

Venusaur, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Abreviadas
al 31 de diciembre de 2017



Informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Venusaur, S.L.U. por encargo de la Dirección:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Venusaur, S.L.U. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado abreviado de cambios en el patrimonio y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 91% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 3.2 y 4. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 142 millones de euros a 31 de diciembre de 2017.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso. La Sociedad no ha registrado deterioro alguno sobre sus propiedades inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017. El valor razonable de las propiedades inmobiliarias de la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes, fundamentalmente CB Richard Ellis (CBRE). Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 3.2 y 4 de las cuentas anuales adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

La sociedad registra la dotación a la amortización de dichas propiedades inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.1.

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el periodo, comprobamos la documentación soporte de las mismas, comprobando la corrección de su activación.

Comprobamos que la vida útil considerada para encaja con su naturaleza así como realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con los expertos valoradores.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación para una muestra de propiedades de las principales hipótesis usadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes, contando para ello con nuestros expertos de valoración inmobiliaria.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales abreviadas.

Como resultados de las pruebas indicadas anteriormente, no hemos identificado incidencias

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales abreviadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

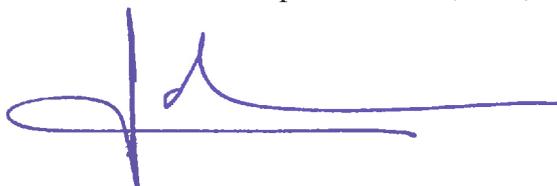
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

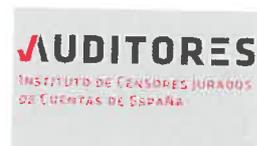
Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

27 de febrero de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/00656
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

VENUSAUR, S.L.
(SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Cuentas Anuales Abreviadas
31 de diciembre de 2017

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones Inmobiliarias	4	142.475	130.000
Inversiones financieras a largo plazo	5	767	767
Otros activos financieros		767	767
Activos por impuesto diferido	13	7.528	7.457
		150.770	138.224
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.026	757
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5	48	1
Otros Deudores	5	754	754
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	224	2
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	4.052	18.491
Tesorería		4.052	18.491
		5.078	19.248
TOTAL ACTIVO		155.848	157.472

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.



VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016 (no auditado)
PATRIMONIO NETO			
Capital	7	3	3
Prima de emisión	7	57.195	57.195
Otras Reservas	8	5.039	4.000
Reserva legal	8	1	1
Resultado del ejercicio	9	13.923	16.075
Dividendo a cuenta	9	(13.500)	(15.000)
		<u>62.661</u>	<u>62.274</u>
Ajustes por cambios de valor		(355)	-
Operaciones de cobertura	11	(355)	-
		<u>62.306</u>	<u>62.274</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	5,10	75.563	75.050
Deudas con entidades de crédito		74.441	74.283
Derivados de pasivo		355	-
Otros pasivos financieros		767	767
Deudas con Empresas del grupo a LP	5,10	14.000	-
		<u>89.563</u>	<u>75.050</u>
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	5,10	-	15.041
Deudas con entidades de crédito		-	41
Otros pasivos financieros		-	15.000
Deudas con Empresas del grupo a CP	5,10	1.510	3.398
Acreeedores y otras cuentas a pagar		2.469	1.709
Acreeedores varios	5,10	839	822
Pasivos por impuesto corriente	13	1.442	623
Otras deudas con administraciones públicas	13	188	264
		<u>3.979</u>	<u>20.148</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		155.848	157.472

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE DICIEMBRE DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en miles de euros)**

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio comprendido entre el 1 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 (no auditado)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12	5.117	418
Prestación de servicios		5.117	418
Otros gastos de explotación	12	(747)	(2)
Servicios exteriores		(86)	(2)
Tributos		(661)	-
Dotación Amortización	4	(2.605)	(264)
Deterioro y pérdidas	4	14.553	6.264
Reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias		14.553	6.264
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		16.318	6.416
Ingresos financieros		-	2.911
Gastos financieros	10	(1.022)	(85)
RESULTADO FINANCIERO		(1.022)	2.826
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		15.296	9.242
Impuesto sobre beneficios	13	(1.373)	6.833
RESULTADO		13.923	16.075

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE DICIEMBRE DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en miles de euros)**

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresado en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio comprendido entre el 1 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 (no auditado)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	9	13.923	16.075
Por cobertura de flujos de efectivo		(355)	-
Otros Ajustes		(36)	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(391)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		13.532	16.075

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE DICIEMBRE DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en miles de euros)

31 de diciembre de 2017

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
	Nota 7 a)	Nota 7 b)	Nota 8	Nota 9	Nota 9	Nota 11	
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (no auditado)	3	57.195	4.001	16.075	(15.000)	-	62.274
Distribución del resultado	-	-	1.075	(16.075)	15.000	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(36)	13.923	-	(355)	13.532
Operaciones con socios o propietarios:							
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	-	-	-	(13.500)	-	(13.500)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2017	3	57.195	5.040	13.923	(13.500)	(355)	62.306

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE DICIEMBRE DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en miles de euros)**

31 de diciembre de 2016

	Capital	Prima de asunción	Reservas	Reservas negativas de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
	Nota 7 a)	Nota 7 b)	Nota 8		Nota 9		
SALDO 30 DE NOVIEMBRE DE 2016 (no auditado)	45.000	4.103	(2)	(52.970)	(3.042)	-	(6.911)
REEXPRESIÓN	-	-	-	-	4.000	-	4.000
SALDO 30 DE NOVIEMBRE DE 2016 REEXPRESADO (no auditado)	45.000	4.103	(2)	(52.970)	958	-	(2.911)
Distribución del resultado	-	-	4.000	(3.042)	(958)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	16.075	-	16.075
Operaciones con socios o propietarios:							
Reducción de capital (Nota 7)	(45.000)	(4.103)	2	49.101	-	-	-
Aumento de capital (Nota 7)	3	57.195	1	6.911	-	-	64.110
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	-	-	-	-	(15.000)	(15.000)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (no auditado)	3	57.195	4.001	-	16.075	(15.000)	62.274

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

1. Información general

Venusaur, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante, la Sociedad) fue constituida el 13 de febrero de 2006.

Con fecha 22 de marzo de 2013 la Sociedad trasladó su domicilio social y fiscal al Paseo de Gracia Nº79, 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.

Al 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 Ámsterdam (Holanda).

Con fecha 2 de diciembre de 2016, Reig Capital Group B.V. enajenó su participación en Venusaur S.L.U. a Axiare Patrimonio Socimi, S.A. pasando ésta última a ser el nuevo accionista único de Venusaur, S.L.U. a partir de dicha fecha en la que establece su domicilio social en carrer de Roselló, 258 principal 1º, Barcelona.

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. Con fecha 22 de diciembre de 2016 el Socio Único de la Sociedad (Axiare Patrimonio Socimi, S.A.), por medio de su representante legal, aprobó la modificación del ejercicio social para que comience el 1 de enero y finalice el 31 de diciembre de acuerdo a la política del grupo.

Con fecha 22 de diciembre de 2016, la Sociedad llevó a cabo un proceso de reestructuración patrimonial (Nota 7.a).

La Comisión Nacional del Mercado de Valores autorizó con fecha 28 de diciembre de 2017 la oferta pública de adquisición de acciones de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI S.A sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI S.A., matriz de Venusaur S.L.U, a un precio de 18,36 euros la acción.

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, con las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

b) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales abreviadas se haya dejado de aplicar.

c) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas han sido formuladas 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:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, sus adaptaciones sectoriales y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016.
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

d) Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad ha tenido un fondo de maniobra positivo de 1.099 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 900 miles de euros como consecuencia principalmente del dividendo a cuenta de 15.000 miles de euros aprobado con fecha 28 de diciembre de 2016. La Sociedad disponía en tesorería a 31 de diciembre de 2016 un importe de 18.491 miles de euros para hacer frente al mismo mitigando en gran medida las posibles tensiones de tesorería derivadas del fondo de maniobra negativo al 31 de diciembre de 2016. En diciembre de 2016 la Sociedad realizó un proceso de reestructuración patrimonial para reestablecer su equilibrio patrimonial (Nota 7.a).

Por todo lo descrito en el primer párrafo, el Administrador Único de la Sociedad ha preparado las cuentas anuales abreviadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento, que presupone una duración ilimitada de las actividades de la Sociedad.

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

e) Comparación de la información

Por corresponder, las cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del 31 de diciembre de 2016 a un ejercicio de un solo mes no son directamente comparables con las del ejercicio 31 de diciembre de 2017 que han comprendido 12 meses.

Las cifras del ejercicio 2016 no han sido auditadas.

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

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. La Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos.

La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

Recuperación de los activos por impuestos diferidos

La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se evalúa en el momento en que se generan, y posteriormente en cada fecha de balance, de acuerdo a la evolución de los resultados del Grupo previstos en el plan de negocio del mismo. En particular, en la evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se ha tenido en cuenta, entre otros, la estimación de beneficios fiscales futuros en base al plan de negocios de la compañía. Dicho plan de negocios se basa en las hipótesis de crecimiento de rentas y márgenes asociados durante los próximos 10 años, generados principalmente por la gestión del activo que tienen en cartera.

g) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estas cuentas anuales abreviadas se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

3. Criterios contables

3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden un edificio de oficinas que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo y no está ocupado por la Sociedad. Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

	<u>% de amortización</u>
Construcción	2%
Instalaciones técnicas	8%

3.2 Pérdidas por deterioro de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdida por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendiendo éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

La Sociedad encarga a expertos independientes, CBRE Valuation Advisory, S.A., que determinen el valor de todas sus inversiones inmobiliarias semestralmente. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

Con vistas a calcular el valor de las inversiones inmobiliarias, se toma en consideración el importe que la Sociedad espera recuperar por medio del arrendamiento. Con este fin, se emplean las proyecciones de flujos de efectivo generadas sobre la base de la mejor estimación de las cuotas de arrendamiento, basadas en las expectativas para cada activo y teniendo en cuenta cualquier incertidumbre que pudiera ocasionar una reducción de los flujos de efectivo o el tipo de descuento. El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la entidad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o por debajo de niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las sociedades del sector en general, y el segundo corresponde al valor al que dos partes independientes estarías dispuestas a realizar una transacción.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del período y en su caso los previsibles.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con el fin de ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente se revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.3 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

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

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

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

3.4 Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias por los cambios en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.5 Patrimonio Neto

El capital social está representado por participaciones. Los costes de emisión de nuevas participaciones u opciones se presentan directamente en el patrimonio neto como menores reservas.

En el caso de adquisición de participaciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.6 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

3.7 Impuestos corrientes y diferidos

Venusaur, S.L.U. tributa en el régimen general. El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

3.8 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

3.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. El coste de los incentivos que la Sociedad ofrece a sus inquilinos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "inversiones inmobiliarias" en el balance.

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

3.10 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

b) Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.11 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales abreviadas se presentan en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.12 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.



VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

4. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Saldo a 30-11-2016	49.730	74.270	124.000
Coste	49.730	128.807	178.537
Amortización acumulada	-	(23.887)	(23.887)
Correcciones valorativas por deterioro	-	(30.650)	(30.650)
Valor contable a 30-11-2016	49.730	74.270	124.000
Adiciones	-	-	-
Dotación para la amortización	-	(264)	(264)
Reversión de correcciones valorativas por deterioro	-	6.264	6.264
Saldo a 31-12-2016	49.730	80.270	130.000
Coste	49.730	128.807	178.537
Amortización acumulada	-	(24.150)	(24.150)
Correcciones valorativas por deterioro	-	(24.387)	(24.387)
Valor contable 31-12-16	49.730	80.270	130.000
Adiciones	-	527	527
Dotación para amortización	-	(2.605)	(2.605)
Reversión de correcciones valorativas por deterioro	-	14.553	14.553
Saldo a 31-12-2017	49.730	92.745	142.475
Coste	49.730	129.333	179.063
Amortización acumulada	-	(26.755)	(26.755)
Correcciones valorativas por deterioro	-	(9.833)	(9.833)
Valor contable 31-12-17	49.730	92.745	142.475

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

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre 2017 y 2016 se encuentran hipotecadas como garantía del préstamo hipotecario mencionado en la Nota 10.1.

No ha habido altas significativas durante el ejercicio finalizado en diciembre 2017.

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

a) Pérdidas por deterioro

En el ejercicio 2017 se ha registrado una reversión del deterioro por importe de 14.553 miles de euros como resultado de la valoración a mercado del activo y las referencias de mercado acontecidas durante el ejercicio (6.264 miles de euros en 2016).

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2017 ni al 31 de diciembre 2016.

c) Seguros

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

5. Análisis de instrumentos financieros

5.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, es el siguiente:

	Miles de euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	767	767
	-	-	767	767
	Activos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	802	755
	-	-	802	755
Total activos financieros	-	-	1.569	1.522

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

	Miles de euros			
	Pasivos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
Débitos y partidas a pagar (Nota 10)	74.441	74.283	15.122	767
	74.441	74.283	15.122	767
	Pasivos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
	Débitos y partidas a pagar	-	41	2.349
	-	41	2.349	19.220
Total pasivos financieros	74.441	74.324	17.471	19.987

5.2 Análisis por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2017, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	48	-	-	-	-	-	48
- Otros deudores	754	-	-	-	-	-	754
- Otros activos financieros	-	-	-	-	-	767	767
	802	-	-	-	-	767	1.569

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA

(Expresada en miles de euros)

	Pasivos financieros						Total
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	
Deudas entidades de crédito:							
-Créditos	-	-	-	-	-	74.441	74.441
-Derivados	-	-	-	-	-	355	355
Deudas empresas del grupo:							
-Créditos	1.510	-	-	-	-	14.000	15.510
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	839	-	-	-	-	-	839
- Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	767	767
	2.349	-	-	-	-	89.563	91.912

Al 31 de diciembre de 2016, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros						Total
	Activos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	1	-	-	-	-	-	1
- Otros deudores	754	-	-	-	-	-	754
- Otros activos financieros	-	-	-	-	-	767	767
	755	-	-	-	-	767	1.522
	Pasivos financieros						Total
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	
Deudas entidades de crédito:							
-Créditos	41	-	-	-	-	74.283	74.324
Deudas empresas del grupo:							
-Créditos	3.398	-	-	-	-	-	3.398
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	822	-	-	-	-	-	822
- Otros pasivos financieros	15.000	-	-	-	-	767	15.767
	19.261	-	-	-	-	75.050	94.311

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	Miles de euros	Miles de euros
	31.12.2017	31.12.2016
Tesorería	4.052	18.491
	4.052	18.491

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

7. Capital y prima de asunción

a) Capital escriturado

Al 30 de noviembre de 2016 la Sociedad Reig Capital Group B.V. (anteriormente Reig Capital Group NV), poseía el 100% del capital social de la Sociedad.

Con fecha 2 de diciembre de 2016, Axiare Patrimonio Socimi, S.A., entró en el accionariado de la Sociedad, adquiriendo el 100% de las participaciones.

Al 22 de diciembre de 2016, el socio único de la Sociedad realizó la reestructuración del patrimonio de la Sociedad mediante una reducción y un aumento de capital simultaneo conforme a lo establecido en el artículo 343 de la Ley de Sociedades. El aumento de capital se realizó mediante compensación de los créditos ostentados por el Socio único por un importe de 3.200 euros de capital social con una prima de asunción total de 57.194.689 euros.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital suscrito está representado por 3.200 participaciones sociales totalmente desembolsadas por el Socio único, cuyo valor nominal es de 1 euro cada una

b) 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.

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

8. Reservas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las reservas están compuestas por reservas voluntarias:

	Miles de euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Reservas:		
- Reserva legal	1	1
- Otras reservas	5.039	4.000
	5.040	4.001

Reserva Legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad tiene dotada en la reserva legal el 20% del capital social establecido como importe mínimo en el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital.

9. Resultado del ejercicio

Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado es la siguiente:

	Miles de euros
	2017
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	13.923
Distribución	
Otras reservas	423
Dividendo	13.500
	13.923

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

Con fecha 28 de septiembre de 2017, el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2017 de un total de 12.000 miles de euros.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación.

	<u>Miles de euros</u>
Cantidad máxima de posible distribución	13.857
Dividendo propuesto	12.000
Liquidez en tesorería	5.042
Préstamo intercompañía	12.000
Deudas a corto plazo	(799)
Tesorería Neta	16.243

Con fecha 28 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración aprobó la distribución de un segundo dividendo también a cuenta del resultado del ejercicio 2017 por importe de 1.500 miles de euros.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital del Real Decreto 1/2010 de 2 de julio de 2010.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación.

	<u>Miles de euros</u>
Beneficios netos disponibles	13.923
Dividendos distribuidos a cuenta del resultado de 2017	(12.000)
Cantidad máxima de posible distribución	1.923
Dividendo propuesto	1.500
Liquidez en tesorería	4.052
Deudas a corto plazo	(10)
Tesorería neta	4.042

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

La distribución del resultado del ejercicio 31 de diciembre de 2016, fue la siguiente:

	Euros
	2016
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	16.075
Distribución	
Otras reservas	1.075
Dividendo	15.000
	16.075

10. Débitos y partidas a pagar

	Miles de euros	
	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Préstamos y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	74.441	74.283
- Derivados (Nota 11)	355	-
- Deudas con Empresas del grupo a LP (Nota 17)	14.000	-
- Otros pasivos financieros	767	767
	89.563	75.050
Préstamos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	-	41
- Proveedores	839	822
- Otros pasivos financieros.	-	15.000
- Deudas con Empresas del grupo a CP (Nota 17)	1.510	3.398
	2.349	19.261
	91.912	94.311

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo. En el caso de las deudas con entidades financieras, se encuentran registradas a coste amortizado.

10.1. Deudas con entidades de crédito

Con fecha 13 de diciembre de 2016 la Sociedad firmó un contrato de financiación con ING Bank N.V. por importe de 75.700 miles de euros.

La Sociedad tiene activados como menor deuda en balance 1.259 miles de euros (1.417 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) por los costes de formalización de la deuda, en base al método de valoración de coste amortizado. A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no tiene intereses financieros devengados y no pagados

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

(41 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). Los gastos financieros devengados en el ejercicio ascienden a 1.022 miles de euros (85 miles de euros en 2016).

A 30 de noviembre de 2016 existía un préstamo contraído con Reig Capital Group, B.V., adquirido por Axiare Patrimonio Socimi, S.A el 2 de diciembre de 2016, valorado en 109.199 miles de euros. A 31 de diciembre de 2016 la cantidad de 49.199 miles de euros fue capitalizada en el proceso de reestructuración patrimonial, pagándose el importe restante de 60.000 miles de euros a Axiare Patrimonio Socimi, S.A.

11. Instrumentos financieros derivados

	Principal Cubierto	Vencimiento	Miles de euros			
			2017			
			No corriente		Corriente	
			Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	57.000	Hasta 2021	-	355	-	-
			-	355		

El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

La cobertura de flujos de efectivo mediante swaps de tipo de interés (permuta financiera) permite cambiar deuda a tipo de interés variable por deuda a tipo fijo, donde los flujos de efectivo futuros a cubrir son los pagos futuros por intereses de los préstamos contratados. Los cambios en el valor razonable de los derivados se reflejan en "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto.

12. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad registra en este epígrafe los ingresos obtenidos por las rentas procedentes de la actividad de arrendamiento.

b) Servicios exteriores

La Sociedad registra principalmente el IBI del inmueble registrado en su balance y el resto de gastos de explotación del mismo.

c) Otros resultados

La Sociedad registra la reversión de una provisión con empresas de grupo, condonada como consecuencia del cambio de propietario de la Sociedad.

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

13. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

Situación fiscal

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Administrador Único considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

Con fecha 27 de septiembre de 2016 la Sociedad recibió una comunicación de la Agencia tributaria de inicio de actuaciones de comprobación e investigación. El alcance de la investigación se limita a la comprobación del deterioro y amortización del inmovilizado y gastos financieros de los ejercicios 2012-2014 y de la influencia de los deterioros en las BINs procedentes de 2010 y 2011. El 15 de diciembre de 2017 se ha firmado el acta de acuerdo con la Agencia tributaria con un resultado de minoración de bases imponibles activadas por importe de 407 miles de euros en cuota.

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al cierre de los ejercicios 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

<u>(Miles de euros)</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	
IVA	-
H.P. Pagos y reten.	224
Otras deudas con las Administraciones Públicas	
IVA	(188)
Impuesto de Sociedades	(1.442)
Otros	-
	(1.406)



VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

<u>(miles de Euros)</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>
Resultado contable antes de impuestos	15.296
Diferencias permanentes	(416)
Diferencias temporarias	(462)
Gastos financieros no deducibles	(288)
Reversión 10% Limitación amortización	(174)
Compensación de bases imponibles negativas	(8.650)
Base Imponible fiscal	5.768

El tipo impositivo aplicado es del 25%. La reversión del 10% de limitación de amortización correspondiente al ejercicio 2017 no se activó durante el ejercicio.

La conciliación entre el impuesto corriente sobre beneficios del ejercicio y el gasto por impuesto contable del impuesto sobre beneficio a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

<u>(miles de Euros)</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>
Impuesto corriente	1.442
Diferencias temporarias del ejercicio	72
Gastos financieros no deducibles	72
Compensación bases imponibles negativas	2.163
Regularización bases imponibles negativas	407
Activación diferencias temporarias de ejercicios anteriores	(2.713)
Gastos financieros no deducibles	(2.410)
10% Limitación amortización	(303)
Otros ajustes	2
Gasto contable de impuesto	1.373



VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

La variación del impuesto diferido de activo durante el ejercicio 2017 ha sido la siguiente:

Activos por impuesto diferido	Miles de euros				
	31 de diciembre de 2016	Altas	Bajas	Regularizaciones	31 de diciembre de 2017
Bases imponibles negativas	7.457	-	(2.163)	(407)	4.887
Gastos financieros no deducibles	-	2.410	(72)	-	2.338
Reversión 10% Limitación amortización	-	303	-	-	303
	7.457	2.713	(2.235)	(407)	7.528

En relación a las bases imponibles negativas, al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 las bases imponibles negativas pendientes de compensar, son las siguientes:

(Miles de euros)	Ejercicio de generación	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
	2012	19.547	29.828
		19.547	29.828

Con la entrada de Axiare Patrimonio Socimi, S.A., el pasado 22 de diciembre de 2016 se consiguió reestablecer la situación patrimonial de la Sociedad y reestructurar su deuda y, en consecuencia, la Sociedad ha procedido a la activación de sus créditos fiscales. En el ejercicio 2017 se ha procedido a realizar la activación de las diferencias temporarias generadas en ejercicios anteriores por importe en cuota de 2.641 miles de euros. Esta activación corresponde al límite deducible de gasto financiero y al límite deducible de amortización por importes en cuota de 2.338 miles de euros y 303 miles de euros, respectivamente (6.443 miles de euros y 1.372 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad ha compensado bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 8.650 miles de euros (3.766 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

14. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2017 ni 2016, la Sociedad no tiene pasivos contingentes.

15. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2017 ni 2016, la Sociedad no tiene compromisos contractuales.

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

16. Administrador Único

Retribución al Administrador Único

Durante el ejercicio 2017 ni 2016 no se ha devengado remuneración de ningún tipo a favor del Administrador Único de la Sociedad, ni de su representante.

Situaciones de conflicto de interés del Administrador Único

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio el Administrador único, y su representante, ha cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto él como las personas a él vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización. A este respecto, en el Anexo I se incluye la información facilitada por el Administrador Único que ha manifestado cargos y funciones que ejerce en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad.

17. Otras operaciones con empresas del grupo y partes vinculadas

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como la naturaleza de dicha vinculación es la siguiente:

	<u>Naturaleza de la vinculación</u>
<u>Axiare Patrimonio Socimi, S.A.</u>	<u>Sociedad dominante directa</u>

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

<u>(Miles de euros)</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>
Deudas con empresas del grupo y asociadas		
Deudas a Largo plazo	14.000	-
Deudas a Corto Plazo	1.510	3.398
Otros pasivos financieros a Corto Plazo	-	15.000
	15.510	18.398

VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

18. Información sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero

La Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

19. Información medioambiental

Las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

20. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las Cuentas anuales de la Sociedad ascienden a 35 miles de euros, 0 miles de euros en el ejercicio 2016.

21. Hechos posteriores

Como consecuencia del proceso de OPA sobre la matriz de la sociedad mencionado en la Nota 1, con fecha 2 de febrero de 2018, Inmobiliaria Colonial ha comunicado que, tras la liquidación de la Oferta Pública de Adquisición, su participación alcanzará el 86,86%.



VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

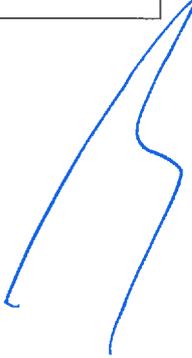
ANEXO I - Detalle de cargos y participaciones mantenidas por el Administrador Único en sociedades con un objeto social similar

Axiare Patrimonio Socimi, S.A. – Administrador Único

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
Axiare Investments, S.L.U.	Administrador Único	100
Axiare Properties, S.L.U.	Administrador Único	100
Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U.	Administrador Único	100
Chameleon (Cedro) S.L.U	Administrador Único	100

Luis Alfonso López de Herrera-Oria – Representante del Administrador Único

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
Axiare Patrimonio Socimi, S.A.	Consejero Delegado	1,801
Rodex Asset Management, S.L.	Administrador Único	100
Agrodesarrollos Integrados, S. L.	Administrador Único	100
Inmodesarrollos Integrados, S.L.	Representante persona física del administrador único	100
Puerto Feliz, S.A.	Representante persona física del administrador único	78,88
Heracles Proyectos y Promociones Inmobiliarias, S.A.	Administrador Único	100



VENUSAUR, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

El Administrador Único de la Sociedad Venusaur, S.L. (Sociedad Unipersonal) en fecha 14 de febrero 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 abreviadas correspondientes al ejercicio 2017, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Representante del Administrador Único
Axiare Patrimonio Socimi, S.A.