

Informe de Auditoría Independiente de Balance Abreviado

VENUSAUR, S.L., Sociedad Unipersonal

Balance Abreviado correspondiente al ejercicio terminado
el 30 de noviembre de 2016

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE BALANCE ABREVIADO

Al Socio Único de VENUSAUR, S.L., Sociedad Unipersonal:

Informe sobre el balance abreviado

Hemos auditado el balance abreviado adjunto de VENUSAUR, S.L., Sociedad Unipersonal (la Sociedad) a 30 de noviembre de 2016, así como correspondientes notas explicativas (en adelante “el balance abreviado”).

Responsabilidad del Administrador Único en relación con el balance abreviado

El Administrador Único es responsable de formular el balance abreviado adjunto de forma que exprese la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera VENUSAUR, S.L., Sociedad Unipersonal, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación del balance abreviado libre de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opini3n

En nuestra opini3n, el balance abreviado adjunto expresa, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situaci3n financiera de VENUSAUR, S.L., Sociedad Unipersonal, a 30 de noviembre de 2016, de conformidad con el marco normativo de informaci3n financiera que resulta de aplicaci3n y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atenci3n respecto de lo seÑalado en la Nota 2.3 de las notas explicativas adjuntas, en la que se indica que a 30 de noviembre de 2016 el importe total del pasivo corriente excede del total de activo corriente en 63 miles de euros y que las p3rdidas acumuladas han dejado la cifra de patrimonio neto por debajo de la mitad de la cifra de capital social. De acuerdo con el art3culo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, la mencionada situaci3n patrimonial constituye causa de disoluci3n de la Sociedad a no ser que el capital social de la misma se aumente o reduzca en la medida suficiente. El Administrador Único de la Sociedad ha preparado el balance abreviado a 30 de noviembre de 2016 y sus notas explicativas adjuntas en base al principio de empresa en funcionamiento sobre la base de los factores mitigantes indicados en la mencionada nota y en especial, bajo el supuesto de que el Socio Único llevar3 a cabo las acciones necesarias para reestablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad. Las condiciones que se mencionan anteriormente son indicativas de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y seg3n la clasificaci3n con que figuran en el balance abreviado adjunto, que ha sido preparado asumiendo que la actividad de la Sociedad, continuar3. Esta cuesti3n no modifica nuestra opini3n.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N3 S0530)

Josep Martí Taranc3n

**Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya**

20 de diciembre de 2016

ERNST & YOUNG, S.L.

Any 2016 Núm. 20/16/14426
C3PIA

.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

VENUSAUR, S.L.

(Sociedad Unipersonal)

Balance abreviado a 30 de noviembre de 2016

ÍNDICE

- Balance de situación abreviado al 30 de noviembre de 2016
- Notas explicativas del Balance abreviado a 30 de noviembre de 2016

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)
 Notas explicativas del Balance abreviado a 30 de noviembre de 2016

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)
 Balance abreviado al 30 de noviembre de 2016
 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	2016	2015
ACTIVO NO CORRIENTE		120.766.666	120.770.820
Inversiones inmobiliarias	5	120.000.000	120.000.000
Inversiones financieras a largo plazo	6	766.666	770.820
ACTIVO CORRIENTE		288.454	244.764
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	3.189	2.962
Clientes por ventas y prestaciones de servicio		1.374	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.815	2.962
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	285.265	241.802
TOTAL ACTIVO		121.055.120	121.015.584

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2016	2015
PATRIMONIO NETO	8	(6.910.735)	(3.868.414)
FONDOS PROPIOS			
Capital	8.1	45.000.000	45.000.000
Prima de emisión	8.2	4.103.200	4.103.200
Reservas		(1.973)	(1.973)
Resultados acumulados		(56.011.962)	(52.969.641)
PASIVO NO CORRIENTE		127.612.891	124.138.379
Deudas a largo plazo	9	109.965.367	106.565.367
Deudas con entidades de crédito		109.198.701	105.798.701
Otros pasivos financieros		766.666	766.666
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11	17.647.524	17.573.012
PASIVO CORRIENTE		352.964	745.619
Deudas a corto plazo	9	174.048	86.490
Deudas con entidades de crédito		174.048	86.490
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	178.916	659.129
Proveedores		2.561	489.003
Otros acreedores		176.355	170.126
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		121.055.120	121.015.584

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Venusaur, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante, la Sociedad) fue constituida el 13 de Febrero de 2006. El domicilio social y fiscal se encontraba establecido en Avenida Diagonal N° 477, 8ª planta, Barcelona.

Con fecha 22 de marzo de 2013 la Sociedad ha trasladado su domicilio social y fiscal al Paseo de Gracia N°79, Principal 1º, Barcelona.

La actividad principal de la Sociedad consiste en:

- a) la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen o propiedad horizontal.
- b) la compra, suscripción, tenencia, permuta y venta de valores mobiliarios nacionales y extranjeros por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades expresamente reservadas por la Ley a las instituciones de inversión colectiva, así como lo expresamente reservado por la Ley del Mercado de Valores a las agencias y/o sociedades con objeto idéntico o análogo.

A 30 de noviembre de 2016 la Sociedad estaba integrada en el grupo de empresas que encabeza Reig Capital Group, Sàrl con domicilio social en Luxemburgo (Luxemburgo), a través de su sociedad dominante directa Reig Capital Group B.V., domiciliada en Amsterdam (Holanda).

En el acta de consignación de decisiones formalizada y firmada el día 27 de noviembre de 2015, por el socio único de la Sociedad (Reig Capital Group B.V.), por medio de sus representantes legales, se aprobó la modificación de la fecha de cierre del ejercicio social y consiguiente modificación estatutaria. De ello resulta que el pasado ejercicio social se inició el 1 de enero de 2015 y finalizó el 30 de noviembre de 2015. El presente ejercicio social se inició el 1 de diciembre de 2015 y finalizó el 30 de noviembre de 2016.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DEL BALANCE ABREVIADO

El balance abreviado al 30 de noviembre de 2016 se ha preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

El balance abreviado a 30 de noviembre de 2016 ha sido formulado por el Administrador Único de la Sociedad.

Las cifras incluidas en el balance abreviado están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1. Imagen fiel

El balance abreviado se ha preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2.2. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. En las notas explicativas del Balance abreviado también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.3. Principio de empresa en funcionamiento

Al 30 de noviembre de 2016 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 65 miles de euros (501 miles de euros al 30 de noviembre de 2015). Adicionalmente, como consecuencia de las pérdidas acumuladas el patrimonio neto ha quedado reducido a una cantidad negativa. No obstante, el Administrador Único estima que los flujos de efectivo que genera el negocio, las líneas de financiación disponibles y las acciones que va a realizar el socio único de la sociedad permitirán hacer frente a los pasivos corrientes y a reestablecer el equilibrio patrimonial. Adicionalmente, la Sociedad ha cumplido todos los compromisos acordados con la entidad financiera en 2009, tal y como se explica en la Nota 9.1.

De acuerdo con la Disposición final séptima del Real Decreto-ley 4/2015, si en la determinación del patrimonio neto se elimina el efecto de las pérdidas por deterioro reconocidas en el balance abreviado del ejercicio 2016 y anteriores ejercicios derivadas de las inversiones inmobiliarias por 35 millones de euros (Nota 5), la Sociedad no se encontraría en ninguna de las causas de disolución ó reducción obligatoria del capital social de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital. Sin embargo, dado que a la fecha de formulación del balance abreviado no se ha aprobado una prórroga a dicha Disposición para el ejercicio 2016 a la fecha de la formulación del presente balance abreviado sí que se encuentra en causa de disolución.

No obstante a lo anterior, por todo lo descrito en el primer párrafo, el Administrador Único de la Sociedad ha preparado el balance abreviado atendiendo al principio de empresa en funcionamiento, que presupone una duración ilimitada de las actividades de la Sociedad.

El propósito de la formulación del balance abreviado a 30 de noviembre de 2016 es permitir al socio único llevar a cabo las acciones oportunas para restablecer el equilibrio patrimonial.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación del balance abreviado de la Sociedad, el Administrador Único ha realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva. Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable el Administrador Único de la Sociedad estima los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Los flujos de efectivo futuros dependen de que se cumplan los presupuestos de los próximos cinco ejercicios, mientras que las tasas de descuento dependen del tipo de interés y de la prima de riesgo asociada a cada unidad generadora de efectivo.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

El resultado del ejercicio 2016 se aplicará a resultados acumulados de ejercicios anteriores.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los socios. Dadas las pérdidas acumuladas que la Sociedad presenta al 30 de noviembre de 2016, no ha dotado reserva legal alguna.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración del balance abreviado son los siguientes:

4.1. Inversiones inmobiliarias

Los terrenos y construcciones que se encuentran arrendados a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias, las cuales se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento de las inversiones inmobiliarias que cumplen con los requisitos para su

capitalización.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de los elementos de las inversiones inmobiliarias se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

4.2. Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.3. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.4. Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance abreviado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance abreviado de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.5. Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Notas explicativas del Balance abreviado a 30 de noviembre de 2016

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

4.6. Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance abreviado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que tenga lugar.

4.7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.8. Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance abreviado.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuestos diferidos reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

4.9. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año.

4.10. Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que el Administrador Único de la Sociedad considera que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Saldo final
Ejercicio 2016			
Coste			
Inversiones Inmobiliarias	178.536.728	-	178.536.728
Amortización Acumulada			
Construcciones	(16.342.310)	(7.544.325)	(23.886.635)
Correcciones valorativas por deterioro			
Inversiones Inmobiliarias	(42.194.418)	7.544.325	(34.650.093)
Valor neto contable	120.000.000	-	120.000.000
Ejercicio 2015			
Coste			
Inversiones Inmobiliarias	178.536.728	-	178.536.728
Amortización Acumulada			
Construcciones	(11.799.153)	(4.543.157)	(16.342.310)
Correcciones valorativas por deterioro			
Inversiones Inmobiliarias	(73.737.575)	31.543.157	(42.194.418)
Valor neto contable	93.000.000	27.000.000	120.000.000

Las inversiones inmobiliarias se corresponden con edificios de oficinas situados entre las calles Almagro y Zurbarán, en Madrid.

No ha habido altas durante el ejercicio 2016. Tampoco hubo altas durante el ejercicio 2015.

En el ejercicio 2016 y 2015, tras la valoración realizada por una entidad independiente, el valor de las fincas se ha tasado en 120.000 miles de euros. Consecuentemente la Sociedad ha registrado en el ejercicio 2016 una reversión del deterioro por importe de 7.544 miles de euros (31.543 miles de euros en el ejercicio 2015).

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 se encuentran hipotecadas como garantía del préstamo hipotecario mencionado en la Nota 9.1.

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Notas explicativas del Balance abreviado a 30 de noviembre de 2016

5.1. Arrendamientos operativos

Las inversiones inmobiliarias descritas están arrendadas a través de arrendamientos operativos. El contrato de arrendamiento tiene una duración de 18 años a contar desde la fecha entrega del inmueble, efectiva el 1 de junio de 2012.

Los ingresos provenientes de dicho contrato han ascendido a 5.138.720 euros en 2016 (4.407.190 euros en el ejercicio 2015). Tal y como se menciona en la Nota 1, el ejercicio 2015 tuvo 11 meses de actividad.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los activos financieros incluidos en esta categoría al cierre de ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente:

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	766.666	770.820	766.666	770.820
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	3.189	2.962	3.189	2.962
	769.855	773.782	769.855	773.782

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Activos financieros no corrientes				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas Créditos a empresas (Nota 11.1)	-	-	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	766.666	770.820	766.666	770.820
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.374	-	1.374	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.815	2.962	1.815	2.962
	769.855	773.782	769.855	773.782

En el epígrafe inversiones financieras a largo plazo, la Sociedad tiene registradas principalmente las fianzas depositadas en el Instituto de la Vivienda de Madrid por importe de 767 miles de euros tanto al 30 de noviembre de 2016 como al 31 de diciembre de 2015.

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

(Euros)	2016	2015
Cuentas corrientes a la vista	285.265	241.802
	285.265	241.802

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

Tal y como se describe en la Nota 9.1, el préstamo hipotecario no posee un cuadro de amortización del capital, sino que la Sociedad amortizará el préstamo a medida que obtenga ingresos operativos. Como consecuencia de ello, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, la Sociedad tenía cuentas corriente a la vista restringidas por importe de 285 y 242 miles de euros respectivamente.

8. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

8.1. Capital escriturado

Tanto al 30 de noviembre de 2016 como al 30 de noviembre de 2015, el capital suscrito está representado por 45.000.000 participaciones sociales totalmente desembolsadas, cuyo valor nominal es de 1 euro cada una.

La Sociedad Reig Capital Group B.V. (anteriormente Reig Capital Group NV), posee el 100% del capital social de la Sociedad.

8.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre disposición siempre y cuando la reserva legal alcance el mínimo exigido y el patrimonio neto contable, una vez efectuada la distribución, sea superior al capital social.

8.3. Reservas

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, las reservas están compuestas por reservas voluntarias que ascienden a 1.973 euros (en negativo). Estas reservas voluntarias corresponden a reservas especiales dotadas en concepto de ajustes por conversión al Nuevo Plan General Contable.

9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	109.198.701	105.798.701	18.414.190	18.339.678	127.612.891	124.138.379
	109.198.701	105.798.701	18.414.190	18.339.678	127.612.891	124.138.379
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	174.048	86.490	178.805	659.129	352.853	745.619
	174.048	86.490	178.805	659.129	352.853	745.619
	109.372.749	105.885.191	18.592.995	18.998.807	127.965.744	124.883.998

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	109.198.701	105.798.701	766.666	766.666	109.965.367	106.565.367
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 11.1)	-	-	17.647.524	17.573.012	17.647.524	17.573.012
	109.198.701	105.798.701	18.414.190	18.339.678	127.612.891	124.138.379
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	174.048	86.490	-	-	174.048	86.490
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	178.805	659.129	178.805	659.129
	174.048	86.490	178.805	659.129	352.853	745.619
	109.372.749	105.885.191	18.592.995	18.998.807	127.965.744	124.883.998

9.1. Deudas con entidades de crédito

El 2 de mayo de 2006, la Sociedad obtuvo un préstamo hipotecario con objeto de financiar la adquisición de las fincas a las que se refiere la Nota 5 por importe de 108 millones de euros. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre dichas fincas, cuyo valor neto contable al 30 de noviembre de 2016 y de 2015 es de 120 millones de euros.

Con fecha 16 de diciembre de 2009, la entidad financiera concedió una ampliación al préstamo hipotecario de hasta 30 millones de euros.

El préstamo hipotecario no posee un cuadro de amortización del capital, sino que la Sociedad amortizará el préstamo a medida que obtenga ingresos operativos, siendo su vencimiento final el 15 de diciembre de 2017.

En la mencionada ampliación, se establecieron una serie de ratios financieros que la Sociedad debe cumplir en todo momento durante la vida del préstamo.

VENUSAUR, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Notas explicativas del Balance abreviado a 30 de noviembre de 2016

Entre los ratios descritos en el contrato se incluye la obligación del cumplimiento de un ratio entre el préstamo y el valor de las fincas igual o inferior al 150%. En caso de incumplimiento, la entidad financiera podrá instar la amortización parcial del préstamo en la cuantía suficiente.

Con fecha 5 de julio de 2012 se realizó una tasación del inmovilizado mediante la cual, en cumplimiento de las obligaciones descritas en el párrafo anterior, la Sociedad debía amortizar anticipadamente 26.108.701 euros. El 10 de octubre de 2012 la entidad financiera y la Sociedad establecieron una prórroga de la amortización anticipada estableciendo el vencimiento el 30 de junio de 2013.

Previo al vencimiento descrito en el párrafo anterior, y ante la necesidad de disponer de un plazo mayor para amortizar anticipadamente o cumplir con las obligaciones descritas anteriormente, Sociedad y entidad financiera iniciaron un proceso de renegociación.

Consecuentemente, y con fecha 1 de agosto de 2014, se acordó finalmente prorrogar dicho vencimiento hasta el 4 de octubre de 2014, haciéndose ese mismo día efectivo un primer pago a cuenta por importe de 3.610 miles de euros. Posteriormente, con fecha 30 de septiembre de 2015, la Sociedad procedió a la amortización de los restantes 6.390 miles de euros necesarios para subsanar entonces el incumplimiento relativo al ratio mencionado con anterioridad. A partir de esta fecha el vencimiento de la deuda se adecua al del préstamo asociado.

En el presente ejercicio la Sociedad ha incrementado en 7 millones la deuda financiera con la entidad de crédito al haber registrado una prima de cancelación anticipada del préstamo. En este sentido, se cancelará anticipadamente el préstamo, cuyo vencimiento era el 15 de diciembre de 2017.

El préstamo hipotecario devenga un tipo de interés del Euribor a un mes más 1,10 puntos básicos.

9.2. Otras deudas a largo plazo

En el epígrafe deudas a largo plazo, la Sociedad tiene registradas las fianzas recibidas por el arrendatario de las fincas por importe de 767. Las fianzas han sido depositadas en el Instituto de la vivienda de Madrid (Nota 6).

9.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

(Euros)	2016	2015
Proveedores	2.561	9.804
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 11.1)	-	479.199
Acreedores varios	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 10)	176.355	170.126
	178.916	659.129

La totalidad de los saldos a pagar son en euros.

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Otras créditos con las Administraciones Públicas (Nota 6)		
IVA	1.815	2.962
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 9)		
IVA	(176.355)	(170.117)
IRPF	-	(9)
	(174.540)	(167.164)

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión del Administrador Único de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

En adición a las bases imponibles negativas generadas en el presente ejercicio, a 30 de noviembre de 2016 las bases imponibles negativas pendientes de compensar, son las siguientes:

(Euros)	Ejercicio de generación	2015
	2012	45.661.881
		45.661.881

En tal sentido, la Sociedad no ha capitalizado los créditos fiscales correspondientes a dichas bases imponibles negativas ni el impuesto diferido de activo, por estimar que por el momento no concurren las condiciones que posibilitarían dicha activación. Asimismo, tampoco ha registrado ningún otro activo fiscal por la misma razón.

Adicionalmente la Sociedad dispone al 30 de noviembre de 2016 de gastos financieros pendientes de deducir por importe de 2.506.023 euros (2.506.023 euros al 31 de diciembre de 2015).

En el ejercicio 2016 la Sociedad no ha compensado bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (29.506.813 euros al 30 de noviembre de 2015).

11. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2016, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Reig Capital Group B.V.	Sociedad dominante directa
Erginedom, S.L.	Empresa del grupo
Reig Capital Back Office, S.L.	Empresa del grupo

Las transacciones realizadas con partes vinculadas se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

11.1. Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

(Euros)	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo y partes vinculadas	Total
Ejercicio 2016			
Deudas a largo plazo (Nota 9)	(17.647.524)	-	(17.647.524)
Proveedores (Nota 9)	-	-	-
Ejercicio 2015			
Deudas a largo plazo (Nota 9)	(17.507.739)	(65.273)	(17.573.012)
Proveedores (Nota 9)	-	(479.199)	(479.199)

Deudas con empresa del grupo

El saldo de las deudas a largo plazo con la Sociedad dominante directa del grupo del ejercicio de 2016 ascienden por un valor de 17.648 miles de euros (17.508 miles de euros al 30 de noviembre de 2015) y corresponde a los préstamos concedidos a Venusaur, S.L. por la Sociedad Dominante, Reig Capital Group B.V. Los préstamos se renuevan anualmente, y devengan un interés variable del Euribor a doce meses más un diferencial de mercado.

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo y partes vinculadas	Total
Ejercicio 2016			
Servicios exteriores	-	(25.000)	(25.000)
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	(74.511)	-	(74.511)
Ejercicio 2015			
Servicios exteriores	-	(25.000)	(25.000)
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	(86.979)	(327)	(87.306)

11.2. Administrador Único y alta dirección

El Administrador Único de la Sociedad, considerado la única persona de alta dirección, no ha devengado en el ejercicio 2016 y 2015 ningún tipo de remuneración.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones o de pago de primas de seguros de vida respecto al Administrador Único, ni tiene obligaciones de indemnizaciones por cese u otras obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no existían anticipos o créditos concedidos al Administrador Único, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el Administrador Único ha comunicado que no tiene situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

12. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

La Sociedad no posee al cierre de los ejercicios 2016 ni 2015 activos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente.

La Sociedad no ha incurrido en gastos durante los ejercicios 2016 y 2015 cuyo fin sea la protección y mejora del medioambiente.

La Sociedad no ha cubierto con provisiones, riesgos y gastos por actuaciones medioambientales.

La Sociedad estima que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

13. OTRA INFORMACIÓN

La Sociedad no tiene plantilla ni al cierre del ejercicio 2016 y ni al cierre de ejercicio de 2015. La gestión es llevada a cabo por Reig Capital Back Office, S.L.

14. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2016	2015
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	30	30

15. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son establecidas por el Administrador Único. En base a estas políticas, el Departamento Financiero de la Sociedad ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

15.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 30 de noviembre es la que se deriva de los saldos monetarios que se muestran en el activo del balance.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Estas deudas comerciales se reflejan en el balance de situación, netos de las correspondientes provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios pasados y de su valoración del entorno económico actual.

15.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

La práctica totalidad de operaciones realizadas por la Sociedad se realizan en euros y, en consecuencia, la Sociedad no está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio.

15.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias.

Con el fin de evitar desequilibrios, ante la necesidad de efectuar nuevas inversiones, éstas se planifican y financian considerando tanto el flujo de fondos previsto para dichas inversiones como la estructura financiera objetivo establecida por la Dirección.

Al cierre de los ejercicios de 2016 y 2015 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo tal y como se indica en la Nota 2.3; no obstante, el Administrador Único estima que los flujos de efectivo que genera el negocio y las líneas de financiación disponibles permiten hacer frente a los pasivos corrientes.

16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

A la fecha de preparación del balance abreviado y las notas explicativas, no han acontecido hechos significativos desde el 30 de noviembre que impliquen la necesidad de modificar o ampliar la información incluida.

Barcelona, 1 de diciembre de 2016



D. Carles Enseñat Reig
Administrador Único