

BENSELL MIRASIERRA, S.L.U.

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
DEL EJERCICIO CERRADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2015

CONFIDENTIAL
Downloaded by
Ruth Pérez
Pryconsa
Bensell Mirasierra
12/4/2017 9:54:49 AM

12/2 PS

BENSELL MIRASIERRA, S.L.U.

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
DEL EJERCICIO CERRADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

ÍNDICE

	<u>Páginas</u>
BALANCE ABREVIADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	3
PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	4
ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	5
MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	6
PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS DEL EJERCICIO CERRADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2015	23

AS
2
BM

BENSELL MIRASIERRA S.L.U.

BALANCE ABREVIADO AL CIERRE DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (EUROS)

ACTIVO	NOTAS de la MEMORIA	2015	2014 (*)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		12.562.218,44	0,00
III. Inversiones inmobiliarias	5	12.338.840,57	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	6.2	223.377,87	0,00
B) ACTIVO CORRIENTE		563.964,59	3.111,88
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	0,00	111,88
3. Otros deudores		0,00	111,88
VI. Periodificaciones a corto plazo		1.585,74	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.1	562.378,85	3.000,00
TOTAL ACTIVO (A+B) Euros		13.126.183,03	3.111,88

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS de la MEMORIA	2015	2014 (*)
A) PATRIMONIO NETO		3.354.410,46	2.402,04
A-1) Fondos propios	7	3.354.410,46	2.402,04
I. Capital		41.000,00	3.000,00
1. Capital escrutado		41.000,00	3.000,00
II. Prima de emisión		3.762.000,00	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores		-597,96	0,00
VII. Resultado del ejercicio		-447.991,58	-597,96
B) PASIVO NO CORRIENTE		9.514.904,27	0,00
II. Deudas a largo plazo		6.576.810,23	0,00
1. Deudas con entidades de crédito	8	6.340.537,65	0,00
3. Otras deudas a largo plazo	8	236.272,58	0,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		2.938.094,04	0,00
C) PASIVO CORRIENTE		256.868,30	709,84
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00	0,00
II. Provisiones a corto plazo		0,00	0,00
III. Deudas a corto plazo		167.258,41	0,00
1. Deudas con entidades de crédito		167.258,41	0,00
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8, 11	17.628,56	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8,9	71.981,33	709,84
2. Otros acreedores		71.981,33	709,84
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C) Euros		13.126.183,03	3.111,88

(*) Cifras no auditadas

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte de estas cuentas anuales abreviadas

AS₃
JAZ

BENSELL MIRASIERRA S.L.U.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (EUROS)

	NOTAS de la MEMORIA	(Debe) Haber	
		2015	2014 (*)
1. Importe neto de la cifra de negocios	10.1	873.218,71	0,00
7. Otros gastos de explotación	10.2	-498.207,72	-597,96
8. Amortización del inmovilizado	5	-172.254,45	0,00
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		202.756,54	-597,96
15. Gastos financieros	8	-639.900,19	0,00
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-10.847,93	0,00
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		-650.748,12	0,00
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		-447.991,58	-597,96
20. Impuestos sobre beneficios	9	0,00	0,00
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20) Euros		-447.991,58	-597,96

(*) Cifras no auditadas

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte de estas cuentas anuales abreviadas.

CONFIDENTIAL
 Downloaded by:
 Ruth Pérez
 Pryconsa
 Bensell Mirasierra
 12/4/2017 9:54:49 AM

PS 4
 12/7

BENSELL MIRASIERRA, S.L.U.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Euros)

	NOTAS de la MEMORIA	2015	2014 (*)
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	3,7	-447.991,58	-597,96
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)		-447.991,58	-597,96

(*) Cifras no auditadas

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte de estas cuentas anuales abreviadas.

B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (*)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (*)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	-597,96	-597,96
II. Operaciones con socios o propietarios	3.000,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00
1. Aumentos de capital	3.000,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (*)	3.000,00	0,00	0,00	-597,96	2.402,04
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (*)	3.000,00	0,00	0,00	-597,96	2.402,04
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	-447.991,58	-447.991,58
II. Operaciones con socios o propietarios	38.000,00	3.762.000,00	0,00	0,00	3.800.000,00
1. Aumentos de capital	38.000,00	3.762.000,00	0,00	0,00	3.800.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-597,96	597,96	0,00
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015	41.000,00	3.762.000,00	-597,96	-447.991,58	3.354.410,46

(*) Cifras no auditadas

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte de estas cuentas anuales abreviadas.

AS 5

[Handwritten signature]

BENSELL MIRASIERRA, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

La Sociedad estableció 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 abreviadas 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.

Si bien la Sociedad participa en un conjunto de Compañías pertenecientes al grupo B.E., se ha acogido al artículo 9 del Real Decreto 1159/2010, conforme al cual se encuentra dispensada de presentar cuentas anuales consolidadas, al ser éstas formuladas por la casa matriz.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas 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 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 abreviadas, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 30 de marzo de 2016, se sometieron a la aprobación por el Socio Único, estimándose que dichas serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables aplicados

Para la elaboración de las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas, se haya dejado de aplicar.

c) 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 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 abreviadas 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 abreviadas del ejercicio han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

d) Comparación de la información

Las cuentas anuales abreviadas 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, 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 2014 ni el 31 de diciembre de 2015.

El Órgano de Administración de la Sociedad someterá las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 a su aprobación por la Junta General correspondiente estimándose que serán aprobadas sin variaciones significativas.

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

e) Agrupación de las partidas

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

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Cambios en criterios contables

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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

En la Junta General correspondiente, el Órgano de Administración propondrá la distribución del resultado del ejercicio 2015 que se indica a continuación:

Base de reparto	
	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	-447.991,58
Total	-447.991,58

Aplicación	
	Importe
A resultados negativos de ejercicios anteriores	-447.991,58
Total	-447.991,58

La distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2014 se muestra en el estado abreviado de cambios abreviado en el patrimonio neto.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio, han sido las siguientes:

a) Inversiones Inmobiliarias

Los bienes comprendidos en las inversiones Inmobiliarias 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 inmovilizado material

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 pueda estar deteriorada, 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.

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.

- 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 diferieren a lo largo del periodo 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 30% en el ejercicio 2014 y 28% en el ejercicio 2015 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.

9/17/13

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. 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. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

5.1. Evolución de las Inversiones Inmobiliarias

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

Concepto	Ejercicio actual		
	Terrenos y bienes naturales	Construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	0,00	0,00	0,00
Entradas por ampliaciones o mejoras	7.208.212,23	5.302.882,79	12.511.095,02
Saldo final	7.208.212,23	5.302.882,79	12.511.095,02
Amortización acumulada			
Saldo inicial	0,00	0,00	0,00
Dotaciones	0,00	-172.254,45	-172.254,45
Saldo final	0,00	-172.254,45	-172.254,45
VALOR NETO CONTABLE	7.208.212,23	5.130.628,34	12.338.840,57

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 de oficinas	Calle Valle de la Fuenfria 3	Alquiler	873.218,71	504.778,00	368.440,71

Con fecha 28 de enero de 2016 un experto independiente emitió un informe de tasación del inmueble, concluyendo que su valor era de 15.000.976,00 euros. Esta tasación ha sido 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.

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

(Euros)	2015
Hasta un año	683.731,44
Entre uno y cinco años	1.731.069,20
Más de cinco años	0
	2.414.800,64

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
	Ejercicio actual
Edificios	4%

6. INVERSIONES FINANCIERAS

6.1 Efectivo

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

Concepto	Ejercicio actual	Ejercicio anterior (*)
Bancos	562.378,85	3.000,00
Total	562.378,85	3.000,00

(*) Cifras no auditadas

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	Ejercicio actual	
	Instrumentos financieros no corrientes	Total
	Créditos, Derivados y otros	
Act. a v. raz. con cambios en PyG		
- Mantenedos para negociar	98.452,07	98.452,07
Inversiones mant. hasta su vto.	124.925,80	124.925,80
Total	223.377,87	223.377,87

Desglose de Préstamos y partidas a cobrar

Concepto	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Derivado financiero	98.452,07	0,00
Fianzas depositadas IVIMA	124.538,80	0,00
Fianzas Canal Isabel II	387,00	0,00
Total largo plazo	223.377,87	0,00
Total	223.377,87	0,00

La empresa ha contratado 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€ y el valor a 31.12.2015 es de 98.452,07€. La pérdida de valor se ha reconocido en pérdidas y ganancias.

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

7. FONDOS PROPIOS

7.1 Evolución

Concepto	Saldo inicial 2015 (*)	Reducción y/o ampliación de capital	Resultado del ejercicio	Saldo final 2015
Capital	3.000,00	38.000,00	0,00	41.000,00
Prima de emisión	0,00	3.762.000,00	0,00	3.762.000,00
Resultado del ejercicio	-597,96	0,00	-447.991,58	-448.589,54
Total	2.402,04	3.800.000,00	-447.991,58	3.354.410,46

(*) Cifras no auditadas

Concepto	Saldo inicial (*) 2014	Reducción y/o ampliación de capital	Resultado del ejercicio	Saldo final 2014
Capital	0,00	3.000,00	0,00	3.000,00
Prima de emisión	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado del ejercicio	0,00	0,00	-597,96	-597,96
Total	0,00	3.000,00	-597,96	2.402,04

(*) Cifras no auditadas

AS
12/12

7.2 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 asunción de EUR 3.762.000, a razón de 99 euros por participación.

Todas las acciones/participaciones disfrutan de los mismos derechos.

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

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

8. PASIVOS FINANCIEROS

8.1 Desglose

Categorías	Ejercicio actual		Total
	Instrumentos financieros no corrientes	Instrumentos financieros corrientes	
	Débitos y partidas a pagar	Débitos y partidas a pagar	
Deudas con entidades de crédito	6.340.537,65	167.258,41	6.507.796,06
Derivados y otro	236.272,58	0,00	236.272,58
Deudas con emp. del grupo y as.	2.938.094,04	17.628,56	2.955.722,60
Total	9.514.904,27	184.886,97	9.699.791,24

La Sociedad ha suscrito un préstamo con Banco Popular de 7.000.000 € formados por un principal de 6.600.000€ y un Capex facility de 400.000€ 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 31.12.2015 son 11.962,50€

Desglose de Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Concepto	Ejercicio actual	Ejercicio anterior (*)
Acreedores varios	17.965,74	655,26
Acreedores empresas vinculadas	8.150,00	0,00
Total	26.115,74	655,26

(*) Cifras no auditadas

Handwritten signature and initials in blue ink.

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	Ejercicio actual
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	40,00

El plazo medio de pago a los proveedores es de 40 días. Para el cálculo de dicho promedio se han considerado los proveedores y acreedores comerciales incluidos en el pasivo corriente del balance por deudas con suministradores de bienes y servicios (incluyendo deudas con empresas del grupo), y no se han incluido proveedores de inmovilizado ni acreedores por arrendamiento financiero.

8.2 Vencimientos en años de pasivos financieros no corrientes

Concepto	Más de 5	Total
Deudas con entidades de crédito	6.340.537,65	6.340.537,65
Fianzas recibidas a largo plazo	236.272,58	236.272,58
Deudas con empresas del grupo y asociadas	2.938.094,04	2.938.094,04
Total	9.514.904,27	9.514.904,27

9. SITUACIÓN FISCAL

9.1 Desglose

Administraciones Públicas deudoras	Ejercicio actual	Ejercicio anterior (*)
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
- Hacienda Pública deudora por IVA	0,00	111,88
	<u>0,00</u>	<u>111,88</u>
Total	0,00	111,88

Administraciones Públicas acreedoras	Ejercicio actual	Ejercicio anterior (*)
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
- Hacienda Pública acreedora por IVA	43.812,21	0,00
- Hacienda Pública acreedora por IRPF	2.053,38	54,58
	<u>45.865,59</u>	<u>54,58</u>
Total	45.865,59	54,58

(*) Cifras no auditadas

9.2 Activos y pasivos por impuesto corriente

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

Concepto	Ejercicio actual		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Ingresos	Gastos	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	873.218,71	-1.321.210,29	-447.991,58
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Total</u>
Base imponible (resultado fiscal)			<u><u>-447.991,58</u></u>

Concepto	Ejercicio anterior		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Ingresos	Gastos	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	0,00	-597,96	-597,96
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Total</u>
Base imponible (resultado fiscal)			<u><u>-597,96</u></u>

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

Concepto	Ejercicio actual
Resultado contable antes de impuestos	-447.991,58
Diferencias permanentes	<u>0,00</u>
Resultado contable ajustado	-447.991,58
Impuesto bruto (al 28%)	<u>0,00</u>
Deducciones	<u>0,00</u>
Impuesto sobre sociedades devengado	<u>0,00</u>

9.3 Otras informaciones

La Compañía tiene abiertos a inspección los dos 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 2015 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.

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 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	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Ingresos por arrendamientos	610.175,64	0,00
Gastos refacturados	263.043,07	0,00
Total	873.218,71	0,00

10.1 Gastos de explotación.

Gastos recuperables	332.523,13
Servicios exteriores	165.268,19
Tributos	416,40
Total	498.207,72

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.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

11.1 Saldos con empresas del grupo y asociadas

Concepto	Ejercicio actual		
	Saldos acreedores		
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Total
Coöperatie Bensell Real Estate Investment III B.A.	2.938.094,04	17.628,56	2.955.722,60

11.2 Transacciones con empresas del grupo y asociadas

Concepto	Ejercicio actual		
	Empresas del grupo	Empresas asociadas	Total
	Coöperatie Bensell Real Estate Investments III BA	Benson Elliot LTD	
Recepción de servicios	0,00	24.050,00	24.050,00
Intereses cargados devengados	627.104,13	0,00	627.104,13

11.3 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.

11.4 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.

12. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

12.1 Irrelevancia de hechos posteriores

No existe ningún acontecimiento significativo posterior al cierre del ejercicio digno de mención.

13. 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 8.1:

- 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.

22


BENSELL MIRASIERRA, S.L.U.

**PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS DEL EJERCICIO CERRADO A 31 DE DICIEMBRE
DE 2015**

Resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015	-477.991,58 EUROS
Pérdida	-447.991,58
Aplicación:	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	-447.991,58

Los Administradores de la Sociedad formulan las presentes Cuentas Anuales abreviadas, de la página 1 a la 23, ambas incluidas:



PATRICIA COOK BARRIGAN

Presidente

CONFIDENTIAL
Downloaded by:
Ruth Pérez
Pryconsa
Bensell Mirasierra
12/4/2017 9:54:49 AM



GREGORY JUSTIN GILBERT

Secretario

Madrid, 30 de marzo de 2016