

Madrid, 28 de julio 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 anual correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de abril de 2016 y 31 de marzo de 2017:

- Informe de cuentas anuales correspondiente a los estados financieros anuales individuales del periodo de doce meses finalizado el 31 de marzo de 2017.
- Estados financieros anuales individuales del periodo de doce meses finalizado el 31 de marzo de 2017.
- 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).

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

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

Informe de auditoría independiente, cuentas anuales
al 31 de marzo de 2017 e informe de gestión del
ejercicio 2017

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

Al Accionista Único de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

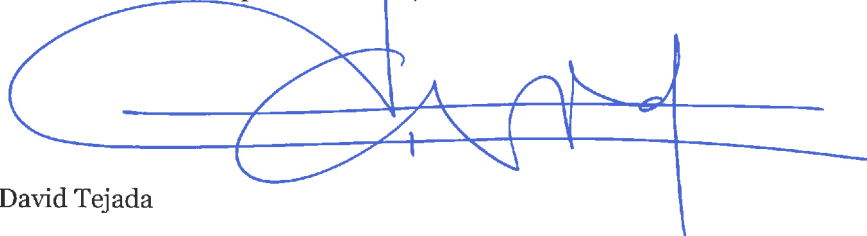
Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) a 31 de marzo de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2017 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



David Tejada

27 de julio de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/34970
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el
31 de marzo de 2017

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

ID

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF: 01010 A87035853

Forma jurídica

SA:

01011

SL:

01012

Otras:

01013

S.A.U.

LEI: 01009

Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social: 01020 EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.

Domicilio social: 01022 AVENIDA ARAGON 330

Municipio: 01023 MADRID

Provincia:

01025

MADRID

Código postal: 01024 28022

Teléfono:

01031

Dirección de e-mail de contacto de la empresa

01037

Pertenencia a un grupo de sociedades:

DENOMINACIÓN SOCIAL

NIF

Sociedad dominante directa:

01041

Euro Iberia Private Limited

01040

N7061115G

Sociedad dominante última del grupo:

01061

GIC (Realty) Pte Ltd

01060

ACTIVIDAD

Actividad principal: 02009 Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia

Código CNAE:

02001

6820

(1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

FIJO (4):

NO FIJO (5):

EJERCICIO 2016 (2)

EJERCICIO 2015 (3)

04001	0	0
04002	0	0

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

04010	0	0
-------	---	---

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

EJERCICIO 2016 (2)

EJERCICIO 2015 (3)

FIJO:

NO FIJO:

	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
04120	0	0	0	0
04122	0	0	0	0

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

EJERCICIO 2016 (2)

EJERCICIO 2015 (3)

Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:

Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:

Número de páginas presentadas al depósito:

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

01903

UNIDADES

Euros:

09001

Miles de euros:

09002

Millones de euros:

09003

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

- (1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
- (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
- (3) Ejercicio anterior.
- (4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
- a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
- b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
- c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.
- (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):
- n.º de personas contratadas x n.º medio de semanas trabajadas

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.1

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

NIF: A87035853		Espacio destinado para las firmas de los administradores		UNIDAD (1):	
DENOMINACIÓN SOCIAL:				Euros:	09001 ☒
EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.				Miles:	09002 ☐
		Millones:	09003 ☐		

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (2)	EJERCICIO 2015 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		399.334.498,84	198.104.748,11
I. Inmovilizado intangible	11100			
1. Desarrollo	11110			
2. Concesiones	11120			
3. Patentes, licencias, marcas y similares	11130			
4. Fondo de comercio	11140			
5. Aplicaciones informáticas	11150			
6. Investigación	11160			
7. Propiedad intelectual	11180			
8. Otro inmovilizado intangible	11170			
II. Inmovilizado material	11200			
1. Terrenos y construcciones	11210			
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	11220			
3. Inmovilizado en curso y anticipos	11230			
III. Inversiones inmobiliarias	11300			
1. Terrenos	11310			
2. Construcciones	11320			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400	5.2	399.334.498,84	198.104.748,11
1. Instrumentos de patrimonio	11410	5.2	399.334.498,84	198.104.748,11
2. Créditos a empresas	11420			
3. Valores representativos de deuda	11430			
4. Derivados	11440			
5. Otros activos financieros	11450			
6. Otras inversiones	11460			
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500			
1. Instrumentos de patrimonio	11510			
2. Créditos a terceros	11520			
3. Valores representativos de deuda	11530			
4. Derivados	11540			
5. Otros activos financieros	11550			
6. Otras inversiones	11560			
VI. Activos por impuesto diferido	11600			
VII. Deudas comerciales no corrientes	11700			

(1) Marque la casilla correspondiente según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.

5

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.2

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

NIF: A87035853				
DENOMINACIÓN SOCIAL: EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		129.166,72	578.465,69
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200			
1. Comerciales	12210			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	12220			
a) Materias primas y otros aprovisionamientos a largo plazo.	12221			
b) Materias primas y otros aprovisionamientos a corto plazo.	12222			
3. Productos en curso	12230			
a) De ciclo largo de producción.	12231			
b) De ciclo corto de producción.	12232			
4. Productos terminados	12240			
a) De ciclo largo de producción.	12241			
b) De ciclo corto de producción.	12242			
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	12250			
6. Anticipos a proveedores	12260			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300			
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12310			
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo.	12311			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12312			
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	12320			
3. Deudores varios	12330			
4. Personal	12340			
5. Activos por impuesto corriente	12350			
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12360			
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400	5.1	3.030,28	3.030,28
1. Instrumentos de patrimonio	12410			
2. Créditos a empresas	12420			
3. Valores representativos de deuda	12430			
4. Derivados	12440			
5. Otros activos financieros	12450	5.1	3.030,28	3.030,28
6. Otras inversiones	12460			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

8

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.3

NIF:

A87035853

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500	5.1	61,08	
1. Instrumentos de patrimonio	12510			
2. Créditos a empresas	12520			
3. Valores representativos de deuda	12530			
4. Derivados	12540			
5. Otros activos financieros	12550	5.1	61,08	
6. Otras inversiones	12560			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600			
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		126.075,36	575.435,41
1. Tesorería	12710			
2. Otros activos líquidos equivalentes	12720		126.075,36	575.435,41
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		399.463.665,56	198.683.213,80

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.1

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

NIF: A87035853				
DENOMINACIÓN SOCIAL: EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		76.206.040,04	92.824.777,64
A-1) Fondos propios	21000	7	76.206.040,04	92.824.777,64
I. Capital	21100	7.1	5.000.000,00	5.000.000,00
1. Capital escriturado	21110	7.1	5.000.000,00	5.000.000,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200	7.1	96.515.000,00	96.515.000,00
III. Reservas	21300	7.3	-16.689,56	-16.689,56
1. Legal y estatutarias	21310			
2. Otras reservas	21320	7.3	-16.689,56	-16.689,56
3. Reserva de revalorización	21330			
4. Reserva de capitalización	21350			
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		-8.673.532,80	-2.235.994,73
1. Remanente	21510			
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	21520		-8.673.532,80	-2.235.994,73
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		-16.618.737,60	-6.437.538,07
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
I. Activos financieros disponibles para la venta	22100			
II. Operaciones de cobertura	22200			
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	22300			
IV. Diferencia de conversión	22400			
V. Otros	22500			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		323.215.192,86	21.216.444,44
I. Provisiones a largo plazo	31100			
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	31110			
2. Actuaciones medioambientales	31120			
3. Provisiones por reestructuración	31130			
4. Otras provisiones	31140			
II. Deudas a largo plazo	31200			
1. Obligaciones y otros valores negociables	31210			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.2

NIF: A87035853

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2016 (1)

EJERCICIO 2015 (2)

2. Deudas con entidades de crédito	31220			
3. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
4. Derivados	31240			
5. Otros pasivos financieros	31250			
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo ...	31300	6.1	323.215.192,86	21.216.444,44
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			
C) PASIVO CORRIENTE	32000		42.432,66	84.641.991,72
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
1. Provisiones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero ..	32210			
2. Otras provisiones	32220			
III. Deudas a corto plazo	32300			
1. Obligaciones y otros valores negociables	32310			
2. Deudas con entidades de crédito	32320			
3. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
4. Derivados	32340			
5. Otros pasivos financieros	32350			
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo ...	32400	6.3		84.481.814,03
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	6.3	42.432,66	160.177,69
1. Proveedores	32510			
a) Proveedores a largo plazo	32511			
b) Proveedores a corto plazo	32512			
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	32520			
3. Acreedores varios	32530		42.432,66	160.172,15
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	32540			
5. Pasivos por impuesto corriente	32550			
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	32560			5,54
7. Anticipos de clientes	32570			
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		399.463.665,56	198.683.213,80

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.1

NIF: A87035853

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2016 (1)

EJERCICIO 2015 (2)

A) OPERACIONES CONTINUADAS

1. Importe neto de la cifra de negocios	40100			
a) Ventas	40110			
b) Prestaciones de servicios	40120			
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding	40130			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
a) Consumo de mercaderías	40410			
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	40420			
c) Trabajos realizados por otras empresas	40430			
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	40440			
5. Otros ingresos de explotación	40500			
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	40510			
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	40520			
6. Gastos de personal	40600			
a) Sueldos, salarios y asimilados	40610			
b) Cargas sociales	40620			
c) Provisiones	40630			
7. Otros gastos de explotación	40700	9.1	-331.553,94	-202.293,60
a) Servicios exteriores	40710	9.1	-331.553,94	-202.293,60
b) Tributos	40720			
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	40730			
d) Otros gastos de gestión corriente	40740			
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero	40750			
8. Amortización del inmovilizado	40800			
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100			
a) Deterioro y pérdidas	41110			
b) Resultados por enajenaciones y otras	41120			
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades holding	41130			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.2

NIF: A87035853

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
13. Otros resultados	41300			
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		-331.553,94	-202.293,60
14. Ingresos financieros	41400			
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	41410			
a 1) En empresas del grupo y asociadas	41411			
a 2) En terceros	41412			
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	41420			
b 1) De empresas del grupo y asociadas	41421			
b 2) De terceros	41422			
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
15. Gastos financieros	41500	10	-16.287.183,66	-6.235.390,26
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	41510		-11.714.237,57	-4.929.266,72
b) Por deudas con terceros	41520		-4.572.946,09	-1.306.123,54
c) Por actualización de provisiones	41530			
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
a) Cartera de negociación y otros	41610			
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta	41620			
17. Diferencias de cambio	41700	10		145,79
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
a) Deterioros y pérdidas	41810			
b) Resultados por enajenaciones y otras	41820			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		-16.287.183,66	-6.235.244,47
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	49300		-16.618.737,60	-6.437.538,07
20. Impuestos sobre beneficios	41900			
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)	49400		-16.618.737,60	-6.437.538,07
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS				
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	42000			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	49500		-16.618.737,60	-6.437.538,07

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

PN1

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

NIF:	A87035853	Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.				

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		-16.590.977,60	-6.437.538,07
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
1. Activos financieros disponibles para la venta	50011			
2. Otros ingresos/gastos	50012			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
1. Activos financieros disponibles para la venta	50081			
2. Otros ingresos/gastos	50082			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	59300			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		-16.590.977,60	-6.437.538,07

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.1

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A87035853				
DENOMINACIÓN SOCIAL: EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		CAPITAL		
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	PRIMA DE EMISIÓN
		01	02	03
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (1)	511	5.000.000,00		96.515.000,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (2)	514	5.000.000,00		96.515.000,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (2)	511	5.000.000,00		96.515.000,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (3)	514	5.000.000,00		96.515.000,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (3)	525	5.000.000,00		96.515.000,00

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.2

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

PN2.2

NIF: A87035853		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.				
		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (1)	511	-16.689,56		-1.200.840,26
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (2)	514	-16.689,56		-1.200.840,26
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			-1.035.154,47
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			-1.035.154,47
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (2)	511	-16.689,56		-2.235.994,73
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (3)	514	-16.689,56		-2.235.994,73
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			-6.437.538,07
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			-6.437.538,07
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (3)	525	-16.689,56		-8.673.532,80

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
 VIENE DE LA PÁGINA PN2.1

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.3

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

PN2.3

NIF: A87035853		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.				
		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (1)	511		-1.035.154,47	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (2)	514		-1.035.154,47	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-6.437.538,07	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos.	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524		1.035.154,47	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		1.035.154,47	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (2)	511		-6.437.538,07	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (3)	514		-6.437.538,07	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-16.590.977,60	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos.	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524		6.437.538,07	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		6.437.538,07	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (3)	525		-16.590.977,60	

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
 VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.4

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.4

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A87035853		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.				
		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (3)	525			

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
VIENE DE LA PÁGINA PN2.3

CONTINUAR EN LA PÁGINA PN2.5

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.5

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A87035853			
DENOMINACIÓN SOCIAL: EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
		TOTAL	
		13	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (1)	511	99.262.315,71	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 (1) y anteriores	512		
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (1) y anteriores	513		
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (2)	514	99.262.315,71	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-6.437.538,07	
II. Operaciones con socios o propietarios	516		
1. Aumentos de capital	517		
2. (-) Reducciones de capital	518		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519		
4. (-) Distribución de dividendos	520		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522		
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523		
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531		
2. Otras variaciones	532		
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (2)	511	92.824.777,64	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015 (2)	512		
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (2)	513		
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (3)	514	92.824.777,64	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-16.590.977,60	
II. Operaciones con socios o propietarios	516		
1. Aumentos de capital	517		
2. (-) Reducciones de capital	518		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519		
4. (-) Distribución de dividendos	520		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522		
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523		
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531		
2. Otras variaciones	532		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (3)	525	76.233.800,04	

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
VIENE DE LA PÁGINA PN2.4

SA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.1

NIF: A87035853

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NOTAS

EJERCICIO 2016 (1)

EJERCICIO 2015 (2)

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN

1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	61100		-16.590.977,60	-6.437.538,07
2. Ajustes del resultado	61200		16.287.183,66	6.235.390,26
a) Amortización del inmovilizado (+)	61201			
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	61202			
c) Variación de provisiones (+/-)	61203			
d) Imputación de subvenciones (-)	61204			
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	61205			
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	61206			
g) Ingresos financieros (-)	61207			
h) Gastos financieros (+)	61208	10	16.287.183,66	6.235.390,26
i) Diferencias de cambio (+/-)	61209			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	61210			
k) Otros ingresos y gastos (-/+).	61211			
3. Cambios en el capital corriente	61300		-145.505,03	125.338,74
a) Existencias (+/-)	61301			
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	61302			
c) Otros activos corrientes (+/-)	61303			
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	61304		-145.505,03	125.338,74
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	61305			
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	61306			
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	61400			
a) Pagos de intereses (-)	61401			
b) Cobros de dividendos (+)	61402			
c) Cobros de intereses (+)	61403			
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	61404			
e) Otros pagos (cobros) (-/+).	61405			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	61500		-449.298,97	-76.809,07

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

8

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.2

NIF: A87035853

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NOTAS

EJERCICIO 2016 (1)

EJERCICIO 2015 (2)

B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

6. Pagos por inversiones (-)	62100		-201.229.811,81	-3.030,28
a) Empresas del grupo y asociadas	62101		-201.229.750,73	
b) Inmovilizado intangible	62102			
c) Inmovilizado material	62103			
d) Inversiones inmobiliarias	62104			
e) Otros activos financieros	62105		-61,08	-3.030,28
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62106			
g) Unidad de negocio	62107			
h) Otros activos	62108			
7. Cobros por desinversiones (+)	62200			
a) Empresas del grupo y asociadas	62201			
b) Inmovilizado intangible	62202			
c) Inmovilizado material	62203			
d) Inversiones inmobiliarias	62204			
e) Otros activos financieros	62205			
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62206			
g) Unidad de negocio	62207			
h) Otros activos	62208			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	62300		-201.229.811,81	-3.030,28

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

8

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.3

NIF: A87035853

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NOTAS

EJERCICIO 2016 (1)

EJERCICIO 2015 (2)

C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio

a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)

b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)

c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)

d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)

e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)

10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero

a) Emisión

1. Obligaciones y otros valores negociables (+)

2. Deudas con entidades de crédito (+)

3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)

4. Deudas con características especiales (+)

5. Otras deudas (+)

b) Devolución y amortización de

1. Obligaciones y otros valores negociables (-)

2. Deudas con entidades de crédito (-)

3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)

4. Deudas con características especiales (-)

5. Otras deudas (-)

11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio

a) Dividendos (-)

b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)

12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)

D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio

E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)

Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio

Efectivo o equivalentes al final del ejercicio

63100			
63101			
63102			
63103			
63104			
63105			
63200		201.229.750,73	-681.050,23
63201		201.229.750,73	
63202			
63203			
63204	6.1 y 6.3	201.229.750,73	
63205			
63206			
63207			-681.050,23
63208			
63209			
63210			
63211			
63212			-681.050,23
63300			
63301			
63302			
63400		201.229.750,73	-681.050,23
64000			
65000		-449.360,05	-760.889,58
65100		575.435,41	1.336.324,99
65200		126.075,36	575.435,41

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

Euro Cervantes SOCIMI, S.A.

Balance de situación a 31 de marzo de 2017 (Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio 31.03.2017	Ejercicio 31.03.2016
ACTIVO NO CORRIENTE		399.334.498,84	198.104.748,11
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 5.2	399.334.498,84	198.104.748,11
ACTIVO CORRIENTE		129.166,72	578.465,69
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 5.1	3.030,28	3.030,28
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 5.1	61,08	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		126.075,36	575.435,41
TOTAL ACTIVO		399.463.665,56	198.683.213,80

Las notas 1 a 15 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

Euro Cervantes SOCIMI, S.A.

Balance de situación a 31 de marzo de 2017 y 31 de marzo de 2016 (Expresado en euros)

PASIVO	Notas	Ejercicio 31.03.2017	Ejercicio 31.03.2016
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios		76.233.800,04	92.824.777,64
Capital	Nota 7	76.233.800,04	92.824.777,64
Capital escriturado		5.000.000,00	5.000.000,00
Capital no exigido	Nota 7.1	5.000.000,00	5.000.000,00
Prima de emisión	Nota 7.1	96.515.000,00	96.515.000,00
Reservas	Nota 7.3	-16.689,56	-16.689,56
Resultados de ejercicios anteriores		-8.673.532,80	-2.235.994,73
Resultado del ejercicio		-16.590.977,60	-6.437.538,07
PASIVO NO CORRIENTE		323.215.192,66	21.216.444,44
Deudas a largo plazo	Nota 6.1		-
Otros pasivos financieros			-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 6.1	323.215.192,66	21.216.444,44
PASIVO CORRIENTE		14.672,66	84.641.991,72
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 6.3	-	84.481.814,03
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 6.3	14.672,66	160.177,69
Acreedores varios		14.672,66	160.177,69
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		399.463.665,56	198.683.213,80

Las notas 1 a 15 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

4

Euro Cervantes SOCIMI, S.A.

Cuenta de Perdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2017 (Expresado en euros)

	Notas	Ejercicio 31.03.2017	Ejercicio 31.03.2016
Otros gastos de explotación	Nota 9.1	-303.793,94	-202.293,60
Servicios exteriores		-303.793,94	-202.293,60
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-303.793,94	-202.293,60
Gastos financieros	Nota 10	-16.287.183,66	-6.235.390,26
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-11.714.237,57	-4.929.266,72
Por deudas con terceros		-4.572.946,09	-1.306.123,54
Diferencias de cambio	Nota 10	-	145,79
RESULTADO FINANCIERO		-16.287.183,66	-6.235.244,47
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-16.590.977,60	-6.437.538,07
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		-16.590.977,60	-6.437.538,07

Las notas 1 a 15 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales .

14

Euro Cervantes SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2017

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2017 (Expresado en euros)

	Notas	Ejercicio 31.03.2017	Ejercicio 31.03.2016
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)		-16.590.977,60	-6.437.538,07

Las notas 1 a 15 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros.

Euro Cervantes SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2017

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2017 (Expresado en euros)

	Capital Social (Nota 7.1)	Prima de emision (Nota 7.1)	Reservas (Nota 7.3)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado	Total Patrimonio Neto
SALDO AJUSTADO AL 31.03.2015	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					- 6.437.538,07	- 3.299.851,22
Operaciones con socios o propietarios						-
- Aumentos de capital						-
(- Reducciones de capital)						-
- Otras operaciones con socios o propietarios						-
Otras variaciones del patrimonio neto				- 1.035.154,47	1.035.154,47	-
SALDO FINAL AL 31.03.2016	5.000.000,00	96.515.000,00	- 16.689,56	- 2.235.994,73	- 6.437.538,07	92.824.777,64
SALDO AJUSTADO AL 31.03.2016	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					- 16.590.977,60	- 16.590.977,60
Operaciones con socios o propietarios						-
- Aumentos de capital						-
(- Reducciones de capital)						-
- Otras operaciones con socios o propietarios						-
Otras variaciones del patrimonio neto				- 6.437.538,07	6.437.538,07	-
SALDO FINAL DEL 31.03.2017	5.000.000,00	96.515.000,00	- 16.689,56	- 8.673.532,80	- 16.590.977,60	76.233.800,04

Las notas 1 a 15 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

Euro Cervantes SOCIMI, S.A.
Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de marzo de
2017 (Expresado en euros) .

	Notas	Ejercicio 31.03.17	Ejercicio 31.03.16
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		-449.298,97	-76.809,07
Resultado del ejercicio antes de impuestos		-16.590.977,60	-6.437.538,07
Ajustes al resultado:		16.287.183,66	6.235.390,26
- Amortización del inmovilizado			
- Correcciones valorativas por deterioro			
- Ingresos financieros			
- Gastos financieros			
Cambios en el capital corriente			
- Deudores y otras cuentas a cobrar			
- Otros activos corrientes			
- Acreedores y otras cuentas a pagar			
- Otros pasivos corrientes			
- Otros activos y pasivos no corrientes			
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		-201.229.811,81	-3.030,28
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			
Pagos por inversiones		-201.229.811,81	-3.030,28
- Empresas del grupo y asociadas			
- Inmovilizado intangible			
- Inmovilizado material			
- Inversiones inmobiliarias			
- Otros activos financieros			
Cobros por desinversiones			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		201.229.750,73	-681.050,23
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
- Emisión de instrumentos de patrimonio			
- Amortización de instrumentos de patrimonio			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		201.229.750,73	-681.050,23
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables			
- Emisión de deudas con entidades de crédito			
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas			
- Emisión de otras deudas			
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas			
- Devolución y amortización de otras deudas			
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)			
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		-449.360,05	-760.889,58
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		575.435,41	1.336.324,99
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		126.075,36	575.435,41

Las notas 1 a 15 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

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

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2017 (Expresado en euros)

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.

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

Si bien la sociedad posee el 32,9% de la sociedad GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U. y el 48,89% de Unibail Rodamco, S.L.U. y Time Blue, S.L.U adquiridas a través del contrato de compraventa de acciones detallado en la nota 5.2, la Sociedad no está obligada a presentar Cuentas Anuales consolidadas dado que no ejerce ni puede ejercer el control de dichas Sociedades y por tanto no es considerada cabecera de un grupo de sociedades.

La Sociedad está integrada en el Grupo GIC (Realty) Private Limited. La sociedad dominante directa de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. es Euro Iberia Private Limited, con domicilio social en 168 Robinson Road 37-01, Singapur, y la sociedad dominante última del Grupo 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.

Régimen 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 período 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 período 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 período 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.

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

A 31 de marzo de 2017, 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 SOCIM (Nota 8.5).

Las cifras incluidas en las cuentas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.- Bases de presentación de las Cuentas Anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas Cuentas Anuales 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 el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016, así como sus Adaptaciones sectoriales.
- 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.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las presentes Cuentas Anuales 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. Estas Cuentas Anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2016 fueron aprobadas por el Accionista Único el 19 de Agosto del 2016.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado éstas Cuentas Anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas Cuentas Anuales. 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 las presentes Cuentas Anuales 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 ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

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 de los instrumentos de patrimonio que se mencionan en la nota 5.2, tal y como indica la norma de registro y valoración 4.1.I de las presentes Cuentas Anuales.

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%. El Consejo de Administración realiza 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 del Consejo de Administración 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.

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 Unibail Rodamco Steam, S.L. 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 31 de marzo de 2017, con los flujos esperados de su inversión en las sociedades participadas y en caso de ser necesario con el apoyo financiero del Grupo. Por ello los administradores han formulado los presentes estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2017.

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, es decir, a pesar de cumplir con los requisitos para formular estados financieros financieros abreviados, estas deben formular estados financieros completos.

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

Las Cuentas Anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.

2.9 Corrección de errores

En la elaboración de las Cuentas Anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las Cuentas Anuales del ejercicio 2016.

3.- Aplicación del resultado

A 31 de marzo de 2017 la Sociedad registra una pérdida de 16.590.977,60. La propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad en relación a la distribución del resultados del ejercicio es traspasar dicho importe a "Resultados negativos de ejercicios anteriores", al igual que en el ejercicio precedente.

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 distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

4.- Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 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.

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.

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.

4.2 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 impositivas 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 impositivas, 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.

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.

I. 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 impositivas 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.

4.3 Ingresos y gastos

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.

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.

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 y desde el 19 de diciembre de 2016 en Unibail Rodamco, S.L.U. y Time Blue, S.L.U., 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, 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.

4.4 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las Cuentas Anuales 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.

Las Cuentas Anuales 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 las Cuentas Anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de 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.

4.5 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.

4.6 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.

4.7 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, excepto si se difieren en patrimonio neto como las coberturas de flujos de efectivo cualificadas y las coberturas de inversión neta cualificadas.

5.- Activos Financieros

5.1 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 de los ejercicios terminados a 31 de marzo de 2017 y a 31 de marzo de 2016 (en euros):

Clases Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	
	2017	2016
Préstamos y partidas a cobrar		
- Cuenta corriente con empresas del grupo y asociadas	3.030,28	3.030,28
- Depósitos a corto plazo	61,08	-
Total	3.091,36	3.030,28

5.2 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Con fecha 19 de diciembre de 2016, la Sociedad ha formalizado con la sociedad vinculada New Tower Real Estate la compraventa del 48,89% de participación en el capital de Unibail Rodamco Steam, S.L. y del 48,89% de participación en el capital de Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L.. El precio de las participaciones ha ascendido a 201 millones de euros y 0,2 millones de euros respectivamente. El precio establecido para la compraventa de las participaciones Unibail Rodamco Steam, S.L. y Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L., se ha establecido en base al valor de mercado de las sociedades basado fundamentalmente en el patrimonio neto y en las plusvalías tácitas del activo inmobiliario.

Dichas adquisiciones han sido financiada con un préstamo con la sociedad New Tower Real Estate por el importe total que asciende a 201 millones de euros (Ver nota 6.1). Posteriormente, con fecha 19 de diciembre de 2016, dicho préstamo fue cedido en las mismas condiciones y terminos a los inicialmente pactados a la sociedad vinculada Euro Gaudi, S.a.R.L.. Esta financiación devenga un tipo de interés anual de 8,1%, siendo su fecha de vencimiento el 19 de diciembre 2021. Los intereses generados ascendieron a 4.572.946,09 euros durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2017, los cuales se han capitalizado como mayor importe de la deuda ya que su liquidación es junto al vencimiento único de 19 de diciembre de 2021. No obstante, la Sociedad tiene la opción de liquidar los intereses en cada periodo de liquidación atendiendo al contrato de préstamo.

Unibail Rodamco Steam, S.L. y Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L. son sociedades participadas, entre otros, en ultima instancia por GIC (Realty) Private Limited, y en conjunto son propietarias al 100% del centro comercial La Maquinista, ubicado en Barcelona.

Desde el ejercicio 2014, 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 consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2016 elaboradas bajo normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea.

Los importes del capital social, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las Cuentas Anuales de cada sociedad (datos consolidados en el caso de GMP) a 31 de diciembre de 2016, son como sigue:

Ejercicio 2017

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(1) Calle Luchana, 33. Madrid 28010	32,90%	0,00%	9.409	52.505	173.192	987.480	986.112	198.105	-	-
Unibail Rodamco Steam, S.L.U (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	4.003	24.806	5.581	48.573	48.573	201.010	-	-
Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L.U (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	18	(30)	51	(33)	(33)	219	-	-
Total	-	0,00%	13.430	77.281	178.824	1.036.020	1.034.653	399.334	-	-

(1) Auditado por Deloitte, S.L.. Sus acciones cotizan en el Mercado Alternativo Bursatil.

(2) Auditado por Deloitte, S.L.. Sus acciones no cotizan en bolsa

La Sociedad ha decidido presentar las cifras consolidadas de GMP Properties y las individuales de Unibail Rodamco Steam, S.L. y Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L. arriba referenciadas sobre el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 dado que las cifras consolidadas correspondientes al 31 de marzo de 2017 no se encuentran auditadas y no difieren significativamente de aquellas..

Ejercicio 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	48.376	110.630	746.188	681.448	198.105	-	-
Total	32,90%	0,00%	9.409	48.376	110.630	746.188	681.448	198.105	-	-

* Auditado por Deloitte, S.L. Sus acciones cotizan en el MAB

La Sociedad decidió presentar las cifras consolidadas de GMP Properties arriba referenciadas sobre el ejercicio finalizado el 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 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 aquellas 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.

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 haría 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 había 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.

El importe pendiente de abonar a GMP se hizo efectivo a 21 de Junio de 2016.

- 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 haría 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 ha sido bonado en base a las pautas mencionadas anteriormente.
- Un importe de 1.286.165,17 euros correspondientes a las "New Shares", el cual ha sido 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. 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 debió al efecto de la actualización de la deuda.

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 el resultado financiero del ejercicio.

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 a 31 de marzo de 2017.

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 la fecha de cierre del ejercicio 2017 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.

6.- Pasivos Financieros

6.1 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 cierre de los ejercicios terminados a 31 de marzo de 2017 y a 31 de marzo de 2016 (en euros):

Clases Categorías	Créditos, derivados y otros	
	2017	2016
Débitos y partidas a pagar		
Deudas con empresas del grupo y asociadas	323.215.192,86	21.216.444,44
		-
Total	323.215.192,86	21.216.444,44

El detalle, por vencimientos, de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo con empresas del grupo y asociadas a 31 de marzo de 2017" es el siguiente:

	19 diciembre 2021	7 agosto 2025	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Préstamo EURO IBERIA)	-	117.412.496,04	117.412.496,04
Deudas con empresas de grupo y asociadas(Préstamo EURO GAUDI)	205.802.696,82	-	205.802.696,82
Total	205.802.696,82	117.412.496,04	323.215.192,86

Las deudas a largo plazo con empresas del grupo y asociadas a 31 de marzo de 2017 se refieren a:

- a) Una línea de crédito que la Sociedad ha contratado el 14 de agosto de 2015 con la sociedad dominante Euro Iberia Private Limited de la que se han dispuesto 20.000.000 euros, con un límite de 20.000.000 euros, y otra línea de crédito con un saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2016 por importe de 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 línea de crédito devenga un tipo de interés anual de 9,2%, y tiene fecha de vencimiento de 7 de agosto de 2025. Durante el ejercicio 2017, ha devengado unos intereses que ascienden a 8.140.839,61 euros (6.235.390,26 euros en 2016) , los cuales se han capitalizado como mayor importe de la deuda.

De saldo total pendiente a 31 de marzo de 2017, 108.055.212 corresponde al principal y 9.357.284 euros corresponden a los intereses devengados desde la formalización del préstamo.

- b) Un préstamo que la Sociedad ha contraído como consecuencia de la compraventa de las participaciones del 48,89% en las sociedad Unibail Rodamco Steam, S.L. y Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L. el 19 de diciembre de 2016 con la sociedad New Tower Real Estate, B.V. (Nota 5.2) y que posteriormente, mediante el acuerdo de cesión de crédito formalizado el 19 de diciembre de 2016 fue cedido a la sociedad EURO GAUDI SARLU. Este préstamo, devenga un tipo de interés anual de 8,1%, siendo su fecha de vencimiento el 19 de diciembre de 2021. Durante el ejercicio 2017, ha devengado unos intereses que ascienden a 4.572.946,09 euros, los cuales se han capitalizado como mayor importe de la deuda.

Del saldo total pendiente a 31 de marzo de 2017, 201.229.751 euros corresponden al principal y 4.572.946 euros a los intereses devengados desde la formalización del préstamo.

6.2 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.

- a) Riesgo de liquidez: Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance. Adicionalmente 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.

6.3 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 de los ejercicios terminados a 31 de marzo de 2017 y a 31 de marzo de 2016 (en euros):

Clases Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	
	2017	2016
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	14.672,66	160.177,69
Total	14.672,66	84.641.991,72

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 (88.055.212 euros), se ha reconocido en el resultado del ejercicio. Durante el periodo del 1 de abril de 2016 hasta la fecha de cancelación del préstamo, ha devengado unos intereses por importe de 793.041 euros reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

7.- Fondos propios

7.1 Capital Social

Al cierre del ejercicio 2017 el capital social de la Sociedad asciende a 5.000.000,00 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 íntegramente por su accionista único Euro Iberia Private Limited. Dichas acciones son nominativas

7.2 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 31 de marzo de 2017, la reserva legal no había alcanzado el mínimo legalmente establecido.

7.3 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 31 de marzo de 2017.

8.- Situación Fiscal

8.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2017 y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad es la siguiente:

	Euros		
	31 de marzo 2017		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(16.590.977,60)
Impuesto de sociedades			
Resultado antes de impuestos			(16.590.977,60)
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	15.287.183,66		15.287.183,66
- con origen en ejercicios anteriores			
Base imponible (resultado fiscal)			(1.303.793,94)

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2016 y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad es la siguiente:

	Euros		
	31 de marzo 2016		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(6.437.538,07)
Impuesto de sociedades			
Resultado antes de impuestos			(6.437.538,07)
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	5.235.390,26		5.235.390,26
- con origen en ejercicios anteriores			
Base imponible (resultado fiscal)			(1.202.147,81)

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

8.2 Bases imponibles negativas

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2017, el importe de las bases imponibles negativas pendientes de tomar y que no han sido registradas en el Balance de Situación adjunto, eran los siguientes:

	Importe
Bases imponibles negativas	
Año 2014	764.868,60
Año 2015	256.864,54
Año 2016	1.202.147,81
Año 2017	1.303.793,94

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.

8.3 Otros créditos

La sociedad tiene a 31 de marzo de 2017 incentivos y deducciones fiscales pendientes de aplicación, según el siguiente detalle:

Deducciones pendientes de aplicar	Euros	Aplicado a 31.03.2017	Pendiente de aplicación a 31.03.2017
Ajuste gasto financiero 2014	452.661	-	452.661
Ajuste gasto financiero 2015	778.290	-	778.290
Ajuste gasto financiero 2016	5.235.390	-	5.235.390
Ajuste gasto financiero 2017	15.287.184	-	15.287.184
	21.753.525	-	21.753.525

Al 31 de marzo de 2017 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.

8.4 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. Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de marzo 2017 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 las Cuentas Anuales adjuntas.

8.5 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 las presentes Cuentas Anuales.

9.- Ingresos y gastos

9.1 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" a 31 de marzo de 2017 presenta la siguiente composición (en euros)

	2017	2016
Servicios Profesionales	303.712,11	202.093,98
Servicios Bancarios	81,83	199,62
Total	303.793,94	202.293,60

10.- Resultado financiero

El Resultado Financiero a 31 de marzo de 2017 esta principalmente compuesto por los intereses devengados de los préstamos que la sociedad mantiene con Euro Iberia Private Limited y Euro Gaudi, S.A.R.L (Ver Nota 6.1) y ascienden a 8.140.839,61 euros (6.235.390,26 euros en 2016) y 4,572.946,09 euros, respectivamente.

11.- Operaciones con partes vinculadas

11.1 Saldos con vinculadas

El importe del saldo en balance con vinculadas al 31 de marzo de 2017 y 2016 es el siguiente (en euros):

	Entidad dominante 31/03/2017	Otras empresas del grupo 31/03/2017	Entidad dominante 31/03/2016	Otras empresas del grupo 31/03/2016
A) ACTIVO CORRIENTE Otras deudas a corto plazo (nota 5.1.)	-	3.030,28	-	3.030,28
B) PASIVO NO CORRIENTE Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (nota 6.1)	117.412.496,04	205.802.696,82	21.216.444,44	-
C) PASIVO CORRIENTE Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 6.1)	-	-	-	84.481.814,03

La sociedad mantiene dos deudas a largo plazo con la sociedad Euro Iberia Private Limited, y otra con la sociedad Euro Gaudi Sarl cuyo vencimientos y tipos de interés se detallan en la nota 6.1.

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 6.3). Los intereses devengados por este préstamo ascienden a 793.041 euros.

Adicionalmente, con fecha 19 de diciembre de 2016 se ha producido la compraventa entre partes vinculadas de las participaciones Unibail Rodamco Steam, S.L. y Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L. entre partes vinculadas (ver nota 5.2)

11.2 Retribuciones al Consejo de Administración

Durante el presente ejercicio 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.

11.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el órgano de administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

12.- Otra información

12.1 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio acabado a 31 de Marzo de 2017 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 los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2017

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	26.500
Otros servicios	35.700

Ejercicio 2016

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	12.500

12.2 Personal

La Sociedad no tiene personal a cierre de los ejercicios 2016 y 2017.

13.- Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

13.1 Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio, 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.

13.2 Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Durante el ejercicio, 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.

14.- Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las Cuentas Anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2017	2016
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	76,64	66,77
Ratio de operaciones pagadas	76,64	59,67
Ratio de operaciones pendientes de pago	76,49	188,81
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	449.668,88	76.378,69
Total pagos pendientes	7.522,66	4.445,50

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del Balance.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

15.- Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las notas anteriores.

Anexo

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

Descripción	31/03/2017
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 • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	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 • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica No aplica No aplica
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	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 - Unibail Rodamco Steam, S.L. . con fecha: 19 de diciembre de 2016. - Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L., con fecha: 19 de diciembre de 2016.

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. - Unibail Rodamco Steam, S.L. - Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L.,
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)

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017.

1. EXPOSICIÓN SOBRE LA EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO DE LA SOCIEDAD

El ejercicio terminado el 31 de marzo de 2017 ha finalizado con un beneficio después de impuestos de 16,6 millones de euros, frente a los 6,4 millones de euros que registró en el ejercicio precedente.

La cifra de negocio es nula como en el ejercicio anterior, y los gastos de explotación han experimentado un aumento del 50%.

Esto ha ocasionado un incremento en el déficit de explotación de un 50% resultando un déficit de explotación en el año 2017 de 0,3 millones de euros.

Por su parte, el periodo medio de pago a proveedores del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2017 asciende a 76,64 días (66,77 días en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2016).

2. EVOLUCIÓN PREVISTA DE LA SOCIEDAD

Para el ejercicio que se inicia el 1 de abril de 2017 no se prevén cambios en la actividad de la Sociedad, ni se prevé ninguna acción que pueda alterar o modificar la actividad desarrollada en ejercicios pasados. Se estima un incremento moderado en los gastos de explotación respecto al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2017.

3. OPERACIONES CON PARTICIPACIONES PROPIAS

La Sociedad no ha realizado operaciones con participaciones propias y no se dispone de autocartera.

4. ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio la Sociedad no ha efectuado actividades en materia de investigación y desarrollo.

5. POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

Riesgo de precio

Los riesgos futuros de la compañía son los propios de su actividad, derivados de su ámbito de actuación y de la evolución del sector donde opera la Sociedad.

No es previsible que estos riesgos vayan a sufrir grandes modificaciones en un futuro inmediato en relación a ejercicios recientemente pasados.

Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que el periodo medio de cobro a clientes no es muy elevado y exige cobro anticipado en algunas operaciones.

Riesgo de liquidez

La política de liquidez y financiación de la Sociedad tiene como objetivo asegurar que la misma mantiene disponibilidad de fondos suficientes para hacer frente a sus compromisos financieros.

La Sociedad pretende contar con el nivel adecuado de capacidad de repago de su deuda con relación a su capacidad de generación de caja. A estos efectos, se tiene en cuenta el mantenimiento de un grado de apalancamiento adecuado. La Dirección realiza un seguimiento de las previsiones de reserva de liquidez en función de los flujos de efectivo esperados.

Riesgo de flujo de efectivo

No existen riesgos significativos de flujos de efectivo.

6. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las notas anteriores.

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

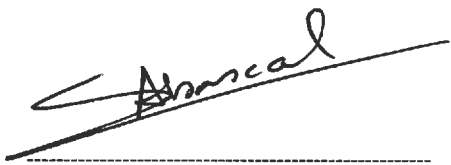
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017.

El Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) en fecha 18 de Julio de 2017, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2017, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, y que constan de 28 paginas, mientras que el informe de gestión se extiende en 2 páginas.

Por delegación, D. Sebastian Pierre Abascal firma la totalidad de las hojas que constituyen las presentes cuentas anuales.

Presidente: D. Sebastián Pierre Abascal

Secretaria Consejera: D^a M^a Lorena Salamanca Cuevas



Vocal: D^a Lim Yoke Peng

Vocal: D. Leonardo José Britto León

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

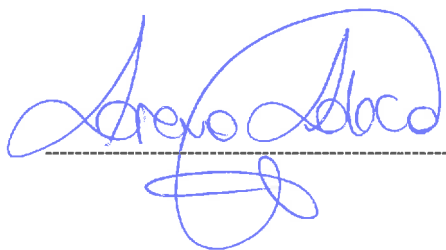
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017.

El Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) en fecha 18 de Julio de 2017, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2017, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, y que constan de 28 paginas, mientras que el informe de gestión se extiende en 2 páginas.

Por delegación, D. Sebastian Pierre Abascal firma la totalidad de las hojas que constituyen las presentes cuentas anuales.

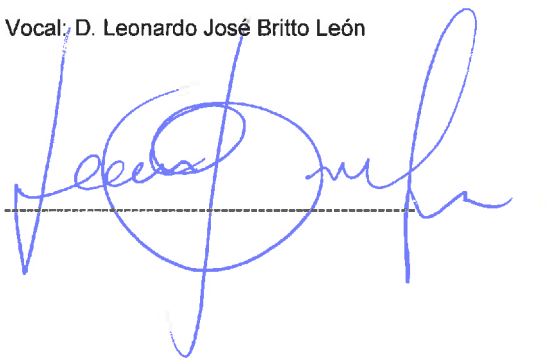
Presidente: D. Sebastián Pierre Abascal

Secretaria Consejera: D^a M^a Lorena Salamanca Cuevas



Vocal: D^a Lim Yoke Peng

Vocal: D. Leonardo José Britto León



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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017.

El Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) en fecha 18 de Julio de 2017, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2017, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, y que constan de 28 paginas, mientras que el informe de gestión se extiende en 2 páginas.

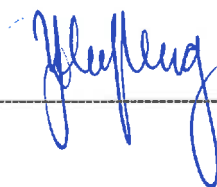
Por delegación, D. Sebastian Pierre Abascal firma la totalidad de las hojas que constituyen las presentes cuentas anuales.

Presidente: D. Sebastián Pierre Abascal

Secretaria Consejera: D^a M^a Lorena Salamanca Cuevas

Vocal: D^a Lim Yoke Peng

Vocal: D. Leonardo José Britto León



Revisión del grado de cumplimiento de las proyecciones publicadas

Euros	31/03/2017 real ^(*)	2017 estimado ^(**)	Grado de cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	100%
Gastos de explotación	-304	-385	79%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-304	-385	79 %
Resultado financiero	-16.287	-16.539	98%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-16.591	-16.924	98 %
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-16.591	-16.924	98 %

(*) Cifras sometidas a auditoría

(**) Previsiones actualizadas según el hecho relevante publicado el 24 de enero de 2017

Durante el ejercicio finalizado el 2017 (periodo de 12 meses comprendido entre el 1 de abril de 2016 y 31 de marzo de 2017), la Sociedad ha alcanzado un grado de cumplimiento, a nivel resultado del ejercicio, respecto a las previsiones para dicho periodo del 98%.

La Sociedad es una holding, tenedora de participaciones, cuya cuenta de resultados se compone, principalmente, 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 interés de las deudas existentes con partes vinculadas.

El grado de cumplimiento de los gastos de explotación del ejercicio 2017 ascendió al 79%, dado que finalmente la Sociedad no incurrió en la totalidad de los gastos no recurrente (contratación de asesores externos) inicialmente estimados.

El grado de cumplimiento de los gastos financieros del ejercicio 2017 ascendió al 98%, en línea con las estimaciones realizadas. Resaltar que en diciembre de 2016 la Sociedad obtuvo una nueva financiación por importe de € 201 millones a un tipo de interés anual del 8,1% de una parte vinculada, para la adquisición de las participaciones de las sociedades dueñas del centro comercial La Maquinista.