

Madrid, 27 de enero de 2017

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), EURO CERVANTES, S.A.U. (en adelante, la “**Sociedad**” o “**EURO CERVANTES**”), por medio de la presente a continuación hace público la siguiente información financiera correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de abril de 2016 y 30 de septiembre de 2016:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios individuales del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2016.
- Estados financieros intermedios individuales del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2016.
- Revisión del grado de cumplimiento de las proyecciones publicadas.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad ([www.euro-cervantes.es](http://www.euro-cervantes.es)).

**EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.U.**  
D. Sébastien Abascal  
Consejero

**EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.**  
**(SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

Revisión limitada de estados financieros  
de seis meses finalizados el 30 de septiembre de 2016



## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al Accionista Único de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) por encargo del Consejo de Administración:

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance al 30 de septiembre de 2016, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

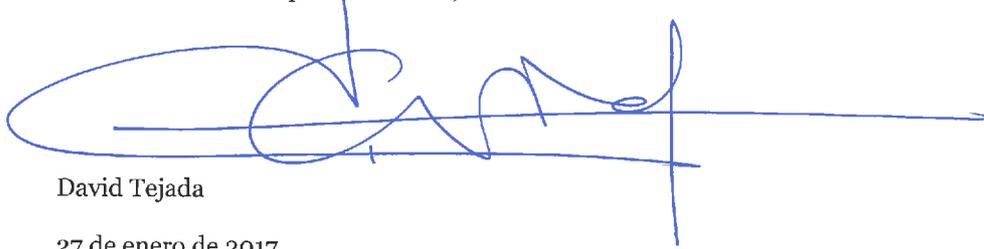
### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), al 30 de septiembre de 2016, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil."

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



David Tejada

27 de enero de 2017

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2017 N<sup>o</sup> 01/17/00223  
SELLO CORPORATIVO 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, P<sup>o</sup> de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España  
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

**EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

**Euro Cervantes SOCIMI, S.A.**  
**Balance intermedio a 30 de septiembre de 2016 y 31 de marzo de 2016.**

	Notas	Ejercicio 30.09.2016	Ejercicio 31.03.2016
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		198.104.748,11	198.104.748,11
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 4.2	198.104.748,11	198.104.748,11
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		451.399,29	578.465,69
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 4.1	3.030,28	3.030,28
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 4.3	458.369,01	575.435,41
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>198.566.147,40</b>	<b>198.683.213,80</b>

Las notas 1 a 13 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

**Euro Cervantes SOCIMI, S.A.**  
**Balance intermedio a 30 de septiembre de 2016 y 31 de marzo de 2016.**

PASIVO	Notas	Ejercicio 30.09.2016	Ejercicio 31.03.2016
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Fondos propios	Nota 6	85.800.195,52	92.824.777,64
Capital		85.800.195,52	92.824.777,64
Capital escriturado	Nota 6.1	5.000.000,00	5.000.000,00
Capital no exigido		5.000.000,00	5.000.000,00
Prima de emisión	Nota 6.1	96.515.000,00	96.515.000,00
Reservas	Nota 6.3	-16.689,56	-16.689,56
Resultados de ejercicios anteriores		-8.673.532,80	-2.235.994,73
Resultado del ejercicio		-7.024.582,12	-6.437.538,07
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 5.1	112.441.956,30	21.216.444,44
		112.441.956,30	21.216.444,44
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 5.3	323.995,58	84.481.814,03
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 5.3	323.995,58	160.177,69
Otros acreedores		323.995,58	160.177,69
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>198.566.147,40</b>	<b>198.683.213,80</b>

Las notas 1 a 13 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

**Euro Cervantes SOCIMI, S.A.**  
**Cuenta de Perdidas y Ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2016 y 30 de septiembre de 2015.**

	Notas	Ejercicio 30.09.2016	Ejercicio 30.09.2015 (*)
Otros gastos de explotación	Nota 8.1	-280.884,29	-13.024,62
	<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-280.884,29</b>	<b>-13.024,62</b>
Gastos financieros	Nota 9	-6.743.697,83	-3.286.826,60
	<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-6.743.697,83</b>	<b>-3.286.826,60</b>
	<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-7.024.582,12</b>	<b>-3.299.851,22</b>
Impuestos sobre beneficios		-	-
	<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-7.024.582,12</b>	<b>-3.299.851,22</b>

(\*) No auditado.

Las notas 1 a 13 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

**Euro Cervantes SOCIMI, S.A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los periodos de 6 meses finalizados el 30 de septiembre de 2016 y 30 de septiembre de 2015.**

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los periodos de 6 meses finalizados el 30 de septiembre de 2016 y 2015.**

	Notas	Ejercicio 30.09.2016	Ejercicio 30.09.2015 (*)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.			
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO.			
I. Por valoración de instrumentos financieros.			
II. Por coberturas de flujos de efectivo.			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta.			
VI. Diferencias de conversión.			
VII. Efecto impositivo.			
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I+II+III+IV+V+VI+VII)			
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros.			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo.			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta.			
XII. Diferencias de conversión.			
XIII. Efecto impositivo.			
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)			
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		-7.024.582,12	-3.299.851,22

(\*) No auditado.

Las notas 1 a 13 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

**Euro Cervantes SOCIMI, S.A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los periodos de 6 meses finalizados el 30 de septiembre de 2016 y 30 de septiembre de 2015.**

**B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los periodos de 6 meses finalizados el 30 de septiembre de 2016 y 2015.**

	Capital Social (Nota 6.1)	Prima de emision (Nota 6.1)	Reservas (Nota 6.3)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado	Total Patrimonio Neto
<b>SALDO AJUSTADO AL 31.03.2015</b>	5.000.000,00	96.515.000,00	- 16.689,56	- 1.200.840,26	- 1.035.154,47	99.262.315,71
Total ingresos y gastos reconocidos					- 3.299.851,22	- 3.299.851,22
Operaciones con socios o propietarios						
- Aumentos de capital						
(- Reducciones de capital)						
- Otras operaciones con socios o propietarios				- 1.035.154,47	1.035.154,47	
Otras variaciones del patrimonio neto				- 2.235.994,73	- 3.299.851,22	
<b>SALDO FINAL AL 31.09.2015 (*)</b>	5.000.000,00	96.515.000,00	- 16.689,56			95.962.464,49
<b>SALDO AJUSTADO AL 31.03.2016</b>	5.000.000,00	96.515.000,00	- 16.689,56	- 2.235.994,73	- 6.437.538,07	92.824.777,64
Total ingresos y gastos reconocidos					- 7.024.582,12	- 7.024.582,12
Operaciones con socios o propietarios						
- Aumentos de capital						
(- Reducciones de capital)						
- Otras operaciones con socios o propietarios				- 6.437.538,07	6.437.538,07	
Otras variaciones del patrimonio neto				- 8.673.532,80	- 7.024.582,12	
<b>SALDO FINAL DEL 30.09.2016</b>	5.000.000,00	96.515.000,00	- 16.689,56			85.800.195,62

(\*) No auditado.

Las notas 1 a 13 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

46

## EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

**Euro Cervantes SOCIMI, S.A.**  
**Estado de Flujos de Efectivo correspondiente a los periodos de 6 meses finalizados el 30 de septiembre de 2016 y 2015.**

	Notas	Ejercicio 30.09.16	Ejercicio 30.09.15
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>-117.066,40</b>	<b>-28.296,57</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		-7.024.582,12	-3.299.863,60
Ajustes al resultado:		6.743.697,83	3.286.826,60
- Amortización del inmovilizado			
- Correcciones valorativas por deterioro			
- Ingresos financieros			
- Gastos financieros	Nota 9	6.743.697,83	3.286.826,60
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>163.817,89</b>	<b>-15.271,95</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar			
- Otros activos corrientes			
- Acreedores y otras cuentas a pagar		163.817,89	-15.271,95
- Otros pasivos corrientes			
- Otros activos y pasivos no corrientes			
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>0,00</b>	<b>-3.030,28</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>			
- Empresas del grupo y asociadas			-
- Inmovilizado intangible			
- Inmovilizado material			
- Inversiones inmobiliarias			
- Otros activos financieros			-3.030,28
<b>Cobros por desinversiones</b>			
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>			
- Emisión de instrumentos de patrimonio			-
- Amortización de instrumentos de patrimonio			-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>			<b>-681.062,61</b>
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables			
- Emisión de deudas con entidades de crédito			
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 5.1 y 5.3	88.055.212,00	-
- Emisión de otras deudas			
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 5.3	-88.055.212,55,00	
- Devolución y amortización de otras deudas			-681.062,61
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>			
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>			
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>-117.066,40</b>	<b>-712.389,46</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		575.435,41	1.336.324,99

**EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	458.369,01	623.935,53
--	------------	------------

Las notas 1 a 13 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

## **EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

### **1.- Actividad de la empresa**

Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), en adelante, la Sociedad, se constituyó el 10 de junio de 2014 bajo la denominación de Bompietro Investments, S.A. Con fecha 23 de septiembre de 2014, la Sociedad cambió su denominación por la actual. Es una Sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio social se encuentra en Avenida de Aragón, número 330, Parque Empresarial Las Mercedes, Edificio 5, Madrid.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos es:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad no satisface.

La Sociedad también podrá desarrollar, total o parcialmente, las mencionadas actividades de negocio de forma indirecta a través de participaciones en otra sociedad o sociedades con un objeto similar.

Si bien la sociedad posee el 32,9% de la sociedad GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U. adquiridas a través del contrato de compraventa de acciones detallado en la nota 4.2, la Sociedad no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas dado que no ejerce ni puede ejercer el control de dicha Sociedad y por tanto no es considerada cabecera de un grupo de sociedades.

Con fecha 24 de septiembre de 2014 la Sociedad declara la Unipersonalidad.

La Sociedad está integrada en el GIC (Realty) Private Limited. La sociedad dominante directa es Euro Iberia Private Limited, con domicilio social en 168 Robinson Road 37-01, Singapur, y la sociedad dominante última es GIC (Realty) Private Limited siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2016, del GIC (Realty) Private Limited, fueron formuladas por GIC (Realty) Pte Ltd el 31 de agosto de 2016 y presentadas ante la ACRA (Accounting and Corporate Regulatory Authority) en Singapur.

## **EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

### **Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016**

#### Regimen fiscal SOCIMI

Con fecha 30 de septiembre de 2014, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos desde el día de su constitución.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos tales como que el capital mínimo exigido sea de 5 millones de euros o que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación.

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

## **EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

### **Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016**

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría atribuir por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

A 30 de septiembre de 2016, la Sociedad tiene un capital social de 5 millones de euros.

Con fecha 22 de septiembre de 2016 la sociedad comenzó a cotizar en el MAB, cumpliendo todos los requisitos que la normativa vigente exige en cuanto al régimen SOCIMI.

Las cifras incluidas en los estados financieros intermedios están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

#### **2.- Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios**

##### ***2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad***

Estos Estados Financieros Intermedios se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a las obligaciones de información a detallar en la presente memoria abreviada.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

##### ***2.2. Imagen fiel***

Los presentes estados financieros intermedios han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Por su parte, las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2016 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y aprobadas por el Accionista Único el 8 de junio del 2016

##### ***2.3 Principios contables no obligatorios aplicados***

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estos estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

##### ***2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre***

En la elaboración de los presentes estados financieros intermedios se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

## **EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

### **Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016**

#### **1. Valor razonable de instrumentos financieros.**

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Consejo de Administración de la Sociedad lleva a cabo análisis sobre la recuperabilidad del activo mencionado en la nota 4.2, tal y como indica la norma de registro y valoración 3.1.1 de los presentes estados financieros intermedios .

Asimismo, la Sociedad lleva a cabo una estimación del valor razonable de los pasivos financieros atendiendo al momento de cancelación de los mismos y descontados a una tasa estimada por los Administradores correspondiente al coste de capital de la Sociedad y el Grupo al que pertenece. Si bien los Administradores estimaron que el vencimiento tendía lugar a la fecha límite, es decir, 31 de marzo de 2017, finalmente se ha realizado la amortización anticipada de la deuda con fecha 21 de junio de 2016 (ver nota 4.2 y 5.1).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo terminado el 30 de septiembre de 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

#### **2. Impuesto sobre beneficios**

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

#### **3. Empresa en funcionamiento**

Según los Administradores de la Sociedad, durante los próximos 12 meses esperan obtener flujos de caja positivos procedentes de su inversión en Gmp Property SOCIMI, S.A. La financiación de los costes necesarios para el desarrollo de la actividad de la Sociedad durante los próximos doce meses se realizará a través del saldo disponible en tesorería a 30 de septiembre de 2016 y en caso de ser necesario con el apoyo financiero del Grupo. Por ello los administradores han formulado los presentes estados financieros intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento.

#### **2.5 Comparación de la información**

Dado que los presentes estados financieros intermedios son relativos a un periodo seis de meses, terminado el 30 de septiembre de 2016, las cifras de balance intermedio se presenten comparativas con el balance al 31 de marzo de 2016 y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios de patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo, con el cierre a 30 de septiembre de 2015. Las cifras al 30 de septiembre de 2015 en cada uno de los estados financieros intermedios comentados anteriormente, no han sido objeto de revisión.

De acuerdo con la circular 15/2006 publicada el 26 de julio de 2015 por el Organismo competente del Mercado Alternativo Bursatil, las entidades emisoras cotizadas en el Mercado Alternativo Bursatil no podrán en ningún caso emitir balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados, ni cuanta de pérdidas y ganancias abreviada, es decir, a pesar de cumplir con los requisitos para formular estados financieros intermedios abreviados, estas deben formular estados intermedios completos.

## **EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

### **2.6 Elementos recogidos en varias partidas**

La Sociedad no mantiene ningún elemento patrimonial recogido en varias partidas.

### **2.7 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros intermedios de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

## **3.- Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios del periodo terminado el 30 de septiembre de 2016, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

### **3.1. Instrumentos financieros**

#### **I. Activos financieros**

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas. Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

- b) Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimientos anteriores a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

## **EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

### **Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016**

Los derivados implícitos se tratan contablemente como un instrumento financiero derivado y el contrato principal se contabilizará según su naturaleza. Esta evaluación sólo se realiza en el momento del reconocimiento inicial, a menos que se haya producido una variación en los términos del contrato que modifiquen de forma significativa los flujos de efectivo que se producirán, en cuyo caso, deberá realizarse una nueva evaluación.

#### *II. Pasivos financieros*

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado utilizando un tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

#### **3.2. Impuestos sobre beneficios**

##### I. Régimen general

El gasto o ingreso por Impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

## **EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

### **Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016**

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

#### **II. Régimen SOCIMI**

Con fecha 30 de septiembre de 2014, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2014 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

#### **3.3. Ingresos y gastos**

La actividad de la Sociedad consiste en la gestión de la cartera de participaciones. Desde el 1 de octubre de 2014 la Sociedad mantiene una inversión en GMP, por lo que viene realizando la actividad de una sociedad Holding. En este sentido, a efectos de clasificación contable de determinados epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, la Sociedad tiene la consideración de sociedad Holding, por lo que los ingresos financieros derivados de dividendos, intereses y resultados por baja, enajenación y/o deterioro por baja se reconocen en la cifra de negocios.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, 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 intermedia.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de 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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

## **EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

### **3.4. Provisiones y contingencias**

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Los estados financieros intermedios recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios, sino que se informa sobre los mismos en la memoria , en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

### **3.5. Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

### **3.6. Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

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

### **3.7. Transacciones en moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, excepto si se difieren en patrimonio neto como las coberturas de flujos de efectivo cualificadas y las coberturas de inversión neta cualificadas.

## EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

### 4.- Activos Financieros

#### 4.1 Activos financieros a corto plazo

En función de la clasificación establecida por el Plan General Contable en sus normas de registro y valoración para los activos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a corto plazo al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de marzo de 2016 (en euros):

Clases Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	
	31.09.16	31.03.16
Préstamos y partidas a cobrar		
- Cuenta corriente con empresas del grupo y asociadas	3.030,28	3.030,28
<b>Total</b>	<b>3.030,28</b>	<b>3.030,28</b>

#### 4.2 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La Sociedad es propietaria del 32,9% de las acciones de GMP Sociedad de inversiones inmobiliarias Socimi, S.A.U. sociedad que no controla y la cual es cabecera de un grupo y cuyas cifras intermedias consolidadas auditadas a 30 de junio de 2016 elaboradas bajo normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea se presenta a continuación:

#### Cifras GMP a 30 de Junio de 2016

Denominación / Domicilio	% participación		Miles de euros							
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Fondos propios	Total Patrimonio	Valor en libros		
				Explotación	Neto			Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado
GMP, Sociedad de inversiones inmobiliarias SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes* Calle Luchana, 33. Madrid 28010	32,90%	0,00%	9.409	22.727	42.130	856.045	848.791	198.105	-	-
<b>Total</b>	<b>32,90%</b>	<b>0,00%</b>	<b>9.409</b>	<b>22.727</b>	<b>42.130</b>	<b>856.045</b>	<b>848.791</b>	<b>198.105</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* Auditado por Deloitte, S.L.. Sus acciones no cotizan en bolsa

La Sociedad ha decidido presentar las cifras consolidadas de GMP arriba referenciadas sobre el ejercicio intermedio a 30 de junio de 2016 dado que las cifras consolidadas correspondientes al 30 de septiembre de 2016 no se encuentran auditadas y no difieren significativamente de aquellas.

## EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

### Cifras GMP a 31 de diciembre de 2015

Denominación / Domicilio	% participación		Miles de euros							
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Fondos propios	Total Patrimonio	Valor en libros		
				Explotación	Neto			Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado
GMP, Sociedad de inversiones inmobiliarias SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes* Calle Luchana, 33. Madrid 28010	32,90%	0,00%	9.409	48.376	110.630	746.188	681.448	198.105	-	-
<b>Total</b>	<b>32,90%</b>	<b>0,00%</b>	<b>9.409</b>	<b>48.376</b>	<b>110.630</b>	<b>746.188</b>	<b>681.448</b>	<b>198.105</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* Auditado por Deloitte, S.L. Sus acciones no cotizan en bolsa

La Sociedad decidió presentar las cifras consolidadas de GMP arriba referenciadas sobre el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2015 dado que las cifras consolidadas correspondientes al 31 de marzo de 2016 no se encuentran auditadas y no difieren significativamente de aquellas.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 155 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad notificó a GMP Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U. el 1 de octubre de 2014 que después de la adquisición de acciones realizada durante el ejercicio participa, directa o indirectamente, en un 32,9% de su capital social.

Con fecha 1 de octubre de 2014 la Sociedad adquirió una participación del 32,9% de la sociedad GMP, Sociedad de inversiones inmobiliarias SOCIMI, S.A.U. (en adelante GMP), con domicilio social en Calle Luchana 33, 28010 en Madrid con un capital social de 9.409 miles de euros, representado por 9.409.000 participaciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas por la Sociedad.

La sociedad GMP, Sociedad de inversiones inmobiliarias SOCIMI, S.A.U. tienen por objeto social:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.
4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Tal y como se ha mencionado anteriormente, dicha sociedad es cabecera de un grupo de sociedades cuyas principales magnitudes se muestran en la presente nota.

## EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

### Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

En relación al contrato mencionado anteriormente por el que Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U. adquiere el 32,9% de las acciones de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U., las principales características son:

La adquisición de las acciones se dividen en tres tramos:

- Las denominadas de acuerdo al contrato de adquisición "Cash out shares" por las que se adquiere 152.766 acciones a uno de los accionistas de GMP por importe de 50 millones de euros abonados por transferencia bancaria el día de la firma del contrato de compraventa.
- Las denominadas "Treasury Stock Shares" las cuales se adquieren 187.923 acciones a la propia GMP por un precio de 61.506.617 euros habiéndose abonado por transferencia el día de la firma del contrato 20.728.303 euros y aplazándose el pago de los 40.778.314 euros según se menciona a continuación.

De acuerdo con el contrato de compraventa, el pago del precio aplazado se hará efectivo total o parcialmente, a requerimiento de GMP, en caso de:

- o GMP tenga una caja disponible inferior a 40 millones de euros
- o GMP alcanza un acuerdo con un tercero para llevar a cabo un proyecto de inversión, como puede ser la adquisición de inmuebles.
- o Si se producen vencimientos de pagos relacionados con el proyecto de inversión mencionado en el apartado anterior.
- o Si la refinanciación de GMP no ha sido completada el 31 de diciembre de 2016 y la Sociedad recibe una comunicación de los prestamistas relativo al pago de todo o parte del pago aplazado mencionado.

Los requerimientos de pago serán llevados a cabo por la dirección de GMP. En cualquier caso, el importe pendiente de abonar a GMP será efectivo a 31 de marzo de 2017.

- Las denominadas "New Shares" por las que se adquieren 288.499 nuevas acciones las cuales corresponden a una ampliación de capital social de GMP así como una aportación a los fondos propios cuyo importe asciende a 94.424.828 euros. El precio de adquisición se divide en 1.419.415 euros relativos al incremento del capital social de GMP y 27.852.282 euros correspondientes a prima de emisión. Dichos importes han sido abonados dado que la ampliación de capital ha sido totalmente suscrita y desembolsada. El importe restante, es decir, 65.153.131 euros se instrumentarán como una aportación de socios y se hará efectiva a GMP en los mismos términos que en el apartado anterior.

Según el contrato de compra de acciones, el precio total, el cual asciende a 205.931.445 euros sería ajustado en base a unas cláusulas mencionadas en el propio contrato. Dicho cálculo del ajuste al precio ascendió a 2.805.000 euros de acuerdo con la siguiente distribución:

- El importe de 681.050,23 euros como ajuste al precio de "Cash out shares". Dicho ajuste al precio se ha abonado el 29 de abril de 2015, tal y como se menciona en el contrato de compra de acciones.
- Un importe de 837.784,60 euros corresponden al ajuste al precio de las "Treasury Stock Shares" el cual será abonado en base a las pautas mencionadas anteriormente.
- Un importe de 1.286.165,17 euros correspondientes a las "New Shares", el cual será abonado en base a las pautas mencionadas anteriormente.

En base a lo anterior, el precio de adquisición del 32,9% de las acciones de GMP asciende a 208.736.445 euros. La Sociedad procedió a registrar los pasivos correspondientes tal y como se menciona en las notas que se detallan a continuación. La diferencia con respecto a los 198.104.748 euros que se encuentran registrados en el epígrafe de inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo se debe al efecto de la actualización de la deuda pendiente de pago.

## **EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

### **Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016**

Con fecha 14 de agosto del 2015 cumpliéndose las condiciones establecidas por contrato, se realizó un pago anticipado de 20.000.000 euros a GMP, a cuenta de la deuda. La diferencia entre el importe libros de dicho pasivo financiero valorado a coste amortizado en el momento de la cancelación (18.693.876 euros) y el importe pagado (20.000.000 euros), se ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 30 de septiembre de 2016.

Con fecha 21 de junio de 2016, cumpliéndose las condiciones establecidas por contrato, se realizó el pago anticipado de 88.055.212 euros a GMP, quedando cancelada la deuda anticipadamente. La diferencia entre el importe en libros de dicho pasivo financiero valorado a coste amortizado en el momento de la cancelación (85.274.855 euros) y el importe pagado (88.055.212 euros), se ha reconocido en el resultado financiero de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 30 de septiembre de 2016.

El acuerdo de accionistas establece el compromiso por parte de la Sociedad de no vender la participación en GMP hasta la finalización del quinto año a contar desde la fecha de adquisición de la misma.

Según establece el acuerdo entre accionistas fechado el 1 de octubre de 2014, se contempla una opción de compra a favor de los vendedores de las acciones cuyas principales características son las siguientes:

A partir del séptimo aniversario de la fecha de firma del acuerdo y hasta el décimo aniversario, los vendedores podrán llevar a cabo un acuerdo de re-compra por la totalidad de las acciones (no parte). El precio será calculado en base a:

- El valor de mercado de las acciones a fecha del ejercicio de la opción de compra, el cual se basará en el patrimonio neto de GMP, ajustado por ciertas partidas del balance que se detallan en el acuerdo, e incluirá el valor de mercado, estimado por un experto independiente designado por las partes, de los activos inmobiliarios.
- El importe que permitiría a la Sociedad obtener una rentabilidad del 11% anual de la inversión en GMP.

El precio de venta de las acciones que posee la Sociedad será el mayor de los dos anteriores apartados.

Los Administradores consideran que el valor razonable de dicha opción de re-compra a 30 septiembre de 2016 es nulo o muy poco significativo y por ello han decidido no registrar importe alguno si bien será objeto de seguimiento y evaluación anualmente.

El acuerdo de inversión establece un mecanismo de salida de los accionistas en el accionariado de GMP a partir del año noveno a través del cual se permite la salida individual de los accionistas actuales o la salida conjunta. En ambos casos se requiere previamente la valoración de un experto independiente que fije el valor de referencia de la compañía utilizando el método de valoración fijado en el acuerdo de inversión (Valor patrimonial de la compañía más plusvalías de los activos inmobiliarios realizando ciertos ajustes que se establecen en el propio acuerdo). En caso de salida conjunta, las acciones serán ofertadas a terceros a través de un proceso de venta conjunta.

En el caso de salida individual se regula la posibilidad de salida por la vía el reparto de los activos y pasivos de GMP entre los accionistas o por el pago en efectivo de las acciones del accionista que permanece al accionista que sale. En cualquiera de los dos casos tendrá lugar una valoración previa realizada por un experto independiente que garantice que la salida se produce en condiciones de mercado para ambas partes.

## **5.- Pasivos Financieros**

### ***5.1 Pasivos financieros a largo plazo***

En función de la clasificación establecida por el Plan General de Contabilidad en sus normas de registro y valoración para los pasivos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a largo plazo al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de marzo de 2016 (en euros):

## EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

Clases Categorías	Créditos, derivados y otros	
	30.09.16	31.03.16
Débitos y partidas a pagar		
Deudas con empresas del grupo y asociadas	112.441.956,30	21.216.444,44
<b>Total</b>	<b>112.441.956,30</b>	<b>21.216.444,44</b>

El detalle, por vencimientos, de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo con empresas del grupo y asociadas" a 30 de septiembre de 2016 es el siguiente:

	7 agosto 2025	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Préstamo EURO IBERIA)	112.441.956,30	112.441.956,30
<b>Total</b>	<b>112.441.956,30</b>	<b>112.441.956,30</b>

Las deudas a largo plazo con empresas del grupo y asociadas a 30 de septiembre de 2016 se refieren a dos líneas de crédito que la Sociedad ha contratado con la sociedad dominante Euro Iberia Private Limited el 14 de agosto de 2015 y el 20 de junio de 2016 de las que se han dispuesto 20.000.000, con un límite de 20.000.000 euros, y 88.055.212 euros, con un límite de 90.000.000 euros, y cuya finalidad es la financiación de la inversión en la sociedad GMP Property Socimi, S.A.U.

Esta financiación devenga un tipo de interés anual de 9,2%, siendo su fecha de vencimiento el 7 de agosto 2025. Los intereses generados ascendieron a 3.170.299 euros durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016, los cuales se han capitalizado como mayor importe de la deuda ya que su liquidación es junto al vencimiento único de 7 de agosto de 2025. No obstante, la Sociedad tiene la opción de liquidar los intereses en cada periodo de liquidación atendiendo al contrato de préstamo.

### 5.2 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

Riesgo de liquidez: Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo al que pertenece la sociedad garantiza financieramente a Euro Cervantes Socimi, S.A.U., en caso de ser necesario, para atender los compromisos derivados del contrato de compraventa de acciones mencionado con anterioridad.

### 5.3 Pasivos financieros a corto plazo

En función de la clasificación establecida por el Plan General de Contabilidad en sus normas de registro y valoración para los pasivos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a corto plazo al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016 y el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2016 (en euros):

Clases Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	
	30.09.16	31.03.16
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
- Deudas con empresas del grupo y asociados c/p	-	84.481.814,03
Débitos y partidas a pagar		
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	323.995,58	160.177,69
<b>Total</b>	<b>323.995,58</b>	<b>84.641.991,72</b>

## **EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

### **Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016**

Del importe registrado a 31 de marzo de 2016, con fecha 21 de junio del 2016 y cumpliéndose las condiciones se realizó el pago anticipado de 88.055.212 euros a GMP, quedando cancelada la deuda anticipadamente. La diferencia entre el importe en libros de dicho pasivo financiero valorado a coste amortizado en el momento de la cancelación (85.274.855 euros) y el importe pagado (88.005.212,00 euros), se ha reconocido en el resultado del ejercicio. Durante el periodo del 1 de abril de 2016 hasta la fecha de cancelación del préstamos, ha devengado unos intereses por importe de 793.041 euros reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

#### **6.- Fondos propios**

##### **6.1 Capital Social**

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de marzo de 2016 el capital social de la Sociedad asciende a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 de acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones son nominativas.

El 30 de septiembre de 2014 la sociedad procedió a una ampliación de capital, mediante la emisión de 4.940.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, suscritas y totalmente desembolsadas por la compañía de Singapur denominada "Euro Iberia Private Limited", aumentando así el Capital Social a 5.000.000 euros. Asimismo, la ampliación de capital se realizó con una prima de emisión por un importe total de 96.515.000,00, totalmente desembolsada en el momento de la suscripción.

##### **6.2 Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrán exceder del 20% del capital social. Los estatutos de la sociedad no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Al 30 de septiembre de 2016, la reserva legal no había alcanzado el mínimo legalmente establecido.

##### **6.3 Otras reservas**

Los gastos de constitución se consideraron como menor patrimonio neto y se contabilizaron en una cuenta de reservas. El importe de estas reservas negativas asciende a 16.689,56 euros, a 30 de septiembre de 2016 y a 31 de marzo de 2016.

## EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

### 6.4 Distribución del resultado

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2016, formulada por los Administradores y aprobada por el Accionista Único el 19 de agosto de 2016 ha sido la siguiente es la siguiente:

	<u>Euros</u>
<b>BASE DE REPARTO</b>	<b><u>31.03.2016</u></b>
Resultado del ejercicio	<u>(6.437.538,07)</u>
<b>Total</b>	<b><u>(6.437.538,07)</u></b>
 <b><u>DISTRIBUCIÓN</u></b>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(6.437.538,07)
<b>Total</b>	<b><u>(6.437.538,07)</u></b>

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, en aplicación del artículo 6 de la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

## EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

### 7.- Situación Fiscal

La Sociedad y sus sociedades participadas, al cumplir los requisitos establecidos en la ley 11/2009, modificada por la ley 16/2012, se han acogido al régimen fiscal especial de SOCIMIS, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el impuesto sobre sociedades.

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2016 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad para dicho ejercicio es la siguiente:

	Euros		
	30 de septiembre 2016		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(7.024.582,12)
Impuesto de sociedades			-
Resultado antes de impuestos			(7.024.582,12)
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	6.243.697,83		6.243.697,83
- con origen en ejercicios anteriores			
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(780.884,29)</b>

Las diferencias temporarias corresponden a la limitación de la deducibilidad de los gastos financieros considerando el ejercicio fiscal.

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio finalizado el 30 de marzo de 2015 y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad es la siguiente:

	Euros		
	30 de septiembre 2015		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(3.299.851,22)
Impuesto de sociedades			-
Resultado antes de impuestos			(3.299.851,22)
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	2.786.826,60		2.786.826,60
- con origen en ejercicios anteriores			
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(513.024,62)</b>

Las diferencias temporarias corresponden a la limitación de la deducibilidad de los gastos financieros prorrateados considerando el ejercicio fiscal.

#### **7.1 Activos por impuesto diferido**

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016, el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y que no han sido registradas en el balance de situación adjunto, eran los siguientes:

	Importe
<b>Bases imponibles negativas</b>	
Año 2014	764.868,60
Año 2015	256.864,54
Año 2016	1.202.147,81
Año 2017 (periodo de 6 meses)	780.884,29

## EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

Tras la reforma del impuesto de sociedades las bases imponibles negativas generadas no tienen límite temporal de compensación.

En la lectura de la presente nota, ha de tenerse en cuenta lo establecido en el art. 9.1 de la Ley 11/2009 del Régimen SOCIMI al que la Sociedad está acogida, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

### 7.2 Otros créditos

La sociedad tiene a 30 de septiembre de 2016 incentivos y deducciones fiscales pendientes de aplicación, según el siguiente detalle:

<b>Deducciones pendientes de aplicar</b>	<b>Euros</b>	<b>Aplicado en el periodo de 6 meses finalizado 30.09.2016</b>	<b>Pendiente de aplicación a 30.09.2016</b>
Ajuste gasto financiero 2014	452.661,22	-	452.661,22
Ajuste gasto financiero 2015	778.289,93	-	778.289,93
Ajuste gasto financiero 2016	5.235.390,26	-	5.235.390,26
Ajuste gasto financiero 2017 (periodo de 6 meses)	6.243.697,83	-	6.243.697,83
	<b>12.710.039,24</b>	-	<b>12.710.039,24</b>

Al 30 de septiembre de 2016 la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no se va a recuperar fiscalmente.

### 7.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de septiembre de 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución del Impuesto sobre Sociedades y de los demás impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios adjuntas.

### 7.3 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo a los presentes estados financieros intermedios.

## EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

### **8.- Ingresos y gastos**

#### **8.1 Otros gastos de explotación**

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" a 30 de septiembre de 2016 y a 30 de septiembre de 2015 presenta la siguiente composición (en euros)

	30/09/2016	30/09/2015
Servicios Profesionales	280.802,46	12.843,97
Servicios Bancarios	81,83	180,65
<b>Total</b>	<b>280.884,29</b>	<b>13.024,62</b>

### **9. Resultado financiero**

La Sociedad registra en este apartado el efecto financiero mencionado en la nota 5.1 y 5.3. El importe a 30 de septiembre de 2016 asciende a 6.743.697,83 euros (3.286.826,60 euros a 30 de septiembre de 2015).

### **10.- Operaciones con partes vinculadas**

#### **10.1 Saldos con vinculadas**

El importe del saldo en balance con vinculadas al 30 de septiembre de 2016 y a 31 de marzo de 2016 es el siguiente (en euros):

	Entidad dominante 30/09/2016	Otras empresas del grupo 30/09/2016	Entidad dominante 31/03/2016	Otras empresas del grupo 31/03/2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE				
Inversiones financieras a largo plazo		198.104.748,11		198.104.748,11
B) ACTIVO CORRIENTE				
Otras deudas a corto plazo (nota 4.1.)		3.030,28		3.030,28
C) PASIVO NO CORRIENTE				
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (nota 5.1)	112.441.956,30		21.216.444,44	
D) PASIVO NO CORRIENTE				
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 5.1)		-		84.481.814,03

La sociedad mantiene dos deudas a largo plazo con la sociedad Euro Iberia Private Limited, cuyo vencimiento y tipo de interés se detalla en la nota 5.1.

Igualmente la sociedad mantenía un saldo a 31 de marzo de 2016 por importe de 84.481.814 euros con la sociedad vinculada GMP, la cual ha sido cancelado el 21 de junio de 2016 (nota 5.3). Los intereses devengados por este prestamos ascienden a 793.041 euros.

#### **10.2 Retribuciones al Consejo de Administración**

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2016 y 2015 en la Sociedad no se ha devengado importe alguno por retribuciones a favor de los distintos miembros de su Consejo de Administración por ningún concepto, de acuerdo todo ello con lo expresamente dispuesto en los estatutos de la Sociedad y la legislación vigente.

## **EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

### **10.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores**

Al cierre del periodo de 30 de septiembre 2016 ni los miembros del Consejo de Administración de Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## **11- Otra información**

### **11.1 Honorarios de auditoría**

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2016 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido de 84.000 euros (0 euros durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2015).

### **11.2 Personal**

La Sociedad no ha tenido personal a 30 de septiembre de 2016 ni a 30 de septiembre de 2015.

## **12.- Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero**

### **12.1 Información sobre medio ambiente**

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2016 y 2015, no se ha incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente.  
Asimismo, no se han producido gastos o riesgos que hayan sido necesario cubrir con previsiones por actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

### **12.2 Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero**

Durante el periodo, no se ha producido ningún movimiento en partida alguna relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero, así como asignación de los mismos.

## **13.- Hechos posteriores.**

Con fecha 19 de diciembre de 2016, la Sociedad ha formalizado la adquisición de una participación del 48,9% en el capital de la compañía Unibail Rodamco Steam, S.L.U. y de la compañía Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L.U. (participadas, entre otros, en última instancia por GIC (Realty) Private Limited -quien a su vez es accionista último de la Sociedad-), que en su conjunto son propietarias del 100% del centro comercial La Maquinista, ubicado en Barcelona. El accionista último de la restantes participaciones del 51,1% es Unibail Rodamco SE.

La adquisición de la mencionada participación en el capital de Unibail Rodamco Steam, S.L.U. ha ascendido a un importe total de € 201 millones, y en el capital de Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L.U. a un importe total de € 0,2 millones. Dichas adquisiciones se han financiado mediante un préstamo por importe de € 201,2 millones con un tipo de interés anual fijo del 8.1% y vencimiento en diciembre de 2021, concedido por la sociedad vinculada New Tower Real Estate, B.V.

## EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

### Anexo

#### Información relativa a la Sociedad EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.

<i>Descripción</i>	<i>31/09/2016</i>
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	No aplica
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"><li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li><li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li><li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li></ul>	No aplica No aplica No aplica
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"><li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li><li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li><li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li></ul>	No aplica No aplica No aplica
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"><li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li><li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li><li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li></ul>	No aplica No aplica No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No aplica
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	No aplica
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI S.A con fecha: 1 de Octubre 2014
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	GMP, Sociedad de inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

**EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No aplica
---	-----------

**EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

**EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

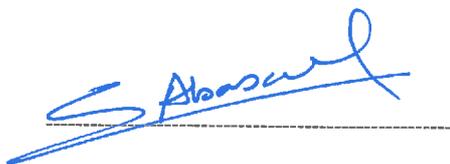
**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016.**

El Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) en fecha 23 de enero de 2017, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que consta de 30 páginas.

Por delegación, D. Sebastien Pierre Abascal firma la totalidad de las hojas que constituyen los presentes Estados Financieros Intermedios.

Presidente: D. Sebastián Pierre Abascal

Secretaria Consejera: D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Lorena Salamanca Cuevas



-----

Vocal: D<sup>a</sup> Lim Yoke Peng

Vocal: D. Leonardo José Britto León

-----

-----

## **EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

### **EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

#### **FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016.**

El Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) en fecha 23 de enero de 2017, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que consta de 30 páginas.

Por delegación, D. Sebastien Pierre Abascal firma la totalidad de las hojas que constituyen los presentes Estados Financieros Intermedios.

Presidente: D. Sebastián Pierre Abascal

Secretaria Consejera: D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Lorena Salamanca Cuevas

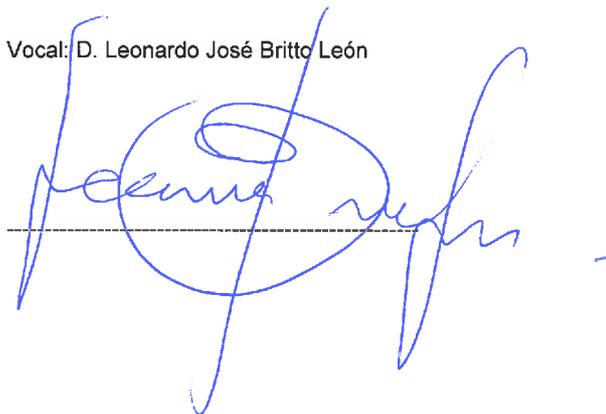
-----



Vocal: D<sup>a</sup> Lim Yoke Peng

Vocal: D. Leonardo José Britto León

-----



## **EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016

### **EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

### **FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016.**

El Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) en fecha 23 de enero de 2017, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2016, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que consta de 30 páginas.

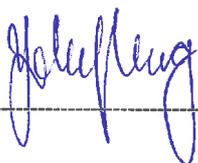
Por delegación, D. Sebastien Pierre Abascal firma la totalidad de las hojas que constituyen los presentes Estados Financieros Intermedios.

Presidente: D. Sebastián Pierre Abascal

Secretaria Consejera: D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Lorena Salamanca Cuevas

Vocal: D<sup>a</sup> Lim Yoke Peng

Vocal: D. Leonardo José Britto León



---

## Revisión del grado de cumplimiento de las proyecciones publicadas

<b>Euros</b>	<b>30/09/2016 real <sup>(*)</sup></b>	<b>2017 estimado <sup>(**)</sup></b>	<b>Grado de cumplimiento</b>
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	100%
Gastos de explotación	(281)	(385)	73%
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(281)</b>	<b>(385)</b>	<b>73%</b>
Resultado financiero	(6.744)	(16.539)	41%
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(7.025)</b>	<b>(16.924)</b>	<b>42%</b>
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(7.025)</b>	<b>(16.924)</b>	<b>42%</b>

<sup>(\*)</sup> Cifras sometidas a revisión limitada

<sup>(\*\*)</sup> Previsiones actualizadas según el hecho relevante publicado el 24 de enero de 2017

Durante el primer semestre del ejercicio 2017 (periodo de 6 meses comprendido entre el 1 de abril de 2016 y 30 de septiembre de 2016), la Sociedad ha alcanzado un grado de cumplimiento respecto a las previsiones para dicho periodo del 42%.

La Sociedad es una holding, tenedora de participaciones, cuya cuenta de resultados se compone de los siguientes gastos: i) gastos de explotación derivados, principalmente, de los honorarios de asesores para el proceso de incorporación al MAB (no recurrente), asesores requeridos durante la negociación en el MAB (recurrentes) y terceros que prestan servicios externalizados tales como contabilidad, abogados, auditores, etc. (recurrentes) ii) gastos financieros correspondientes a los intereses de las deudas existentes con partes vinculadas.

El grado de cumplimiento de los gastos de explotación del primer semestre ascendió al 73%, dado que las principales cuantías para el ejercicio 2017 corresponden a los costes no recurrentes derivados del *listing* que ya fueron contabilizados en su totalidad a 30 de septiembre de 2016. El grado de cumplimiento de los gastos financieros del primer semestre ascendió al 42%, dado que dicho periodo no contempló interés alguno

derivado de la nueva financiación por importe de €201 millones a un tipo de interés anual del 8,1% concedida a la Sociedad por una parte vinculada para la adquisición de las participaciones de las sociedades dueñas del centro comercial La Maquinista (préstamo concedido el 19 de diciembre de 2016, que conllevará un intereses de, aproximadamente, € 4,6 millones en el segundo semestre del ejercicio 2017).

A modo resumen, resaltar que la estabilidad de los gastos de explotación y financieros durante el periodo analizado, han permitido a la Sociedad alcanzar un grado de cumplimiento de las estimaciones correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2017 razonable, en línea con lo publicado en el hecho relevante de fecha 23 de enero de 2017, tras contemplar el impacto derivado de la adquisición de una participación en las sociedades propietarias del centro comercial La Maquinista.