

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

**Bensell Mirasierra, S.L.U.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Socio Único de Bensell Mirasierra, S.L.U.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Bensell Mirasierra, S.L.U., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales 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 y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual 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) 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* 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 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 del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad, tal y como se menciona en la Nota 5 de la memoria adjunta, cuenta con inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2017 por valor de 11.974 miles de euros, que se corresponde con el valor neto contable del terreno y las construcciones de locales comerciales destinados a su explotación en régimen de arrendamiento a terceros. A cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichas Inversiones Inmobiliarias puedan estar deterioradas, comparado el valor contable con el valor recuperable. Para determinar este valor recuperable los administradores de la Sociedad han considerado la valoración del inmueble por el valor real de mercado, basado en la oferta de compra recibida el 10 de Noviembre de 2017, otorgada por un tercero no vinculado y que asciende a 19.000.000 euros. El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados, nos han llevado a considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión de la oferta de compra recibida, así como un análisis de valores de activos inmobiliarios comparables de la zona.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales 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, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, 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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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.

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, 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 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, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de Bensell Mirasierra, S.L.U. 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 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.

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



ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 N° 01/18/02586
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 21268)

7 de febrero de 2018

BENSELL MIRASIERRA S.L.U.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
DEL EJERCICIO CERRADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

BENSELL MIRASIERRA S.L.U.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO CERRADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

ÍNDICE

	<u>Páginas</u>
BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	3
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	6
MEMORIA	7
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO	34
PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS DEL EJERCICIO CERRADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	35

BENSELL MIRASIERRA S.L.U.
BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

ACTIVO	NOTAS de la MEMORIA	2017	2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE		12.165.861,82	12.342.868,94
III. Inversiones inmobiliarias	5	11.974.321,95	12.173.769,65
1. Terrenos		7.208.212,23	7.208.212,23
2. Construcciones		4.766.109,72	4.965.557,42
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6.2	191.539,87	169.099,29
4. Derivados		30.260,81	44.173,49
5. Otros activos financieros		161.279,06	124.925,80
B) ACTIVO CORRIENTE		787.587,68	604.020,95
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.2	357.137,25	16.708,07
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		357.137,25	16.708,07
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		357.137,25	16.708,07
VI. Periodificaciones a corto plazo	7	4.293,42	1.380,46
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.1	426.157,01	585.932,42
1. Tesorería		426.157,01	585.932,42
TOTAL ACTIVO (A+B)		12.953.449,50	12.946.889,89

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS de la MEMORIA	2017	2016
A) PATRIMONIO NETO		3.035.160,21	3.126.506,59
A-1) Fondos propios	8	3.035.160,21	3.126.506,59
I. Capital	8.2	41.000,00	41.000,00
1. Capital escriturado		41.000,00	41.000,00
II. Prima de emisión	8.2	3.762.000,00	3.762.000,00
V. Resultados de ejercicios anteriores		-676.493,41	-448.589,54
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-676.493,41	-448.589,54
VII. Resultado del ejercicio		-91.346,38	-227.903,87
B) PASIVO NO CORRIENTE		9.495.154,65	9.389.118,45
II. Deudas a largo plazo	9	6.023.746,77	6.185.565,09
2. Deudas con entidades de crédito		5.729.650,96	5.950.173,83
5. Otros pasivos financieros		294.095,81	235.391,26
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10,1	3.471.407,88	3.203.553,36
C) PASIVO CORRIENTE		423.134,64	431.264,85
III. Deudas a corto plazo	9	281.130,37	266.021,31
2. Deudas con entidades de crédito		280.030,37	266.021,31
5. Otros pasivos financieros		1.100,00	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		142.004,27	165.243,54
3. Acreedores varios	9	120.454,20	123.735,18
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	21.550,07	41.508,36
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		12.953.449,50	12.946.889,89

BENSELL MIRASIERRA S.L.U.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	NOTAS de la MEMORIA	(Debe) Haber	
		2017	2016
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	12.1	797.751,62	750.420,86
a) Ventas		797.751,62	750.420,86
4. Aprovisionamientos			
c) Trabajos realizados por otras empresas			
5. Otros ingresos de explotación	12.1	304.295,96	298.199,27
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		304.295,96	298.199,27
7. Otros gastos de explotación	12.2	-543.444,68	-604.480,57
a) Servicios exteriores		-512.173,05	-596.537,13
b) Tributos		-31.271,63	-7.943,44
8. Amortización del inmovilizado		-214.723,88	-213.155,16
13. Otros resultados	12.3	1.170,00	3.146,32
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		345.049,02	234.130,72
15. Gastos financieros		-422.482,72	-407.756,01
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	10.2	-267.854,52	-247.830,76
b) Por deudas con terceros	9.1	-154.628,20	-159.925,25
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-13.912,68	-54.278,58
a) Cartera de negociación y otros	6.2	-13.912,68	-54.278,58
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		-436.395,40	-462.034,59
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		-91.346,38	-227.903,87
20. Impuestos sobre beneficios	11.0	0,00	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)		-91.346,38	-227.903,87
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
21. Resultado del ejercicio procedente de operac. interrumpidas neto de impuestos			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)		-91.346,38	-227.903,87

BENSELL MIRASIERRA S.L.U.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017****A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	NOTAS de la MEMORIA	2017	2016
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	3, 8	-91.346,38	-227.903,87
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		0,00	0,00
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		-91.346,38	-227.903,87

B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	Capital		Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Escriturado	Prima de emisión			
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015	41.000,00	3.762.000,00	-597,96	-447.991,58	3.354.410,46
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016	41.000,00	3.762.000,00	-597,96	-447.991,58	3.354.410,46
I. Total ingresos y gastos reconocidos				-227.903,87	-227.903,87
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-447.991,58	447.991,58	0,00
2. Otras variaciones			-447.991,58	447.991,58	0,00
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016	41.000,00	3.762.000,00	-448.589,54	-227.903,87	3.126.506,59
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017	41.000,00	3.762.000,00	-448.589,54	-227.903,87	3.126.506,59
I. Total ingresos y gastos reconocidos				-91.346,38	-91.346,38
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-227.903,87	227.903,87	0,00
2. Otras variaciones			-227.903,87	227.903,87	0,00
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017	41.000,00	3.762.000,00	-676.493,41	-91.346,38	3.035.160,21

BENSELL MIRASIERRA S.L.U.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	NOTAS de la MEMORIA	2017	2016
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3, 8	-91.346,38	-227.903,87
2. Ajustes del resultado		637.206,60	362.481,13
a) Amortización del inmovilizado (+)	5	214.723,88	213.155,16
h) Gastos financieros (+)	9.1	422.482,72	149.325,97
3. Cambios en el capital corriente		-351.472,35	53.355,56
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	6.2	-340.429,18	-16.708,07
c) Otros activos corrientes (+/-)		-2.912,96	205,28
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	9.1	-23.239,27	69.858,35
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		15.109,06	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-154.628,20	-149.760,58
a) Pagos de intereses (-)	9.1	-154.628,20	-149.760,58
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		39.759,67	38.172,24
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-37.716,76	29.598,20
d) Inversiones inmobiliarias		-15.276,18	-24.680,38
e) Otros activos financieros	5	-22.440,58	54.278,58
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (+7-6)		-37.716,76	29.598,20
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-161.818,32	-44.216,87
a) Emisión		-161.818,32	247.830,76
2. Deudas con entidades de crédito (+)		-220.522,87	0,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		0,00	247.830,76
5. Otras deudas (+)		58.704,55	0,00
b) Devolución y amortización de		0,00	-292.047,63
2. Deudas con entidades de crédito (-)	9.1	0,00	-292.047,63
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		-161.818,32	-44.216,87
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/- D)			
		-159.775,41	23.553,57
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		585.932,42	562.378,85
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		426.157,01	585.932,42

BENSELL MIRASIERRA S.L.U.

MEMORIA

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

BENSELL MIRASIERRA S.L.U. fue constituida el 20 de Noviembre de 2014 ante el notario de Madrid, Don Fernando Fernández Medina, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha con tomo 32.855, folio 96, sección 8ª, hoja M-591.456, inscripción 1ª.

La Sociedad tiene establecido su domicilio social en Calle Claudio Coello 124, 6ª planta, Madrid, Con Escritura Pública de fecha 11 de Febrero de 2015 y ante el notario de Madrid, Don Fernando Fernández Medina, la sociedad realizó un cambio de denominación a Bensell Mirasierra, S.L.U., cambio de domicilio social al Paseo de la Castellana, 95, 29ª planta, Madrid y un cambio de objeto social.

Su objeto social consiste en la adquisición, promoción y venta de propiedades inmobiliarias. La tenencia de propiedades inmobiliarias para su explotación en régimen de arrendamiento, usufructo y cualquier otra atribución de derechos. La gestión y administración de propiedades inmobiliarias que sean propiedad de esta Sociedad. La promoción, construcción, edificación y transformación sobre toda clase de suelos, por cuenta propia o ajena, de todo género de construcciones y edificaciones. La restauración, conservación, rehabilitación, remodelación, reconstrucción y acondicionamiento de propiedades inmobiliarias.

Las cuentas anuales de la Sociedad se encuentran expresadas en Euros, al ser ésta la moneda funcional de la misma.

BENSELL MIRASIERRA, S.L., es la Sociedad del grupo B.E. que incluye diversas sociedades nacionales y extranjeras. La actividad principal de la Sociedad dominante es la promoción Inmobiliaria. La actividad principal de las Sociedades dependientes es la promoción inmobiliaria. Las cuentas anuales no se presentan consolidadas.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, las modificaciones incorporadas a este mediante RD 1159/2010 y las incorporadas en 2016 mediante el Real Decreto 602/2017 de diciembre y el resto de las disposiciones legales en materia contable obligatorias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Dichas cuentas anuales, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 6 de febrero de 2018 se someterán a aprobación por el Socio Único, estimándose que dichas serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables aplicados

Para la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han seguido los principios contables y normas de valoración generalmente aceptados descritos en la **nota 4**. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

c) 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 conocidas.

A tal efecto, no se detecta la existencia de incertidumbres importantes relativas a eventos o condiciones que aporten dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Órgano de Administración de la Sociedad se han calculado en función de la mejor estimación disponible al cierre del ejercicio, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificaciones en los próximos ejercicios. El efecto en las cuentas anuales de las modificaciones, que en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

Las cuentas anuales del ejercicio han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

d) Principio de empresa en funcionamiento

No se detectan aspectos relevantes que permitan cuestionar la presentación de las cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

e) Comparación de la información

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en Euros y de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las modificaciones del Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, tanto los importes correspondientes al ejercicio actual como los correspondientes al ejercicio anterior.

La empresa no estuvo obligada a auditar las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2017.

El Órgano de Administración de la Sociedad someterá las cuentas anuales del ejercicio 2017 a su aprobación por la Junta General correspondiente estimándose que serán aprobadas sin variaciones significativas.

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad del Órgano de Administración de la Sociedad.

f) Agrupación de las partidas

Las distintas desagregaciones de las diferentes partidas en relación con el balance de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo se presentan en los diferentes apartados de la presente memoria.

g) Elementos recogidos en varias partidas

La información referente a elementos recogidos en diferentes partidas del balance se encuentra expuesta en los diferentes apartados de la memoria.

h) Cambios en criterios contables

No se ha procedido a ningún cambio en los criterios contables.

i) Corrección de errores

Las cuentas anuales del ejercicio no presentan ajustes por corrección de errores dignos de mención.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

a) Información sobre la propuesta de aplicación de resultados

En la Junta General correspondiente, el Órgano de Administración propondrá la distribución del resultado del ejercicio 2017 que se indica a continuación:

Propuesta de aplicación de resultado	
Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	-91.346,38
Total	<u>-91.346,38</u>

Aplicación	
	Importe
A resultados negativos de ejercicios anteriores	-91.346,38
Total	<u>-91.346,38</u>

En la Junta General correspondiente, el Órgano de Administración ha aprobado la distribución del resultado del ejercicio 2016 que se indica a continuación:

Propuesta de aplicación de resultado aprobada ejercicio anterior	
Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	-227.903,87
Total	<u>-227.903,87</u>

Aplicación	
	Importe
A resultados negativos de ejercicios anteriores	-227.903,87
Total	<u>-227.903,87</u>

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

a) Inversiones inmobiliarias

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

a.1) Precio de adquisición

En el precio de adquisición se incluyen todos los gastos adicionales producidos hasta la entrada en funcionamiento del bien. Los intereses devengados por su financiación o por operaciones de compra con pago aplazado se incorporan como valor adicional del elemento.

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurre en los mismos.

No se presenta circunstancia alguna que haya llevado a calificar como indefinida la vida útil de alguno de sus elementos.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los mismos, dándose de baja contable todos los elementos, en su caso, sustituidos.

a.2) Coste de producción

En el coste de producción se incluye además del precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes así como la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate en la medida en que tales costes correspondan al periodo de fabricación o construcción, y únicamente hasta su entrada en funcionamiento.

a.3) Otras consideraciones de valoración

Forma parte del valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo.

a.4) Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

La amortización se realiza mediante la aplicación del método lineal en función de la vida útil de los activos.

Como mínimo al cierre de cada ejercicio la Sociedad valúa la existencia o no de indicios de que algún elemento de inmovilizado material, o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo puedan estar deteriorados, efectuándose estos cálculos de una manera individualizada elemento a elemento, o, si no fuese posible, a través de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca el activo.

La determinación del importe deteriorado se efectúa determinando el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor existente entre el valor razonable del activo, detrayendo los gastos de venta; y el valor en uso del mismo.

Las correcciones valorativas por deterioro, en su caso, se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, y las reversiones de las mismas, en el caso de que las circunstancias del deterioro hubieran dejado de existir, se reconocen, asimismo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, efectuándose hasta el límite del deterioro previamente reconocido.

b) Instrumentos financieros

La valoración inicial de los activos y pasivos financieros de la Sociedad se efectúa al valor razonable de los mismos lo que equivale, salvo evidencia en contrario, al valor razonable de la contraprestación entregada.

Asimismo, en el caso de activos o pasivos financieros no clasificados bajo la categoría de valorados a valor razonable con efecto en pérdidas y ganancias, los costes de la transacción directamente atribuibles a la operación se ajustan al importe de dichos activos y pasivos o se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al objeto de la valoración posterior se establecen diferentes criterios de valoración dependiendo de la categoría del activo o pasivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que se valoran inicialmente por su valor nominal continúan valorándose por dicho importe, salvo las correcciones por deterioro que pudieran sufrir.

b.1) Criterios para la calificación y valoración, e ingresos y gastos procedentes de las distintas categorías de instrumentos financieros

• Préstamos y partidas a cobrar:

Salvo que sea aplicable lo dispuesto en la categoría de Activos financieros mantenidos para negociar y lo dispuesto en Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, corresponden a créditos comerciales, o créditos no comerciales, que no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, corresponden a activos cuyos cobros son de cuantía determinada y determinable y que no se negocian en un mercado activo.

• Inversiones mantenidas hasta su vencimiento:

Corresponden a valores representativos de deuda con fecha de vencimiento fija, o bien activos cuyos cobros sean de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo, y que la Sociedad tiene intención efectiva y capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

La valoración posterior de los activos clasificados en esta categoría se efectúa a coste amortizado con efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método de tipo de interés efectivo.

- **Activos financieros mantenidos para negociar:**

Corresponden a todos aquéllos que se originen o adquieran con el propósito de venderlos a corto plazo, o bien que formen parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existen evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias a corto plazo.

También se incluye en esta categoría todo instrumento financiero derivado, cuando éste no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

La valoración posterior de los activos clasificados en esta categoría se efectúa a valor razonable con efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias, sin deducir al efecto los costes en que se pudiera incurrir en el momento de la transacción.

- **Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:**

Corresponden a activos financieros híbridos para los que la Sociedad no ha sido capaz de valorar el derivado implícito de forma separada o bien no haya sido capaz de determinar de forma fiable el valor razonable, ya sea en el momento de su adquisición como en una fecha posterior.

Adicionalmente se incluyen en esta categoría todos aquellos activos financieros que la Sociedad ha designado inicialmente en esta categoría, por aportar una información más relevante.

La valoración posterior de los activos clasificados en esta categoría se efectúa a valor razonable con efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias, sin deducir al efecto los costes de transacción.

- **Activos financieros disponibles para la venta:**

La Sociedad recoge bajo esta clasificación los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas no clasificadas en categorías anteriores.

Su valoración posterior se realiza a valor razonable sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación.

Los cambios producidos en el valor razonable se imputan al patrimonio neto, hasta el momento en que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en el que el importe así generado se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Débitos y partidas a pagar:

Salvo que sea aplicable lo dispuesto para la categoría de pasivos reconocidos como Pasivos financieros mantenidos para negociar y Otros pasivos a valor razonable con cambio en la cuenta de pérdidas y ganancias, se recogen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales, o aquellos débitos por operaciones no comerciales, que no correspondan a instrumentos derivados.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento inferior a un año, y que se valoren inicialmente a su valor nominal continúan valorándose por dicho importe. Asimismo, los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera liquidar a corto plazo se valoran por su valor nominal, por ser la actualización de flujos de efectivo poco significativa.

La valoración posterior de este tipo de pasivos se efectúa a coste amortizado, contabilizando los intereses devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método de interés efectivo.

- Pasivos financieros mantenidos para negociar:

Corresponden a pasivos emitidos para readquirirlos a corto plazo, o bien para que formen una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existe evidencia de actuaciones recientes para obtener ganancias a corto plazo.

También se recoge en esta categoría todo instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera, ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Para su valoración posterior se aplican los criterios recogidos en la categoría de Activos financieros mantenidos para negociar.

- Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:

Se recogen en esta categoría los pasivos que inicialmente la Sociedad ha incluido en la misma, por aportar información más relevante de los mismos, incluyéndose adicionalmente los pasivos financieros híbridos.

Para su valoración posterior se aplican los criterios recogidos en la categoría de Activos financieros mantenidos para negociar.

b.2) Criterios de determinación del deterioro, corrección de valor, reversión y baja

Como mínimo al cierre de cada ejercicio la Sociedad valúa la existencia o no de indicios de que algún elemento de los activos considerados bajo la categoría de Activos financieros presente indicios de deterioro.

Las correcciones valorativas se imputan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, y su correspondiente reversión, caso de que las circunstancias que motivaron el deterioro hayan desaparecido, se consideran, hasta el límite del deterioro original, como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de Inversiones mantenidas hasta su vencimiento, la determinación del importe de corrección por deterioro se determina en función del valor de mercado de los activos, si esta información es más fiable que la obtenida a través del descuento de los flujos de caja comentada anteriormente.

La determinación y cuantificación del deterioro en el caso de los activos financieros clasificados bajo la categoría de Préstamos y cuentas a cobrar se efectúa mediante el análisis detallado de la antigüedad de los mismos, y mediante cualquier otra información disponible que permita conocer la posible insolvencia del deudor, contabilizando la correspondiente provisión específica.

b.3) Criterios de baja de activos y pasivos financieros

Para la determinación del momento de baja de los activos, la Sociedad atiende a la realidad económica de la operación y no sólo a su forma jurídica o a la denominación de los contratos.

Los saldos de deudores y efectos comerciales a cobrar incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento, figurando éstos por el mismo importe como deudas con entidades de crédito.

Los gastos relativos al descuento de efectos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se incurren, y no se diferencian a lo largo del período de vencimiento de los respectivos efectos debido a la escasa repercusión que tal diferimiento tendría en la determinación de los resultados de cada ejercicio.

Idéntico criterio se sigue en el caso de operaciones de factoring con recurso, o en aquellas operaciones de venta de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o a un precio de venta más un interés, y aquellas titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad retenga financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

b.4) Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad a pagar o recuperar por el impuesto sobre el beneficio relativo a la ganancia o pérdida fiscal del ejercicio. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficio corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y los tipos impositivos que están aprobados o se encuentran prácticamente aprobados al cierre.

Los impuestos diferidos pasivos son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto sobre beneficios relacionados con las diferencias temporarias imponibles, mientras que los impuestos diferidos activos son los importes a recuperar en concepto de impuesto sobre beneficios debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas o deducciones pendientes de aplicación. A estos efectos se entiende por diferencia temporaria la diferencia existente entre el valor contable de los activos y su base fiscal.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, sin efecto de descuento alguno, en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

c.1) Impuesto corriente

La Sociedad presenta anualmente su declaración por impuesto sobre beneficios. Los beneficios determinados conforme a la legislación fiscal están sujetos a un gravamen del 25% sobre la base imponible. De la base imponible pueden practicarse una serie de deducciones fiscales no aplicadas en ejercicios precedentes.

c.2) Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

Las diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos salvo que surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base fiscal.

c.3) Reconocimiento de las diferencias temporarias deducibles

Las diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

1. Resulte probable que existan bases imponibles positivas futuras suficientes para su compensación, excepto en aquellos casos en que las diferencias surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

2. Correspondan a diferencias temporarias asociadas con inversiones en dependientes y negocios conjuntos en la medida que las diferencias temporarias vayan a revertir en un futuro previsible y se espere generar bases imponibles futuras para compensar las diferencias.

c.4) Valoración

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están aprobados o se encuentran prácticamente aprobados y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

La Sociedad revisa a fecha de cierre del ejercicio el valor contable de los activos por impuestos diferidos, con el objeto de reducir dicho valor en la medida que no es probable que vayan a existir suficientes bases imponibles positivas futuras para compensarlos.

Los activos que no cumplen las condiciones anteriores no son reconocidos en el balance de las cuentas anuales. La Sociedad reconsidera al cierre del ejercicio, si se cumplen las condiciones para reconocer los activos por impuestos diferidos que previamente no habían sido reconocidos.

c.5) Compensación y clasificación

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios corriente si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar los pasivos en forma simultánea.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto diferido si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el balance de situación como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

d) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el valor razonable de la contrapartida, recibida o a recibir, derivada de los mismos, que salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

d.1) Ingresos por prestaciones de servicios

Los ingresos ordinarios derivados de la prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la misma puede ser estimado con fiabilidad. Esta circunstancia se produce cuando el importe de los ingresos; el grado de realización; los costes ya incurridos; y los pendientes de incurrir pueden ser valorados con fiabilidad y fuese probable que se reciban los beneficios económicos derivados de la prestación del servicio.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

La Sociedad evalúa periódicamente si algún contrato de prestación de servicios tiene carácter oneroso y reconoce, en su caso, las provisiones necesarias.

d.2) Gastos

Los gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

e) Transacciones con empresas del grupo

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo 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 a lo previsto en las correspondientes normas.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

5.1 Evolución

Concepto	2017		
	Terrenos y bienes naturales	Construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	7.208.212,23	5.350.967,03	12.559.179,26
Entradas por ampliaciones o mejoras		15.276,18	15.276,18
Saldo final	7.208.212,23	5.366.243,21	12.574.455,44
Amortización acumulada			
Saldo inicial	0,00	-385.409,61	-385.409,61
Dotaciones		-214.723,88	-214.723,88
Saldo final	0,00	-600.133,49	-600.133,49
VALOR NETO CONTABLE	7.208.212,23	4.766.109,72	11.974.321,95

Concepto	2016		
	Terrenos y bienes naturales	Construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	7.208.212,23	5.302.882,79	12.511.095,02
Entradas por ampliaciones o mejoras		48.084,24	48.084,24
Saldo final	7.208.212,23	5.350.967,03	12.559.179,26
Amortización acumulada			
Saldo inicial	0,00	-172.254,45	-172.254,45
Dotaciones	0,00	-213.155,16	-213.155,16
Saldo final	0,00	-385.409,61	-385.409,61
VALOR NETO CONTABLE	7.208.212,23	4.965.557,42	12.173.769,65

Descripción y finalidad de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad tiene como actividad principal el arrendamiento a terceros de los locales del edificio de oficinas.

Concepto	Localización	Finalidad	Ingresos	Gastos de explotación	Beneficio generado
Edificio Valle de la Fuenfria 3	C/Valle dela Fuenfria 3	Arrendamiento	1.102.047,58	353.309,85	748.737,73

Con fecha 18 de enero de 2017 un experto independiente emitió un informe de tasación del inmueble, concluyendo que su valor era de 15.201.791,00 euros. Esta tasación fué realizada para finalidades financieras y se ha realizado de acuerdo con los criterios, métodos y procedimientos contenidos en la orden ECO805/2003 y legislación concordante. El informe tiene por objeto determinar el valor del bien inmueble a que se refiere el mismo, a los únicos efectos de que sirva de garantía hipotecaria de un crédito o préstamo, por lo que no puede considerarse como una recomendación de compra o venta, o de confirmación de una decisión de esta naturaleza.

Para el cierre del ejercicio 2017 se ha considerado la valoración del inmueble por el valor real de mercado, basado en la oferta de compra recibida el 10 de Noviembre de 2017, otorgada por un tercero no vinculado y que asciende a 19.000.000 euros. Considerando lo anterior concluimos que no existen indicios de deterioro del activo inmobiliario.

Los ingresos futuros mínimos de los contratos de arrendamiento no cancelables al 31 de diciembre son los siguientes:

Concepto	2017	2016
Hasta un año	647.560,50	683.731,44
Entre 2 y 5 años	3.841.437,29	1.069.189,80
Más de cinco años	536.103,00	0,00
Total	5.025.100,79	1.752.921,24

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

5.2 Información adicional

Vidas útiles o coeficientes de amortización

Concepto	Coeficiente de amortización anual	
	2017	2016
Construcciones	4%	4%

6. INVERSIONES FINANCIERAS

6.1 Efectivo

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

Concepto	2017	2016
Bancos	426.157,01	585.932,42
Total	426.157,01	585.932,42

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas, y no existen restricciones para su disposición.

6.2 Desglose de categorías de activos financieros

El resumen de los importes registrados al cierre del ejercicio en las distintas cuentas de activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es como sigue:

Categorías	2017		
	Instrumentos financieros no corrientes	Instrumentos financieros corrientes	Total
	Derivados y otros	Deudores comerciales	
Act. a v. raz. con cambios en PyG			
- Mantenedos para negociar	30.260,81	0,00	30.260,81
Inversiones mant. hasta su vto.	161.279,06	0,00	161.279,06
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	357.137,25	357.137,25
Total	191.539,87	357.137,25	548.677,12

Categorías	2016		
	Instrumentos financieros no corrientes	Instrumentos financieros corrientes	Total
	Derivados y otros	Deudores comerciales	
Act. a v. raz. con cambios en PyG			
- Mantenedos para negociar	44.173,49		44.173,49
Inversiones mant. hasta su vto.	124.925,80		124.925,80
Préstamos y partidas a cobrar		16.708,07	16.708,07
Total	169.099,29	16.708,07	185.807,36

Desglose de activos financieros

Concepto	2017	2016
Derivado financiero	30.260,81	44.173,49
Fianzas depositadas IVIMA	160.892,06	124.538,80
Fianzas Canal Isabel II	387,00	387,00
Total Largo plazo	191.539,87	169.099,29
Cientes	357.137,25	16.708,07
Total corto plazo	357.137,25	16.708,07
Total	548.677,12	185.807,36

La empresa contrató un derivado financiero para la cobertura del riesgo de fluctuación del tipo de interés, bajo la modalidad de "CAP", con la entidad Banco Popular a fecha 02-12-2015 para cubrir por un periodo de 7 años el 75% del importe de la Financiación con un precio de ejercicio máximo del 1%. El importe reconocido como valor inicial es el valor de la prima desembolsada por 109.300 euros y el valor a 31.12.2017 es de 30.260,81 euros. La pérdida de valor se ha reconocido en pérdidas y ganancias por importe de 13.912,68 euros.

La empresa lo reconoce como un instrumento para su negociación y renuncia a llevar una contabilidad de cobertura.

6.3 Vencimientos en años de activos financieros no corrientes

Concepto	5	Total
Derivados	30.260,81	30.260,81
Otros activos financieros	161.279,06	161.279,06
Total	191.539,87	191.539,87

6.4 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Información cualitativa para cada tipo de riesgo

a) Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito debido a que su política es asegurar que las ventas se realicen a clientes con un historial de crédito suficientemente asegurado.

b) Riesgo de liquidez

La Sociedad procura mantener una gestión prudente del riesgo de liquidez fundada en el mantenimiento del suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente, de las facilidades de crédito comprometidas y de la capacidad suficiente, en su caso, para liquidar posiciones de mercado.

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

Debido a que la Sociedad no posee activos remunerados importantes, los ingresos y flujos de efectivo de las actividades de la explotación son, en su mayoría, independientes respecto de la variación en los tipos de interés.

El riesgo de tipo de interés surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos aplicados con tipos de interés variable exponen a la Sociedad a riesgo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés de valor razonable.

Información cuantitativa para cada tipo de riesgo

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección de la Sociedad de tal forma que la misma continuamente identifica y evalúa los distintos tipos de riesgos en estrecha cooperación con las unidades operativas de la misma.

De la supervisión de los riesgos realizada por la Sociedad, se deriva que, si bien se pueden presentar algunos de los riesgos comentados anteriormente, éstos son de escasa relevancia, por lo que no es necesaria mantener políticas específicas de coberturas de riesgos.

7. PERIODIFICACIONES (ACTIVO)

Este epígrafe está formado por la periodificación de gastos de seguro y de contratos de mantenimiento.

Concepto	2017	2016
Gastos anticipados	4.293,42	1.380,46
Total	4.293,42	1.380,46

8. FONDOS PROPIOS

8.1 Evolución

Concepto	Saldo inicial	Aplicación del resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Saldo final
Capital	41.000,00	0,00	0,00	41.000,00
Prima de emisión	3.762.000,00	0,00	0,00	3.762.000,00
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-448.589,54	-227.903,87	0,00	-676.493,41
Resultado del ejercicio	-227.903,87	227.903,87	-91.346,38	-91.346,38
Total	3.126.506,59	0,00	-91.346,38	3.035.160,21

8.2 Capital suscrito

Al cierre del ejercicio, el capital social está representado por 41.000 participaciones nominativas de EUR 1 de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El 24 de junio de 2015, se otorga Escritura pública ante el Notario de Madrid, Don Fernando Fernandez Medina, donde se decide ampliar el capital social, fijado en EUR 3.000, en la suma de treinta y ocho mil euros (EUR 38.000), dejándolo establecido en el importe a cierre, mediante la creación de 38.000 nuevas participaciones sociales, de valor nominal EUR 1 cada una, numeradas correlativamente de 3.001 al 38.000. La ampliación se realiza con una prima de ascunción de EUR 3.762.000, a razón de 99 euros por participación.

Todas las participaciones disfrutan de los mismos derechos.

Al cierre, los socios de la Sociedad con una participación directa o indirecta superior al 10% son los siguientes:

Socios	Número de participaciones	Valor nominal
Coöperatie Bensell Real Estate Investment III B.A.	41.000	41.000,00

9. PASIVOS FINANCIEROS

9.1 Desglose

Categorías	2017		Total
	Instrumentos financieros no corrientes	Instrumentos financieros corrientes	
	Débitos y partidas a pagar	Débitos y partidas a pagar	
Deudas con entidades de crédito	5.729.650,96	280.030,37	6.009.681,33
Derivados y otro	294.095,81	1.100,00	295.195,81
Deudas con emp. del grupo y asociadas	3.471.407,88	0,00	3.471.407,88
Prov. y prov. empresas del grupo	0,00	120.454,20	120.454,20
Total	9.495.154,65	401.584,57	9.896.739,22

Categorías	2016		Total
	Instrumentos financieros no corrientes	Instrumentos financieros corrientes	
	Débitos y partidas a pagar	Débitos y partidas a pagar	
Deudas con entidades de crédito	5.950.173,83	266.021,31	6.216.195,14
Derivados y otro	235.391,26	0,00	235.391,26
Deudas con emp. del grupo y asociadas	3.203.553,36	0,00	3.203.553,36
Prov. y prov. empresas del grupo	0,00	123.735,18	123.735,18
Total	9.389.118,45	389.756,49	9.778.874,94

La Sociedad suscribió un préstamo con Banco Popular de 7.000.000 euros formados por un principal de 6.600.000 euros y un Capex facility de 400.000 euros que será puesto a disposición según las necesidades de inversión con un vencimiento a 10 años con un interés de Euribor a 6 meses + el margen aplicable de 225 bps p.a. Los intereses devengados a 31.12.2017 son 144.102,94 euros y a 31.12.2016 fueron 149.325,97 euros.

La Sociedad recibió en 2015 un préstamo a 5 años de la sociedad matriz Coöperative Bensell Real Statement Investment III B.A. por un importe de 12.300.000€ y con un tipo de interés fijo del 8%. Durante el ejercicio 2015 la Sociedad devolvió parte del préstamo quedando un importe de capital de 2.938,094 Euros. El importe final del ejercicio es de 3.471.407,88 Euros tras la capitalización de los intereses del ejercicio. Los intereses devengados a 31.12.2017 son

267.854,52 euros y a 31.12.2016 fueron 247.830,76 euros.

Desglose de Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Concepto	2017	2016
Acreedores varios	105.107,20	107.435,18
Acreedores empresas vinculadas	15.347,00	16.300,00
Total	120.454,20	123.735,18

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

Concepto	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	52,72	39,50
Ratio de operaciones pagadas	55,95	40,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	22,41	34,88
	Importe	Importe
Total pagos realizados	577.644,39	566.772,34
Total pagos pendientes	61.677,10	60.898,08

9.2 Vencimientos en años de pasivos financieros no corrientes

Concepto	Vencimiento no determinable	Vencimiento en años		Total
		3 años	Más de 5 años	
Deudas con entidades de crédito			5.729.650,96	5.729.650,96
Fianzas recibidas a largo plazo	294.095,81			294.095,81
Deudas con empresas del grupo y asociadas		3.471.407,88		3.471.407,88
Total	294.095,81	3.471.407,88	5.729.650,96	9.495.154,65

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

10.1 Saldos con empresas del grupo y asociadas

Concepto	2017		
	Saldos acreedores		
	Deudas a largo plazo	Proveedores	Total
Coöperatie Bensell Real Estate Investment III B.A.	3.471.407,88	0,00	3.471.407,88
Benson Elliot Limited	0,00	15.347,00	15.347,00
	3.471.407,88	15.347,00	3.486.754,88

Concepto	2016		
	Saldos acreedores		
	Deudas a largo plazo	Proveedores	Total
Coöperatie Bensell Real Estate Investment III B.A.	3.203.553,36	0,00	3.203.553,36
Benson Elliot Limited	0,00	16.300,00	16.300,00
	3.203.553,36	16.300,00	3.219.853,36

10.2 Transacciones con empresas del grupo y asociadas

Concepto	2017		Total
	Empresas del grupo	Empresas Asociadas	
	Coöperatie Bensell Real Estate Investments III BA	Benson Elliot LTD	
Recepción de servicios	0,00	31.647,00	31.647,00
Intereses cargados devengados	267.854,52	0,00	267.854,52

Concepto	2016		Total
	Empresas del grupo	Empresas Asociadas	
	Coöperatie Bensell Real Estate Investments III BA	Benson Elliot LTD	
Recepción de servicios	0,00	32.600,00	32.600,00
Intereses cargados devengados	247.830,76	0,00	247.830,76

10.3 Información sobre la Alta Dirección y el Órgano de Administración

Transacciones mantenidas con la Alta Dirección o el Órgano de Administración inexistentes o poco significativas

No se presentan sueldos, dietas o remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio por el personal del Órgano de Administración, por cualquiera que sea la causa, así como no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o de pago de seguros de vida respecto a los miembros antiguos o actuales del Órgano de Administración y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantías.

Asimismo, no existen créditos o anticipos significativos concedidos al personal del Órgano de Administración.

Durante el ejercicio, los miembros del Órgano de Administración no han realizado con la Sociedad, ni con las compañías del grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Esta misma situación, excepto lo comentado a continuación, es válida para los miembros de Alta Dirección.

10.4 Información sobre los Administradores

La mayoría de los miembros del Órgano de Administración no tienen participaciones, ni ostentan cargos o desarrollan funciones en empresas cuyo objeto social sea el mismo, análogo o complementario al de la Sociedad. No obstante, los miembros del mencionado órgano ostentan cargos o desarrollan funciones relacionadas con la gestión en empresas del grupo que no han sido objeto de inclusión en la memoria al no suponer menoscabo alguno de sus deberes de diligencia y lealtad o no presentarse potenciales conflictos de intereses en el contexto de la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifican la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real decreto 1/2010, del 2 de julio.

No se han satisfecho primas de seguro de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo.

11. SITUACIÓN FISCAL

11.1 Desglose

Administraciones Públicas acreedoras	2017	2016
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
- Hacienda Pública acreedora por IVA	21.544,07	41.455,51
- Hacienda Pública acreedora por IRPF	6,00	52,85
Total	21.550,07	41.508,36

11.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

Bases imponibles negativas a compensar

Ejercicios	Importe	Pendiente de reconocer como activo diferido
2014	597,96	597,96
2015	447.991,58	447.991,58
2016	226.306,62	226.306,62
2017	91.346,38	91.346,38
Total	766.242,54	766.242,54

11.3 Activos y pasivos por impuesto corriente

Conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre beneficios

Concepto	2017		
	Ingresos	Gastos	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.103.217,58	-1.194.563,96	-91.346,38
	Aumentos	Disminuciones	Total
Diferencias permanentes			0,00
Base imponible (resultado fiscal)			-91.346,38

Concepto	2016		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Ingresos	Gastos	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.051.766,45	-1.279.670,32	-227.903,87
	Aumentos	Disminuciones	Total
Diferencias permanentes	1.597,25		1.597,25
Base imponible (resultado fiscal)			-226.306,62

Conciliación del impuesto y aplicación de tipos de gravamen al resultado contable

Concepto	2017	2016
Resultado contable antes de impuestos	-91.346,38	-227.903,87
Diferencias permanentes	0,00	1.597,25
Resultado contable ajustado	-91.346,38	-226.306,62
Impuesto bruto (al 25%)	0,00	0,00
Deducciones	0,00	0,00
Impuesto sobre sociedades devengado	0,00	0,00

Diferencias permanentes

Concepto	2017	2016
Sanciones Hacienda Pública	0,00	1.597,25
Total	0,00	1.597,25

11.4 Otras informaciones

La Compañía tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios, para todos los impuestos que le son aplicables.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse

definitivas hasta que hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Dirección de la Sociedad considera que ha practicado correctamente las liquidaciones de los impuestos que le son aplicables y, por tanto, no espera que en caso de inspección puedan ponerse de manifiesto pasivos significativos de carácter fiscal.

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tiene registrado activo por impuesto diferido alguno. La Sociedad considera que aunque exista una plusvalía por el mayor valor del activo, no concurre la certeza suficiente para considerar que deba reconocerse dicho activo, ya que no existe en este momento un plan de futuro fijado, que permita considerar la venta del inmueble a corto plazo y por tanto existe incerteza respecto al destino del inmueble, momento de posible venta, valoración y situación del mercado inmobiliario en dicho momento. Por tanto no se estima la recuperación inmediata de dicho activo con beneficios fiscales futuros.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Ingresos

Los ingresos provienen de los contratos de arrendamiento y refacturación de gastos directos a estos arrendamientos. Todos los ingresos son obtenidos en territorio nacional.

Ingresos	2017	2016
Ingresos por arrendamientos	797.751,62	750.420,86
Gastos refacturados	304.295,96	298.199,27
Total	1.102.047,58	1.048.620,13

12.2 Gastos de explotación

Concepto	2017	2016
Gastos recuperables	353.609,85	392.174,87
Servicios exteriores	158.563,20	204.362,26
Tributos	31.271,63	7.943,44
Total	543.444,68	604.480,57

Los gastos recuperables, son aquellos directamente relacionados con la actividad de arrendamiento y que son refacturados a los arrendatarios siguiendo el cupo fijado en contrato. Los tributos directos al Inmueble, como el IBI, se han reflejado dentro de los gastos recuperables.

12.3 Resultados originados fuera de la actividad normal

Concepto	2017	2016
Ingresos indemnización seguro	1.170,00	3.146,32
Total	1.170,00	3.146,32

13. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

- No existen derechos asignados durante el periodo de vigencia del plan nacional.
- No ha habido movimientos en el ejercicio en la partida del balance "Derechos de emisión de gases de efecto invernadero".
- No existen gastos en el ejercicio derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.
- No se han dotado provisiones en concepto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.
- No existen contratos de futuros relativos a derechos de emisión de gases de efecto invernadero.
- No se han recibido subvenciones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero.
- No existen contingencias relacionadas con sanciones o medidas de carácter provisional, en los términos previstos en la Ley 1/2005.
- La empresa no forma parte de una agrupación de instalaciones.

14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

14.1 Hechos posteriores

Los actuales socios están realizando una negociación para la venta de la sociedad a un tercero no vinculado a fecha 22 de febrero de 2018.

15. OTRA INFORMACIÓN

Acuerdos que no figuran en el balance

Garantías financieras otorgadas a Banco Popular en el marco del contrato de préstamo detallado en la nota 9.1:

- Hipoteca de primer rango sobre la propiedad con una responsabilidad hipotecaria máxima del 130%.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre las participaciones que representen el 100% del capital social de la sociedad.
- Derecho real de prenda sobre cualquier derecho de crédito del presente contrato o futuros contratos sobre la propiedad.
- Derecho real de prenda sobre los derechos de crédito de las cuentas bancarias de la sociedad.
- Derecho real de prenda sobre cualquier derecho de crédito para socio o empresas del

grupo de presentes y futuros préstamos intergrupo.

Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido de 16.200 euros y 600 euros por otros conceptos (consulta y reunión futura compra/venta de la Sociedad), mientras que en 2016 ascendieron a 12.700,00 euros y 1.700,00 euros por otros conceptos

Madrid, 6 de febrero de 2018

BENSELL MIRASIERRA S.L.U.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

A. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Durante el ejercicio se han producido, fundamentalmente, los siguientes aspectos más relevantes:

- I. El incremento neto de la cifra de negocio es de un 6,3 %. Este incremento es debido a el aumento de rentas de arrendamiento pactado.
- II. Durante el año, siguiendo con la política de inversiones de la Sociedad para la mejora de las inversiones inmobiliarias, se han realizado inversiones por 15.276,18 euros.

B. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

No hay ningún acontecimiento significativo digno de mención.

C. PRONÓSTICO

Durante el próximo ejercicio se prevé un mantenimiento de la actividad con todos nuestros arrendatarios.

D. ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

No se ha producido adquisiciones de acciones propias.

E. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS E INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Bensell Mirasierra se protege frente al riesgo de tipo de interés con un derivado financiero que cubre el 75% del préstamo principal (senior loan) y financiación capex y en el cual el tipo de interés pactado es el 1%.

Madrid, 6 de febrero de 2018

BENSELL MIRASIERRA S.L.U.

PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS DEL EJERCICIO CERRADO A
31 de diciembre de 2017

Resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017

Pérdida -91.346,38

Aplicación:

A Resultados negativos de ejercicios anteriores -91.346,38

Los Administradores de la Sociedad formulan las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión, de la página 1a la 33, ambas incluidas:

PATRICIA COOK BARRIGAN



Presidente

GREGORY JUSTIN GILBERT



Secretario

Madrid, 6 de febrero de 2018