


VENUSAUR, S.L.U.
(SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Cuentas Anuales Abreviadas
31 de diciembre de 2016

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'M' with a vertical line extending downwards from its right side.

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

**BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en Euros)**

	Nota	Al 31 de diciembre de 2016	Al 30 de noviembre de 2016
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones Inmobiliarias	4	130.000.000	124.000.000
Inversiones financieras a largo plazo	5	766.666	766.666
Otros activos financieros		766.666	766.666
Activos por impuesto diferido	12	7.457.005	-
		138.223.671	124.766.666
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		757.383	3.190
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5	1.235	1.374
Otros Deudores	5	754.164	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	1.984	1.816
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	18.491.083	285.265
Tesorería		18.491.083	285.265
		19.248.466	288.455
TOTAL ACTIVO		157.472.137	125.055.121

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en Euros)**

	Nota	Al 31 de diciembre de 2016	Al 30 de noviembre de 2016
PATRIMONIO NETO			
Capital	7	3.200	45.000.000
Prima de asunción	7,8	57.194.689	4.103.200
Otras Reservas	7,8	4.000.000	(1.973)
Reserva legal	7,8	640	-
Resultado negativos de ejercicios anteriores	7	-	(52.969.641)
Resultado del ejercicio	9	16.075.215	957.679
Dividendo a cuenta	9,10	(15.000.000)	-
		62.273.744	(2.910.735)
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	5,10	75.050.225	109.965.367
Deudas con entidades de crédito		74.283.559	109.198.701
Otros pasivos financieros		766.666	766.666
Deudas con Empresas del grupo a LP	5,10	-	17.647.523
		75.050.225	127.612.890
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	5,10	15.041.029	174.048
Deudas con entidades de crédito		41.029	174.048
Otros pasivos financieros		15.000.000	-
Deudas con Empresas del grupo a CP	5,10	3.397.614	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.709.525	178.918
Proveedores	5,10	821.826	2.561
Provisiones a CP para impuestos	12	113	113
Pasivos por impuesto corriente	12	623.508	-
Otras deudas con administraciones públicas	12	264.078	176.244
		20.148.168	352.966
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		157.472.137	125.055.121

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE DICIEMBRE DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresada en Euros)**

		Ejercicio comprendido entre el 1 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016	Ejercicio comprendido entre el 1 de noviembre de 2015 y el 31 de noviembre de 2016
	Nota		
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11	418.117	5.138.720
Prestación de servicios		418.117	5.138.720
Otros gastos de explotación	11	(2.298)	(703.137)
Servicios exteriores		(2.298)	(79.964)
Tributos		-	(623.173)
Dotación Amortización	4	(263.694)	(7.544.325)
Var. Valor de los Inmuebles	4	6.263.694	11.544.325
Otros resultados		-	479.199
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.415.819	8.914.782
Ingresos financieros	11	2.910.736	-
Gastos financieros		(84.837)	(7.957.103)
RESULTADO FINANCIERO		2.825.899	(7.957.103)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		9.241.718	957.679
Impuesto sobre beneficios	12	6.833.497	-
RESULTADO		16.075.215	957.679

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPENDIDO ENTRE EL 1 DE DICIEMBRE DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresada en Euros)

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresado en Euros)

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 1 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016	Ejercicio comprendido entre el 1 de noviembre de 2015 y el 31 de noviembre de 2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	11	16.075.215	957.679
Gasto por ampliación de capital / salida a bolsa		-	-
Otros Ajustes		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		16.075.215	957.679

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE DICIEMBRE DE 2015 Y EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2016

(Expresada en 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	45.000.000	4.103.200	(1.973)	(52.969.641)	(3.042.321)		(6.910.735)
REEXPRESIÓN					4.000.000		4.000.000
SALDO 30 DE NOVIEMBRE DE 2016 REEXPRESADO	45.000.000	4.103.200	(1.973)	(52.969.641)	957.679	-	(2.910.735)
Distribución del resultado	-	-	4.000.000	(3.042.321)	(957.679)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-			16.075.215	-	16.075.215
Operaciones con socios o propietarios:							
Reducción de capital (Nota 7)	(45.000.000)	(4.103.200)	1.973	49.101.227			
Aumento de capital (Nota 7)	3.200	57.194.689	640	6.910.735			64.109.264
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	-	-	-	-	(15.000.000)	(15.000.000)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2016	3.200	57.194.689	4.000.640	-	16.075.215	(15.000.000)	62.273.744

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE DICIEMBRE DE 2015 Y EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2016

(Expresada en Euros)

30 de noviembre de 2016

	Capital	Prima de asunción	Reservas	Reservas negativas de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Nota 7 a)	Nota 7 b)	Nota 8		Nota 9	
SALDO 1 DE DICIEMBRE DE 2015	45.000.000	4.103.200	(1.973)	(82.476.454)	29.506.813	(3.868.414)
Distribución del resultado 2014-2015	-	-	-	29.506.813	(29.506.813)	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(3.042.321)	(3.042.321)
Operaciones con socios o propietarios:						
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos (Nota 12)	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	-	-	-	-
SALDO 30 DE NOVIEMBRE DE 2016	45.000.000	4.103.200	(1.973)	(52.969.641)	(3.042.321)	(6.910.735)

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

1. Información general

Venusaur, S.L.U. (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. ha enajenado 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. 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, ha aprobado 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. El presente ejercicio social conforme a la modificación de los estatutos sociales comentado anteriormente se ha iniciado el 1 de diciembre de 2016 y ha finalizado el 31 de diciembre de 2016.

Con fecha 22 de diciembre de 2016, la Sociedad llevó a cabo un proceso de reestructuración patrimonial, ver nota 8.

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

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

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

Real Decreto 1159/2010, 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

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 900 miles de euros (importe negativo de 65 miles de euros al 30 de noviembre de 2016) 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 al 31 de diciembre de 2016 un importe de 18.491 miles de euros para hacer frente al dividendo 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 ha realizado un proceso de reestructuración patrimonial para reestablecer su equilibrio patrimonial.

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.

e) Comparación de la información

Por corresponder las cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias del 31 de diciembre de 2016 a un ejercicio de sólo 1 mes, no son directamente comparables con las del ejercicio anterior que comprendía 12 meses.

Adicionalmente se han reexpresado las cifras al 30 de noviembre de 2016, revirtiéndose 4.000 miles de euros adicionales de la provisión de deterioro de valor de inversiones inmobiliarias, contra el resultado del ejercicio de ese año como consecuencia de una valoración actualizada de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

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

La preparación de las cuentas anuales abreviadas 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.

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. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, 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.

g) Agrupación de partidas

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

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

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.

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.

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

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.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 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.

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.

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

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.

La Sociedad matriz está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (Socimi), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

3.7 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.

3.8 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.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

3.9 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.

3.10 Moneda funcional y de presentación

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

3.11 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.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

4. Inversiones inmobiliarias

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

	Euros		
	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
Saldo a 30-11-2015	49.729.665	128.807.062	178.536.728
Coste	49.729.665	128.807.062	178.536.728
Amortización acumulada	-	(16.342.310)	(16.342.310)
Correcciones valorativas por deterioro	-	(42.194.418)	(42.194.418)
Valor contable a 30-11-2015	49.729.665	70.270.335	120.000.000
Adiciones	-	-	-
Dotación para amortización	-	(7.544.325)	(7.544.325)
Reversión de correcciones valorativas por deterioro	-	11.544.325	11.544.325
Saldo a 30-11-2016	49.729.665	74.270.335	124.000.000
Coste	49.729.665	128.807.062	178.536.728
Amortización acumulada	-	(23.886.636)	(23.886.636)
Correcciones valorativas por deterioro	-	(30.650.092)	(30.650.092)
Valor contable a 30-11-2016	49.729.665	74.270.335	124.000.000
Adiciones	-	-	-
Dotación para amortización	-	(263.694)	(263.694)
Reversión de correcciones valorativas por deterioro	-	6.263.694	6.263.694
Saldo a 31-12-2016	49.729.665	80.270.335	130.000.000
Coste	49.729.665	128.807.062	178.536.728
Amortización acumulada	-	(24.150.330)	(24.150.330)
Correcciones valorativas por deterioro	-	(24.386.398)	(24.386.398)
Valor contable 31-12-16	49.729.665	80.270.335	130.000.000

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 finalizado en diciembre 2016 ni en noviembre 2016.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al cierre del ejercicio finalizado en diciembre se encuentran hipotecadas como garantía del préstamo hipotecario mencionado en la Nota 10.1.

a) Pérdidas por deterioro

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

En el ejercicio 31 de diciembre de 2016 se ha registrado la reversión de 6.264 miles de euros de deterioro como resultado de la valoración a mercado del activo y las referencias de mercado acontecidas en noviembre y diciembre del ejercicio 2016 (11.544 miles de euros en el ejercicio 30 de noviembre de 2016)

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados en los ejercicios finalizados en diciembre 2016 ni en noviembre 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.



VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

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:

Euros				
Activos financieros a largo plazo				
Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros		
31.12.16	30.11.16	31.12.16	30.11.16	
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	766.666	766.666
	-	-	766.666	766.666
Activos financieros a corto plazo				
Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros		
31.12.16	30.11.16	31.12.16	30.11.16	
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	755.399	1.374
	-	-	755.399	1.374
Total activos financieros	-	-	1.522.065	768.040

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

**MEMORIA ABREVIADA
(Expresada en euros)**

		Euros			
		Pasivos financieros a largo plazo			
		Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros	
		31.12.16	30.11.16	31.12.16	30.11.16
Débitos y partidas a pagar (Nota 10)		74.283.559	109.198.701	766.666	18.414.189
		74.283.559	109.198.701	766.666	18.414.189
		Pasivos financieros a corto plazo			
		Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros	
		31.12.16	30.11.16	31.12.16	30.11.16
Débitos y partidas a pagar		41.029	174.048	19.219.440	2.561
		41.029	174.048	19.219.440	2.561
Total pasivos financieros		74.324.588	109.372.749	19.986.106	18.416.750

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

**MEMORIA ABREVIADA
(Expresada en euros)**

5.2 Análisis por vencimientos

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:

		Euros						
		Activos financieros						
		2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Deudores comerciales:								
- Deudores comerciales		1.235	=	-	-	-	-	1.235
- Otros deudores		754.164	=	=	=	=	=	754.164
- Otros activos financieros		-	-	-	-	-	766.666	766.666
		755.399	-	-	-	-	766.666	1.522.065
		Pasivos financieros						
		2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Deudas entidades de crédito:								
-Créditos		41.029	=	=	=	=	74.283.559	74.324.588
Deudas empresas del grupo:								
-Créditos		3.397.614	=	=	=	=	-	3.397.614
Acreedores comerciales:								
- Acreedores y otras cuentas a pagar		821.826	-	-	=	-	-	821.826
- Otros pasivos financieros		15.000.000	-	-	=	-	766.666	15.766.666
		19.260.469	-	-	-	-	75.050.225	94.310.694

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

**MEMORIA ABREVIADA
(Expresada en euros)**

Al 30 de noviembre de 2016, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

		Euros						
		Activos financieros						
		2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Deudores comerciales:								
- Deudores comerciales		1.374	-	-	-	-	-	1.374
- Otros activos financieros		-	-	-	-	-	766.666	766.666
		1.374	-	-	-	-	766.666	768.040
		Pasivos financieros						
		2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Deudas entidades de crédito:								
-Créditos		174.048	109.198.701	-	-	-	-	109.372.749
Deudas empresas del grupo:								
-Créditos		-	-	-	-	-	17.647.523	17.647.523
Acreedores comerciales:								
- Acreedores y otras cuentas a pagar		2.561	-	-	-	-	-	2.561
- Otros pasivos financieros		-	-	-	-	-	766.666	766.666
		176.609	109.198.701	-	-	-	18.414.189	127.789.499

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	Miles de euros	Miles de euros
	31.12.2016	30.11.2016
Tesorería	18.491.083	285.265
	18.491.083	285.265

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, el capital suscrito estaba representado por 45.000.000 participaciones sociales totalmente desembolsadas, cuyo valor nominal es de 1 euro cada una.

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., entra en el accionariado de la Sociedad, adquiriendo el 100% de las participaciones.

Al 22 de diciembre de 2016, el socio único de la Sociedad ha realizado 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 realiza 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 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 asunción

La prima de asunción 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.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

8. Reservas

Al 31 de diciembre de 2016 las reservas están compuestas por reservas voluntarias que ascienden a 4.000 miles de euros y 640 euros.

	<u>Euros</u>
	<u>31.12.2016</u>
Reservas:	
- Reserva legal	640
- Otras reservas	4.000.000
	<u>4.000.640</u>

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.

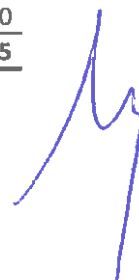
Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene dotada en la reserva legal el 20% del capital social establecido como importe mínimo en el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital.

9. Resultado del ejercicio

Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado es la siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>2016</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias	<u>16.075.215</u>
<u>Distribución</u>	
Otras reservas	1.075.215
Dividendo	15.000.000
	<u>16.075.215</u>



VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

De acuerdo con una resolución del Administrador Único de la Sociedad de fecha 28 de diciembre de 2016, fue aprobado un dividendo a cuenta por importe total de 15.000 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>Euros</u>
Beneficio después de impuestos 1/12/2016 - 28/12/2016	16.075.215
Beneficios netos disponibles	16.075.215
Reserva legal a dotar	-
Dividendos distribuidos con anterioridad	-
Cantidad máxima de posible distribución	<u>16.075.215</u>
Dividendo propuesto	15.000.000
Liquidez en tesorería	18.491.083
Deudas con empresas del grupo a corto	<u>(3.397.614)</u>
Tesorería neta	15.093.469

La distribución del resultado del ejercicio 30 de noviembre de 2016, fue la siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>2015</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias	<u>957.679</u>
<u>Distribución /(Aplicación)</u>	
Otras reservas	4.000.000
Resultado negativo de ejercicios anteriores	(3.042.321)
	<u>957.679</u>



VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

10. Débitos y partidas a pagar

	Euros	
	Al 31 de diciembre de 2016	Al 30 de noviembre de 2016
Préstamos y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	74.283.559	109.198.701
- Deudas con Empresas del grupo a LP (Nota 17)	-	17.647.523
- Otros pasivos financieros	766.666	766.666
	75.050.225	127.612.890
Préstamos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	41.029	174.048
- Proveedores	821.826	2.561
- Otros pasivos financieros.	15.000.000	-
- Deudas con Empresas del grupo a CP	3.397.614	-
	19.260.469	176.609
	94.310.694	127.789.499

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.

El valor contable de las deudas y partidas a pagar de la Sociedad está denominado en euros.

10.1. Deudas con entidades de crédito

Con fecha 13 de diciembre de 2016 la Sociedad ha acordado mediante un contrato de financiación con la Sociedad ING Bank N.V. la obtención de un préstamo amortizable a largo plazo por importe de 75.700 miles de euros con unos gastos de formalización de 1.460 miles de euros. El préstamo está registrado contablemente en la Sociedad por su coste amortizado, importe que asciende a 74.325 miles de euros a 31 de diciembre de 2016.

Al 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 una parte significativa del mismo fue capitalizado en el proceso de reestructuración patrimonial, pagándose el importe restante a Axiare Patrimonio Socimi, S.A.

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

11. 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.

d) Ingreso financiero

Como consecuencia de la reestructuración patrimonial y capitalización de los préstamos que la Sociedad tenía con su matriz con fecha 22 de diciembre de 2016, se han generado ingreso por importe de 2.911 miles de euros.

12. 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 diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

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.

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al cierre de los ejercicios 31 de diciembre de 2016 y 30 de noviembre de 2016 es el siguiente:

(Euros)	Al 31 de diciembre de 2016	Al 30 de noviembre de 2016
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	1.984	1.816
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	(264.078)	(176.244)
Impuesto de Sociedades	(623.508)	
Otros	(113)	(113)
	(885.715)	(174.541)

Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades a 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

(Euros)	Al 31 de diciembre de 2016
Resultado contable antes de impuestos	9.241.718
Diferencias permanentes	(2.910.736)
Diferencias temporarias	(54.017)
Gastos financieros no deducibles	(39.575)
Reversión 10% Limitación amortización	(14.442)
Compensación de bases imponibles negativas	(3.766.179)
Base Imponible fiscal	2.510.786

A 31 de diciembre de 2016 existieron deducciones por importe de 4.188 euros.

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

En relación a las bases imponibles negativas, al 31 de diciembre de 2016 y al 30 de noviembre de 2016 las bases imponibles negativas pendientes de compensar, son las siguientes:

(Euros)	Ejercicio de generación	Al 31 de diciembre de 2016	Al 30 de noviembre de 2016
	2012	29.828.019	33.594.199
		29.828.019	33.594.199

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.

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad ha compensado bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 3.766.180 euros (7.267.683 euros al 30 de noviembre de 2016).

Adicionalmente la Sociedad dispone al 31 de diciembre de 2016 de gastos financieros y gastos por amortización pendientes de deducir por importe de 6.443.093 euros y 1.371.985 respectivamente (6.482.668 euros y 1.386.427 euros al 30 de noviembre de 2016).

13. Contingencias

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

14. Compromisos

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

15. Administrador Único

Retribución al Administrador Único

Durante el ejercicio 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.

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

16. 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 2016, así como la naturaleza de dicha vinculación es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Axiare Patrimonio Socimi, S.A.	Sociedad dominante directa

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

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 30 de noviembre de 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.

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

(Euros)	Al 31 de diciembre de 2016	Al 30 de noviembre de 2016
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
Deudas a Largo plazo		17.647.523
Deudas a Corto Plazo	3.397.614	-
Otros pasivos financieros a Corto Plazo	15.000.000	-
	18.397.614	17.647.523

El importe reflejado en el epígrafe de deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo refleja principalmente un dividendo a cuenta de 15.000 miles de euros, pendiente de distribuir, aprobado en el acta de consignación del Socio único de la Sociedad con fecha 28 de diciembre de 2016.

Al 30 de noviembre de 2016 el importe reflejado en el epígrafe deuda con empresas del grupo y asociadas a largo plazo correspondía a un préstamo concedido por el anterior accionista de la Sociedad, Reig Capital Group B.V., que con fecha 2 de diciembre 2016 fue adquirido por el nuevo accionista de la Sociedad Axiare Patrimonio Socimi, S.A. y capitalizado el 22 de diciembre de 2016 como parte del proceso de restablecimiento de la situación patrimonial de la Sociedad.

VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en euros)

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

(Euros)	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo y partes vinculadas	Total
Al 31 de diciembre de 2016			
Servicios exteriores	-	-	-
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	-	-	-
Al 30 de noviembre de 2016			
Servicios exteriores	-	(25.000)	(25.000)
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	(74.511)	-	(74.511)

17. 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.

18. 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.

19. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores significativos después del cierre del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2016.

VENUSAUR, S.L.U. (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

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

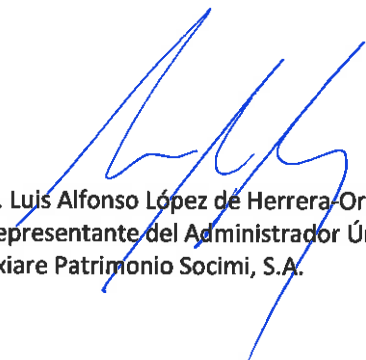
Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
Axiare Patrimonio Socimi, S.A.	Consejero Delegado	1,053
Rodex Asset Management, S.L.	Administrador Único	100
Agrodesarrollos Integrados, S. L.	Administrador Único	100
Inmodesarrollos Integrados, S.L.	Representante persona física del administrador único	100
Puerto Feliz, S.A.	Representante persona física del administrador único	78,88
Heracles Proyectos y Promociones Inmobiliarias, S.A.	Administrador Único	100



VENUSAUR, S.L.U. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

**FORMULACIÓN LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE DICIEMBRE DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

El Administrador Único de la Sociedad Venusaur, S.L.U. en fecha 22 de febrero de 2017, 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 comprendido entre el 1 de diciembre y el 31 de diciembre de 2016, 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.