

**LE Offices Egeo, S.A.  
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales Abreviadas del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2017

Y



LE OFFICES EGEO, S.A.U.

**BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.17	31.12.16	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.17	31.12.16
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inversiones inmobiliarias-	Nota 5	64.443	64.530	Total fondos propios		(438)	32.174
Inversiones financieras no corrientes	Nota 7	500	523	Capital		60	60
<b>Total activo no corriente</b>		<b>64.943</b>	<b>65.053</b>	Resultados de ejercicios anteriores		(498)	-
				Reserva legal		12	12
				Resultado del ejercicio-		447	(498)
				Otras aportaciones de socios		36.367	32.600
				Dividendo a cuenta		(406)	-
				<b>Total patrimonio neto</b>	Nota 9	<b>35.982</b>	<b>32.174</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Deudas no corrientes-			
				Deudas con entidades de crédito	Nota 10	30.000	30.000
				Otras deudas no corrientes	Nota 7	564	560
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>30.564</b>	<b>30.560</b>
				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				Deudas corrientes-		406	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		1.828	(43)	Otros pasivos financieros-		406	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.828	(43)	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		366	2.813
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10	547	537	Proveedores		366	125
<b>Total activo corriente</b>		<b>2.375</b>	<b>494</b>	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 13	-	2.688
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>67.318</b>	<b>65.547</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>772</b>	<b>2.813</b>
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>67.318</b>	<b>65.547</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2017.

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocio-	Nota 12	3.056	3.401
Otros ingresos de explotación-		81	17
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		81	17
Otros gastos de explotación-	Nota 12	(1.412)	(2.648)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(671)	(658)
<b>Resultado de explotación - Beneficio</b>		<b>1.054</b>	<b>112</b>
Gastos financieros	Nota 12	(607)	(610)
<b>Resultado financiero -</b>		<b>(607)</b>	<b>(610)</b>
<b>Resultado antes de impuestos -</b>		<b>447</b>	<b>(498)</b>
<b>Resultado del ejercicio -</b>		<b>447</b>	<b>(498)</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

ESTADO DE CAMBIOS ABREVIADO EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	447	(498)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)	447	(498)

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

LE OFFICES EGEO, S.A.U.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Capital suscrito	Reserva legal	Resultados de Ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	Dividendo a cuenta	TOTAL
Saldo final a 31 de diciembre de 2015	Nota 9	60	-	(304)	2.226	34.500	(1.552)	34.930
Distribución del resultado		-	12	304	(2.226)	-	-	(1.910)
Operaciones con socios:								
Otras operaciones con socios		-	-	-	-	(1.900)	1.552	(348)
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	(498)	-	-	(498)
Saldo final a 31 de diciembre de 2016	Nota 9	60	12	-	(498)	32.600	-	32.174
Distribución del resultado		-	-	(498)	498	-	-	-
Operaciones con socios:								
Otras operaciones con socios		-	-	-	-	3.767	(406)	3.361
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	447	-	-	447
Saldo final a 31 de diciembre de 2017	Nota 9	60	12	(498)	447	36.367	(406)	35.982

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

## **LE Offices Egeo, S.A.U.**

Memoria abreviada correspondiente  
al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2017

### **1. Actividad de la Sociedad**

LE Offieces Egeo, S.A.U (en adelante, la Sociedad) se constituyó como sociedad Anónima el 4 de noviembre de 2014, por un período de tiempo indefinido, bajo la denominación de Lar España Offices, S.A. Dicha denominación fue 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.

La Sociedad tiene como objeto social principal la adquisición y promoción de 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).

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Le Offices Egeo, S.A.U. desarrolla su actividad en Madrid.

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas explicativas adjuntas respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien la Sociedad sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos de construcción y mantenimiento, y de conservación del patrimonio inmobiliario.

### **2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas**

#### ***a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad***

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007 junto con los Real Decretos 1159/2010 y 602/2016 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994.

- c) 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.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

#### **b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2017 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2016 fueron aprobadas el 30 de junio de 2017 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

#### **c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único 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 dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

#### **d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias que se derivan como consecuencia del menor o mayor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 5).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2017 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 4-a.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas.

#### **e) Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2017 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

#### **f) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, todas ellas abreviadas, 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.

#### **g) Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016.

#### **h) Moneda funcional**

Las presentes cuentas anuales abreviadas se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

### **3. Distribución del resultado**

La propuesta de distribución de resultado del ejercicio 2017 formulada por el Administrador Único de la Sociedad y que se espera que sea aprobado por el Socio Único, es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Bases de reparto:</b>	
Beneficio del ejercicio	447
	447
<b>Distribución:</b>	
Dividendos	447
	447

### **4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### **a) Inversiones Inmobiliarias**

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación abreviada recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen 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 costes de ampliación, modernización o mejora que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes

bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles:	
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	10 a 15

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2017 y 2016 derivados del alquiler de dicho inmueble de inversión han ascendido a 3.056 y 3.401 miles de euros, respectivamente (Nota 12), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos, son repercutidos a los arrendatarios del inmueble.

#### **b) Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamiento operativo.

##### *Arrendamiento operativo -*

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se devengan.

#### **c) Instrumentos financieros**

##### **Activos financieros-**

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Otros activos financieros, tales como fianzas.



#### *Valoración inicial -*

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

#### *Clasificación -*

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad de conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

#### *Valoración posterior -*

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen saldos deudores con riesgo de demora que no se encuentren adecuadamente provisionados.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### ***Pasivos financieros-***

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente 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 la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

#### **d) Deudores**

Los saldos de clientes son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, cuando concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

#### **e) Efectivo y medios equivalentes**

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor.

Adicionalmente, se considera como medio equivalente al efectivo una inversión financiera que puede ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y no está sujeta a un riesgo significativo de cambios en su lugar.

#### **f) Corriente/no corriente**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### **g) Provisiones y pasivos contingentes**

El Administrador Único 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 momento de cancelación.

- 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. 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, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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.

La Sociedad no tiene ningún pasivo contingente ni provisiones al cierre del ejercicio.

#### ***h) Impuestos sobre beneficios***

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.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en el patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo,

en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

#### *Régimen SOCIMI*

Con efectos 1 de enero de 2017 (Nota 1), el régimen fiscal de la Sociedad se encuentra regulado 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 (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

- 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 citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, 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.

Este porcentaje se calculará sobre la media de los balances consolidados en el caso de que la sociedad sea 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.

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

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:

- 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 esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

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

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% en sede de dicho socio, 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.

#### ***i) Ingresos y gastos***

##### *Críterio general -*

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

##### *Arrendamiento de inmuebles -*

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

*Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler -*

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus clientes. La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo mínimo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en la fecha en la que son exigibles.

#### ***k) Transacciones con vinculadas***

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Administrador Único de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

#### ***k) Costes repercutidos a arrendatarios***

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2017 y 2016 ascendió a 3.056 y 3.401 miles de euros, respectivamente, y se presentan minorando de los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas.

En este sentido, los gastos directos de operaciones netos de repercusión a los arrendatarios relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante los ejercicios 2017 y 2016, incluidos dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación" (Nota 12) de la cuenta de pérdidas y ganancias, han ascendido a 1.412 y 2.648 euros, respectivamente.

### **5. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación abreviado en los ejercicios 2017 y 2016, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					Total
	Terrenos	Construcciones e instalaciones		Total		
	Coste	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	
Saldo a 31 de diciembre de 2015	32.937	32.937	(686)	65.874	(686)	65.188
Adiciones / dotaciones	-	-	(658)	-	(658)	(658)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	32.937	32.937	(1.344)	65.874	(1.344)	64.530
Adiciones / dotaciones	-	584	(671)	584	(671)	(87)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	32.937	33.521	(2.015)	66.458	(2.015)	64.443

Las adiciones del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 corresponden a inversiones realizadas en los inmuebles de la Sociedad, por un importe conjunto de 969 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no tiene activos totalmente amortizados.

La Sociedad no mantiene inmovilizado fuera del territorio español, ni existen compromisos de compra.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, éstos se encuentran debidamente asegurados.

## 6. Arrendamientos

A cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Menos de un año	3.505	3.058
Entre uno y cinco años	9.937	10.649
<b>Total</b>	<b>13.443</b>	<b>13.707</b>

## 7. Inversiones financieras no corrientes

El epígrafe "Inversiones financieras no corrientes" del balance de situación abreviado incluye el importe de los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la

legislación vigente, en los organismos oficiales por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles, a 31 de diciembre de 2017 y 2016 las fianzas depositadas ascienden a 500 y 523 miles de euros, respectivamente. Las fianzas recibidas de los arrendatarios se encuentran registradas en el epígrafe "Otras deudas no corrientes" del balance de situación abreviado.

#### **8. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

El epígrafe de "Deudores comerciales y otras a cobrar" recoge fundamentalmente el importe de los incentivos al alquiler (Nota 4-i).

#### **9. Patrimonio neto y fondos propios**

##### ***a) Capital Social***

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Sociedad asciende a 60 miles de euros, representado por 30.000 participaciones sociales de 2 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente asumidas y desembolsadas.

##### ***b) Reserva legal***

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tiene totalmente dotada esta reserva.

##### ***c) Otras aportaciones de socios***

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., ha realizado aportaciones voluntarias a la Sociedad por importe de 3.767 miles de euros.

Durante el ejercicio 2016, la sociedad Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., realizó aportaciones voluntarias a la Sociedad por importe de 200 miles de euros. Asimismo, durante el ejercicio 2016 la Sociedad realizó devoluciones de aportaciones voluntarias a Lar España Real Estate, SOCIMI, S.A. por un importe de 2.100 miles de euros

#### **10. Deudas con entidades de crédito**

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad mantiene un préstamo con una entidad financiera (Westdeutsche Immobilienbank AG). Por importe de 30.000 miles de euros.

#### **11. Administraciones Públicas y situación fiscal**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:



	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Hacienda Pública, por IVA	168	-	-	66
<b>Total</b>	<b>168</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66</b>

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial SOCIMI des del ejercicio 2015.

A cierre de ejercicio 2017 la Sociedad no tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar.

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 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. El Administrador de la Sociedad considera 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.

#### Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

No hay.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No hay.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Dividendos en 2015 de 1.910 miles de euros procedentes de rentas sujetas al 0%

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No aplica.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Aprobado por Socio Único el 30 de junio de 2016.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Inmueble	Población	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
Partenon, 4-6	Madrid	Diciembre 2014	01-01-2015

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

La inversión inmobiliaria de la relación anterior computa dentro del 80%.

h) 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, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplica.

## **12. Ingresos y gastos**

### **Importe neto de la cifra de negocios**

Durante los ejercicios 2017 y 2016, el importe de la cifra de negocio registrado por la Sociedad que corresponde a ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad y que ascienden a 3.056 y a 3.401 miles de euros, respectivamente.

Gastos de explotación	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Servicios exteriores	(948)	(2.639)
Tributos	(464)	(9)
<b>Total</b>	<b>(1412)</b>	<b>(2.648)</b>

Los gastos de explotación netos por todos los conceptos relacionados con las mismas que ascienden a 1.433 y a 2.648 miles de euros, respectivamente (Nota 4-i), y su composición se detalla en la siguiente tabla:

### **Ingresos y gastos financieros**

El importe de los gastos financieros de los ejercicios 2017 y 2016 han sido 607 y 610 miles de euros respectivamente, y corresponden íntegramente a los intereses generados por el préstamo contratado por la Sociedad con Westdeutsche Immobilienbank AG (Nota 10).

### **Gastos de personal**

La Sociedad no tiene personal propio. La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en desarrollo de su actividad, es efectuada por Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

### **13. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

#### ***Operaciones con partes vinculadas***

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2017 con Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., ha sido de 1.180 miles de euros.

#### **Saldos con partes vinculadas**

El importe de los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
	Cuenta a pagar	Cuenta a pagar
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	-	2.622
<b>Total</b>	-	<b>2.622</b>

### **14. Retribuciones a los Administradores Mancomunados**

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los administradores de la Sociedad no han percibido retribución alguna por el desempeño de sus funciones, distinta a las repercutidas en el marco de los contratos de gestión y prestación de servicios.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los Administradores. Asimismo, no existen anticipos ni créditos ni obligaciones asumidas por cuenta del mismo a título de garantía.

La Sociedad no tiene Alta Dirección.

#### ***Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores***

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores Mancomunados han comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

### **15. Período medio de pago a los proveedores**

***Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio -***

El período medio de pago a proveedores para el año 2017 y 2016 es de 60 y 81 días; respectivamente.


#### **16. Hechos posteriores**

Con fecha 17 de enero de 2018, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. ha adquirido el 100% de la Sociedad, y ha cancelado el préstamo que la Sociedad mantenía con una entidad de crédito (Nota 10).



**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.**

El Administrador Único de la sociedad LE Office Egeo, S.A. en fecha 28 de marzo de 2018, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Fdo: D. Alberto Alcober Teixidó

(en representación de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.)