de diciembre de 2016 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:

Elemento	Miles de euros					
	2016					
	Coste	Amortización acumulada a 31/12/2016	Dotación a la Amortización	Deterioro acumulado a 31/12/2016	Valor Neto Contable	Ingresos devengados
Edificio Egeo	65.874	(1.344)	(658)	-	64.530	3.401
Total	65.874	(1.344)	(658)	-	64.530	3.401

Elemento	Miles de euros					
	2015					
	Coste	Amortización acumulada a 31/12/2015	Dotación a la Amortización	Deterioro acumulado a 31/12/2015	Valor Neto Contable	Ingresos devengados
Edificio Egeo	65.874	(686)	(660)	-	65.188	3.608
Total	65.874	(686)	(660)	-	65.188	3.608

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

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

	Miles de euros	
	2016	2015
Hasta un año	3.058	3.403
Entre uno y cinco años	10.649	11.677
Más de cinco años	-	2.733
Total	13.707	17.813

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

Posición	Rótulo	% S/Total de Rentas	% Acumulado	Vencimiento	Sector
1	INECO	82,08%	82,08%	2021	Ingeniería
2	SANOFI	9,80%	91,88%	2017	Farmacéutico
3	BEL	5,81%	97,69%	2018	Comercio

* 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 final del contrato, si bien pudieran existir en el contrato opción de terminaciones anteriores.

(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.

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:

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económicos 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.

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 como sigue.

	Nota	Miles de euros	
		2016	2015
Depósitos y Garantías		523	555
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	(43)	15
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	537	1.652
Total		<u>1.017</u>	<u>2.222</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. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los deudores comerciales no presentan deterioro.

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 537 miles de euros al 31 de diciembre de 2016 (1.652 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.

(b) 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

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

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.

(c) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

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 no mantiene préstamos con ninguna entidad financiera ni con el accionista único, Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

(d) 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 (véase Nota 3).

(8) Activos financieros por categorías

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

Los activos financieros que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y 2015 por categorías es la siguiente:

	Miles de euros	
	2016	
	Valor contable	
	No corriente	Corriente
Depósitos y fianzas	523	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (*)	-	(43)
Total activos financieros	523	(43)

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

	Miles de euros	
	2015	
	Valor contable	
	No corriente	Corriente
Depósitos y fianzas	555	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	15
Total activos financieros	555	15

(*) El saldo acreedor de la partida de “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” es resultado de una liquidación de gastos del ejercicio 2016 con los arrendatarios, que está pendiente de formalizar.

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

A 31 de diciembre de 2016, 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.

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros por vencimientos es la siguiente:

	Miles de euros		
	2016		
	Menos de 1 año	Indeterminado	Total
Depósitos y fianzas	-	523	523
Deudores y otras cuentas a cobrar	(43)	-	(43)
Total	(43)	523	480

	Miles de euros		
	2015		
	Menos de 1 año	Indeterminado	Total
Depósitos y fianzas	-	555	555
Deudores y otras cuentas a cobrar	15	-	15
Total	15	555	570

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

(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 2016 es como sigue:

	Miles de euros	
	2016	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	(43)
Total	-	(43)
Total activos financieros	-	(43)

	Miles de euros	
	2015	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	15
Total	-	15
Total activos financieros	-	15

(10) Patrimonio Neto

(a) Capital

A 31 de diciembre de 2016 el capital social de la Sociedad asciende a 60 miles de euros y está compuesto por 30.000 acciones nominativas a un precio de 2 euros de valor nominal pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

	2016
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 a los accionistas 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

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

de los dividendos a pagar a los accionistas, puede devolver capital, emitir acciones o puede vender activos para reducir el endeudamiento.

(b) Reservas

Reserva Legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que 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.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece la Ley de Sociedades de Capital.

Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición salvo por las pérdidas acumuladas.

(c) Otras aportaciones de los socios

Con fecha 27 de julio de 2016 y 3 de agosto de 2016 la sociedad Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. ha realizado aportaciones voluntarias a LE Offices Egeo, S.A.U. por importe de 200 miles de euros.

Con fecha 28 de agosto de 2016 y 30 de diciembre de 2016 la sociedad LE Offices Egeo, S.A.U. ha realizado devoluciones de aportaciones voluntarias a Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. por un importe de 2.100 miles de euros.

	Miles de Euros	
	2016	2015
Saldo Inicial	34.500	35.200
Aportaciones	200	2.800
Restituciones	-	(3.000)
Devoluciones	(2.100)	(500)
Saldo Final	32.600	34.500

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

(11) Pasivos financieros

(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 2015 es como sigue:

	Miles de euros	
	2016	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Débitos y partidas a pagar		
Deudas con entidades de crédito	30.000	-
Otros pasivos financieros	560	-
Deudas a corto Plazo		
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		2.622
Acreeedores varios	-	125
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	-	66
Total pasivos financieros	30.560	2.813

	Miles de euros	
	2015	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Débitos y partidas a pagar		
Deudas con entidades de crédito	30.000	-
Otros pasivos financieros	594	-
Deudas a corto Plazo		
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	1.552
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreeedores varios	-	143
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	-	191
Total pasivos financieros	30.594	1.886

(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”, “Otros pasivos financieros” y “Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar” a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es como sigue:

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

	Miles de euros			
	2016			
	Menos de 1 año	2019	Indeterminado	Total
Deudas con entidades de crédito L/P	-	30.000	-	30.000
Otros pasivos financieros - fianzas	-	-	560	560
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.813	-	-	2.813
Total	2.813	30.000	560	33.373

	Miles de euros			
	2015			
	Menos de 1 año	2019	Indeterminado	Total
Deudas con entidades de crédito L/P	-	30.000	-	30.000
Otros pasivos financieros - fianzas	-	-	594	594
Deudas con empresas del grupo y asociadas	1.552	-	-	1.552
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	334	-	-	334
Total	1.886	30.000	594	32.480

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

Los gastos financieros con terceros devengados en el ejercicio 2016 y 2015 han ascendido 610 miles de euros y 616 miles de euros respectivamente. El gasto financiero devengado a 31 de diciembre de 2016 corresponde a la deuda mantenida con Westdeutsche Immobilienbank AG.

(12) Otros pasivos financieros no corrientes

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es como sigue:

	Miles de euros
	2016
Otros pasivos financieros – fianzas	560
Total	560

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2015</u>
Otros pasivos financieros - fianzas	<u>594</u>
Total	<u><u>594</u></u>

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.

(13) Acreeedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	2.622
Acreeedores comerciales	125
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (nota 15a)	<u>66</u>
Total	<u><u>2.813</u></u>

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2015</u>
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-
Acreeedores comerciales	143
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (nota 15a)	<u>191</u>
Total	<u><u>334</u></u>

(14) Información sobre 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 de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

	<u>2016</u>
	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	81

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.

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 “ Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas”, “Proveedores empresas de grupo y asociadas” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación.

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).

(15) Administraciones Públicas y situación fiscal

(a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

Saldos Acreedores

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
Hacienda Pública, acreedora por IVA	<u>66</u>
Total	<u>66</u>
	<u>Miles de euros</u>
	<u>2015</u>
Hacienda Pública, acreedora por IVA	<u>191</u>
Total	<u>191</u>

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

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

A 31 de diciembre de 2016 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio:

	Miles de euros
	2016
Resultado antes de impuestos de actividades continuadas	(498)
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporales	(1)
Base imponible (Pérdidas)	-499
Cuota fiscal (0%)	-
Gasto / Ingreso por Impuesto de Sociedades	-

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%, motivo por el que no se ha registrado gasto alguno por Impuesto sobre 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 2016, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución (10 años para las bases imponibles pendientes de compensación). 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	-
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	-
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: 1.910 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: 1.910 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	Distribución de dividendos propuestos del 2015: 1.910 miles de euros
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Edificio de oficinas Egeo: 16 de diciembre 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.	-
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.	Inversiones inmobiliarias: Edificio de oficinas Egeo

(16) Ingresos y gastos

(a) Ingresos ordinarios

El inmueble destinado al arrendamiento, que a 31 de diciembre de 2016 tiene una ocupación de 91,54%, ha generado unos ingresos ordinarios durante 2016 que ascienden a 3.401 miles de euros.

Toda la actividad se desarrolla dentro de España.

(b) Otros ingresos de explotación

El importe registrado en epígrafe “Otros ingresos de explotación” incluye principalmente los importes facturados en concepto de resolución anticipada de contratos por los arrendatarios de LE Offices Egeo, S.L.U. por importe de 17 miles de euros en el ejercicio 2016.

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

(c) Gastos de personal

La Sociedad no presenta gastos de personal a 31 de diciembre de 2016.

(d) Otros gastos de explotación

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
Reparaciones y conservación	68
Servicios de profesionales independientes	2.572
Primas de seguros	13
Servicios bancarios	1
Publicidad y propaganda	1
Tributos	9
Otros gastos	(16)
Total	<u>2.648</u>

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2015</u>
Reparaciones y conservación	5
Servicios de profesionales independientes	66
Primas de seguros	7
Servicios bancarios	1
Tributos	13
Otros gastos	14
Total	<u>106</u>

En el ejercicio 2016, la Sociedad ha registrado en el epígrafe “Servicios profesionales” gastos refactorados por el Socio Único, Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. por importe de 2.485 miles de euros (nota 17), de los cuales 2.321 miles de euros corresponden 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, 1.830 miles de euros y la parte fija 491 miles de euros.

(17) Operaciones 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 10), 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.

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

En este sentido el Socio Único le ha facturado a la Sociedad 2.485 miles de euros 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 1.830 miles de euros y facturado por importe de 655 miles de euros (IVA no incluido) en la cuenta “Proveedores a corto plazo, empresas del grupo y asociadas” del balance de situación abreviado adjunto (nota 13).

(b) Participaciones y cargos de los Administradores 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).

(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 17a. En el caso de la Sociedad, la refacturación de estos conceptos ha generado un gasto de 58 miles de euros en el ejercicio 2016, registrado en el epígrafe de servicios profesionales (nota 16d) que estarían desglosados de la siguiente manera:

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Miles de euros

2016

	Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro de responsabilidad civil	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	-	29	-	-	8*	-	-	-
Alta Dirección	28	-	-	-	-	-	-	-

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

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

(18) Hechos posteriores

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

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

ANEXO I

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

Sin perjuicio de lo anterior, se informa que el consejero 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). 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, así como por la Junta General de Accionistas del 20 de abril de 2016.
- 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).

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
Desarrollo Residencial Padre Piquer, S.L.U. (antes denominada 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

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

Memoria de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

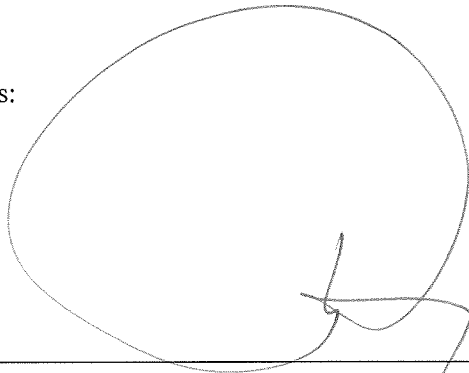
Desarrollo Residencial Teatinos, S.L.U. (antes GLGF de Centros Comerciales, S.L.U.)	Administrador solidario	N/A	N/A
Global Byzas, S.L.U.	Administrador único	N/A	N/A
Oficinas Calle Albarracín, S.L.U.	Administrador único	N/A	N/A
Desarrollos Ibéricos Lar, S.L.U.	Administrador solidario	N/A	N/A
Parque Comercial Cruce de Caminos, S.L.	Representante persona física del Administrador solidario "Desarrollo Residencial Padre Piquer, S.L.U."	N/A	N/A
Desarrollo Residencial Mijas, S.L.U. (antes denominada 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 EGEO, S.A.U.

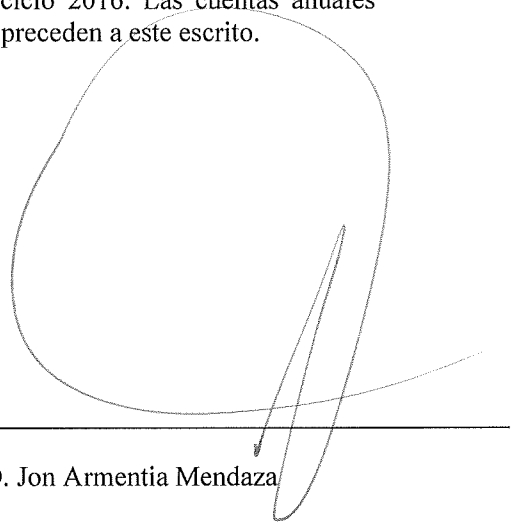
Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2016

Reunidos los Administradores de la Sociedad LE OFFICES EGEO, S.A.U., con fecha de 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 abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

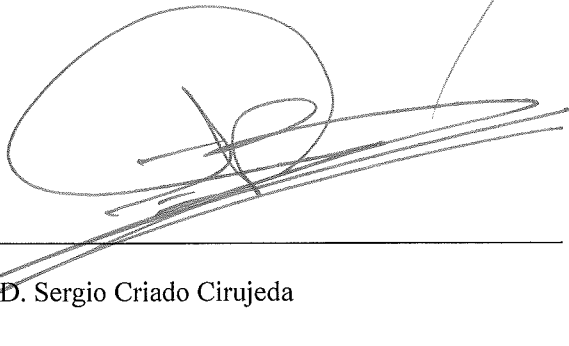
Firmantes:



D. Miguel Pereda Espeso



D. Jon Armentia Mendaza



D. Sergio Criado Cirujeda

Madrid, a 31 de marzo de 2017