

Madrid, 29 de enero de 2018

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 2017 y 30 de septiembre de 2017:

- Informe de los estados financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2017.
- Estados financieros intermedios individuales del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre 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](http://www.euro-cervantes.es)).

**EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.U.**

D. Sébastien Abascal

Consejero



**EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.**

Revisión limitada de estados financieros intermedios correspondiente al periodo de seis meses finalizados el 30 de septiembre de 2017



## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los Accionistas de Euro Cervantes SOCIMI, S.A.:

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Euro Cervantes SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 de septiembre de 2017, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

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

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Euro Cervantes SOCIMI, S.A., al 30 de septiembre de 2017, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Otras cuestiones

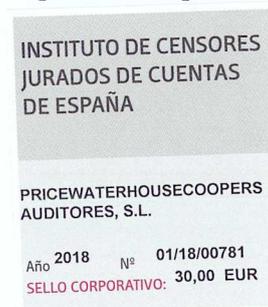
Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

26 de enero de 2018

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 25  
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es



Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas ña

## EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses  
terminado el 30 de septiembre de 2017

**Euro Cervantes SOCIMI, S.A.**  
**Balance intermedio a 30 de septiembre de 2017 y 31 de marzo de 2017 (Expresado en euros).**

	Notas	Ejercicio 30.09.2017	Ejercicio 31.03.2017
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE		399.359.431,84	399.334.498,84
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 4.2	399.359.431,84	399.334.498,84
ACTIVO CORRIENTE		2.698.634,64	129.166,72
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 4.1	3.030,28	3.030,28
Inversiones financieras a corto plazo		61,08	61,08
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 4.3	2.695.543,28	126.075,36
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>402.058.066,48</b>	<b>399.463.665,56</b>

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

SP

**Euro Cervantes SOCIMI, S.A.**  
**Balance intermedio a 30 de septiembre de 2017 y 31 de marzo de 2017 (Expresado en euros).**

PASIVO	Notas	Ejercicio 30.09.2017	Ejercicio 31.03.2017
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Fondos propios	Nota 6	68.311.199,27	76.233.800,04
Capital		68.311.199,27	76.233.800,04
Capital escriturado	Nota 6.1	5.000.000,00	5.000.000,00
Capital no exigido		5.000.000,00	5.000.000,00
Prima de emisión	Nota 6.1	96.515.000,00	96.515.000,00
Reservas	Nota 6.3	-16.689,56	-16.689,56
Resultados de ejercicios anteriores		-25.264.510,40	-8.673.532,80
Resultado del ejercicio		-7.922.600,77	-16.590.977,60
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 5.1	333.739.596,45	323.215.192,86
		333.739.596,45	323.215.192,86
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 5.3	7.270,76	14.672,66
Otros acreedores		7.270,76	14.672,66
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>402.058.066,48</b>	<b>399.463.665,56</b>

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

**Euro Cervantes SOCIMI, S.A.**  
**Cuenta de Perdidas y Ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 y 30 de septiembre de 2016 (Expresado en euros).**

	Notas	Ejercicio 30.09.2017	Ejercicio 30.09.2016
Importe neto de la cifra de negocios		5.308.291,92	-
Otros gastos de explotación	Nota 8.1	-126.818,30	-280.884,29
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>5.181.473,62</b>	<b>-280.884,29</b>
Gastos financieros	Nota 9	-13.104.074,39	-6.743.697,83
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-13.104.074,39</b>	<b>-6.743.697,83</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>-7.922.600,77</b>	<b>-7.024.582,12</b>
Impuestos sobre beneficios		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>-7.922.600,77</b>	<b>-7.024.582,12</b>

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

**Euro Cervantes SOCIMI, S.A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio correspondiente a los periodos de 6 meses finalizados el 30 de septiembre de 2017 y 30 de septiembre de 2016.**

**A) Estado de ingresos y gastos Intermedio reconocidos correspondiente a los periodos de 6 meses finalizados el 30 de septiembre de 2017 y 2016 (Expresado en euros).**

	Notas	Ejercicio 30.09.2017	Ejercicio 30.09.2016
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.</b>			
<b>B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO.</b>			
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.			
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I+II+III+IV+V+VI+VII)</b>			
<b>C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>			
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.			
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)</b>			
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>		<b>-7.922.600,77</b>	<b>-7.024.582,12</b>

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

Euro Cervantes SOCIMI, S.A.  
 Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio correspondiente a los periodos de 6 meses finalizados el 30 de septiembre de 2017 y 30 de septiembre de 2016.

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio correspondiente a los periodos de 6 meses finalizados el 30 de septiembre de 2017 y 2016 (Expresado en euros).

	Capital Social (Nota 6.1)	Prima de emision (Nota 6.1)	Reservas (Nota 6.3)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado	Total Patrimonio Neto
<b>SALDO AJUSTADO AL 31.03.2016</b>	5.000.000,00	96.515.000,00	-16.689,56	-2.235.994,73	-6.437.538,07	92.824.777,64
Total ingresos y gastos reconocidos					-7.024.582,12	-7.024.582,12
Operaciones con socios o propietarios						
- Aumentos de capital						
(- Reducciones de capital)						
- Otras operaciones con socios o propietarios						
Otras variaciones del patrimonio neto						
<b>SALDO FINAL AL 31.09.2016</b>	5.000.000,00	96.515.000,00	-16.689,56	-8.673.532,80	6.437.538,07	85.800.195,52
<b>SALDO AJUSTADO AL 31.03.2017</b>	5.000.000,00	96.515.000,00	-16.689,56	-8.673.532,80	-16.590.977,60	76.233.800,04
Total ingresos y gastos reconocidos					-7.922.600,77	-7.922.600,77
Operaciones con socios o propietarios						
- Aumentos de capital						
(- Reducciones de capital)						
- Otras operaciones con socios o propietarios						
Otras variaciones del patrimonio neto						
<b>SALDO FINAL AL 30.09.2017</b>	5.000.000,00	96.515.000,00	-16.689,56	-25.264.510,40	16.590.977,60	68.311.199,27

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

**Euro Cervantes SOCIMI, S.A.**

**Estado de Flujos de Efectivo correspondiente a los periodos de 6 meses finalizados el 30 de septiembre de 2017 y 2016 (Expresado en euros).**

	Notas	Ejercicio 30.09.17	Ejercicio 30.09.16
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>5.174.071,72</b>	<b>-117.066,40</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		-7.922.600,77	-7.024.582,12
Ajustes al resultado:		13.104.074,39	6.743.697,83
- Ingresos por dividendo		-5.308.291,92	-
- Gastos financieros	Nota 9	13.104.074,39	6.743.697,83
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>-7.401,90</b>	<b>163.817,89</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		-	-
- Otros activos Corrientes		-	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar		-7.401,90	163.817,89
- Otros pasivos Corrientes		-	-
- Otros activos y pasivos no corrientes		-	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>5.308.291,92</b>	<b>-</b>
- Cobro por dividendo		5.308.291,92	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>-24.933,00</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>-24.933,00</b>	<b>-</b>
- Empresas del grupo y asociadas		-24.933,00	-
- Inversiones inmobiliarias		-	-
- Otros activos financieros		-	-
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>-2.579.670,80</b>	<b>-</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
- Amortización de instrumentos de patrimonio		-	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-	-
- Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 5.3	-	88.055.212,00
- Emisión de otras deudas		-	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas		-2.579.670,80	-88.055.212,55
- Devolución y amortización de otras deudas		-	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>2.569.467,92</b>	<b>-117.066,40</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		126.075,36	575.435,41
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.695.543,28	458.369,01

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

**EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el**  
**30 de septiembre de 2017**  
**(Expresado en euros)**

**1.- Actividad de la empresa**

Euro Cervantes SOCIMI, S.A., 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 calle Claudio Coello 124, planta 6, 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 satisfice.

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

Si bien la sociedad posee el 32,9% de la sociedad GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U. 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 4.2, 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.

Hasta el 27 de julio de 2017 la sociedad denominada "Euro Iberia Private Limited" era el Accionista Unico pasando a ser el accionista mayoritario de Eurocervantes Socimi S.A. a poseer el 98,71% de las acciones de la Sociedad. (Nota 6.1).

La Sociedad está integrada en el grupo GIC (Realty) Private Limited. La sociedad dominante directa es Euro Iberia Private Limited, con domicilio social en 168 Robinson Road 37-01, Singapur, y la sociedad dominante última es GIC (Realty) Private Limited siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2017, del grupo GIC (Realty) Private Limited, fueron formuladas por GIC (Realty) Pte Ltd el 25 de agosto de 2017 y presentadas ante la ACRA (Accounting and Corporate Regulatory Authority) en Singapur.

**Regimen fiscal SOCIMI**

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

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

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del 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 tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

A 30 de septiembre 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 Mercado Alternativo Bursátil, cumpliendo todos los requisitos mencionados en el artículo 4 y 5 de la Ley 11/2009 de 26 de Octubre, por los que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

## **2.- Bases de presentación**

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

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

- a) Código de Comercio, ley de sociedades de capital y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 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**

Los presentes estados financieros intermedios han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2017 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y aprobadas por el Accionista Único el 27 de julio del 2017.

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

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

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

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

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

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

Asimismo, la Sociedad lleva a cabo una estimación del valor razonable de los pasivos financieros atendiendo al momento de cancelación de los mismos y descontados a una tasa estimada por los Administradores correspondiente al coste de capital de la Sociedad y el Grupo al que pertenece.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo terminado el 30 de septiembre de 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos

serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

### 3. Empresa en funcionamiento

Según los Administradores de la Sociedad, durante los próximos 12 meses esperan obtener flujos de caja positivos procedentes de su inversión en Gmp Property SOCIMI, S.A. La financiación de los costes necesarios para el desarrollo de la actividad de la Sociedad durante los próximos doce meses se realizará a través del saldo disponible en tesorería a 30 de septiembre de 2017 y en caso de ser necesario con el apoyo financiero del Grupo. Por ello los administradores han formulado los presentes estados financieros intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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

Dado que los presentes estados financieros intermedios son relativos a un periodo seis de meses, terminado el 30 de septiembre de 2017, las cifras de balance intermedio se presenten comparativas con el balance al 31 de marzo de 2017 y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios de patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo, con el cierre a 30 de septiembre de 2016.

De acuerdo con la circular 15/2016 publicada el 26 de julio de 2015 por el Organismo competente del Mercado Alternativo Bursátil, las entidades emisoras cotizadas en el Mercado Alternativo Bursátil no podrán en ningún caso emitir balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados, ni cuenta de pérdidas y ganancias, es decir, a pesar de cumplir con los requisitos para formular estados financieros intermedios abreviados, estas deben formular estados intermedios 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**

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

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

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios del periodo terminado el 30 de septiembre de 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### **3.1. Instrumentos financieros**

##### *1. Activos financieros*

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

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

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

fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

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

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

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

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

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.

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

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

#### **I. Régimen general**

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

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

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

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

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

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

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

## II. Régimen SOCIMI

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

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

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

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

La actividad de la Sociedad consiste en la gestión de la cartera de participaciones. Como se detalla en la nota 5 la Sociedad viene realizando la actividad de una sociedad Holding. En este sentido, a efectos de clasificación contable de determinados epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, la Sociedad tiene la consideración de sociedad Holding, por lo que los ingresos financieros derivados de dividendos, intereses y resultados por baja, enajenación y/o deterioro por baja se reconocen en la cifra de negocios.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.6. Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

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

### **3.8. Aspectos medioambientales**

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, los Administradores consideran que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo.

#### **4.- Activos Financieros**

##### **4.1 Activos financieros a corto plazo**

En función de la clasificación establecida por el Plan General Contable en sus normas de registro y valoración para los activos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a corto plazo al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de marzo de 2017 (en euros):

Clases  Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	
	30.09.17	31.03.17
Préstamos y partidas a cobrar		
- Cuenta corriente con empresas del grupo y asociadas	3.030,28	3.030,28
- Inversiones financieras a corto plazo	61,08	61,08
<b>Total</b>	<b>3.091,36</b>	<b>3.091,36</b>

##### **4.2 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 201.010.360 euros y 219.390 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 201.229.751 euros (Ver nota 5.1). 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 8.149.805 euros para el periodo de seis meses al 30 de septiembre de 2017 (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 30 de septiembre de 2017, son como sigue:

### 30 de septiembre de 2017

Denominación / Domicilio	% participación		Miles de euros								
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Fondos propios	Total Patrimonio	Dividendos	Valor en libros		
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado
<b>GMP, Sociedad de inversiones inmobiliarias SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes (1)</b> Calle Luchana, 33. Madrid 28010	32,90%	0,00%	9.409	32.316	61.808	1.042.161	1.045.089	2.579	198.105	-	-
<b>Unibail Rodamco Steam, S.L.U (2)</b> Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	4.003	52.039	42.509	465.684	465.684	2.729	201.010	-	-
<b>Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L.U (2)</b> Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	18	58	28	621	621	-	244	-	-
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>13.430</b>	<b>84.413</b>	<b>104.345</b>	<b>1.508.466</b>	<b>1.511.394</b>	<b>5.308</b>	<b>399.359</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(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 periodo finalizado el 30 de junio de 2017 dado que las cifras consolidadas de GMP Properties correspondientes al 30 de septiembre de 2017 no se encuentran auditadas y no difieren significativamente de aquellas.

### 31 de marzo de 2017

Denominación / Domicilio	% participación		Miles de euros								
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Fondos propios	Total Patrimonio	Dividendos	Valor en libros		
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado
<b>GMP, Sociedad de inversiones inmobiliarias SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes (1)</b> Calle Luchana, 33. Madrid 28010	32,90%	0,00%	9.409	52.505	173.192	987.480	986.112	-	198.105	-	-
<b>Unibail Rodamco Steam, S.L.U (2)</b> Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	4.003	24.806	5.581	48.573	48.573	-	201.010	-	-
<b>Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L.U (2)</b> Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	18	(30)	51	(33)	(33)	-	219	-	-
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>13.430</b>	<b>77.281</b>	<b>178.824</b>	<b>1.036.020</b>	<b>1.034.652</b>	<b>-</b>	<b>399.334</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(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

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

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

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

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

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

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

La adquisición de las acciones se dividen en tres tramos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el saldo del epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalente" es de libre disposición.

### 5.- Pasivos Financieros

#### 5.1 Pasivos financieros a largo plazo

En función de la clasificación establecida por el Plan General de Contabilidad en sus normas de registro y valoración para los pasivos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a largo plazo al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de marzo de 2017 (en euros):

Clases Categorías	Créditos, derivados y otros	
	30.09.17	31.03.17
<b>Débitos y partidas a pagar</b>		
Deudas con empresas del grupo y asociadas	333.739.596,45	323.215.192,86
<b>Total</b>	<b>333.739.596,45</b>	<b>323.215.192,86</b>

El detalle, por vencimientos, de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo con empresas del grupo y asociadas" a 30 de septiembre de 2017 es el siguiente:

	19 diciembre 2021	7 agosto 2025	Total
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas (Préstamo EURO IBERIA)</b>	-	119.787.094,71	119.787.094,71
<b>Deudas con empresas de grupo y asociadas(Préstamo EURO GAUDI)</b>	213.952.501,74	-	213.952.501,74
<b>Total</b>	<b>213.952.501,74</b>	<b>119.787.094,71</b>	<b>333.739.596,45</b>

Las deudas a largo plazo con empresas del grupo y asociadas a 30 de septiembre de 2017 se refieren 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 periodo terminado a 30 de septiembre de 2017, ha devengado unos intereses que ascienden a 4.954.269,47 euros los cuales se han capitalizado como mayor importe de la deuda.

De saldo total pendiente a 30 de septiembre de 2017, 105.475.541 corresponde al principal y 14.311.553,54 euros corresponden a los intereses devengados desde la formalización del préstamo.

- 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 4.2) y que posteriormente, mediante el acuerdo de cesion de crédito formalizado el 19 de diciembre de 2016 fue cedido a la sociedad EURO GAUDI SARL. Este préstamo, devenga un tipo

de interés anual de 8,1%, siendo su fecha de vencimiento el 19 de diciembre de 2021. Durante el periodo terminado a 30 de septiembre de 2017, ha devengado unos intereses que ascienden a 8.149.804,92 euros (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.

Del saldo total pendiente a 30 de septiembre de 2017, 201.229.751 euros corresponden al principal y 12.722.750,99 euros a los intereses devengados desde la formalización del préstamo.

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

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

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

Los pasivos corrientes de la Sociedad al 30 de junio de 2017 están totalmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, por lo que la Sociedad no presenta riesgos de liquidez inmediata.

### Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. Para la deuda a largo plazo se utilizan precios cotizados de mercado o cotizaciones de agentes. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

## 5.3 Pasivos financieros a corto plazo

En función de la clasificación establecida por el Plan General de Contabilidad en sus normas de registro y valoración para los pasivos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a corto plazo al cierre del período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2017 (en euros):

Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	
	30.09.17	31.03.17
Débitos y partidas a pagar		
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.233,65	14.672,66
<b>Total</b>	<b>7.233,65</b>	<b>14.672,66</b>

## 6.- Fondos propios

### 6.1 Capital Social

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de marzo de 2017 el capital social de la Sociedad asciende a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 de acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones son nominativas.

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), cumpliendo con las condiciones del régimen SOCIMI.

Cada acción concede a su titular el derecho a emitir un voto y todas otorgan los mismos derechos económicos y políticos.

### **6.2 Reserva legal**

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

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

Al 30 de septiembre de 2017, la reserva legal no había alcanzado el mínimo legalmente establecido.

### **6.3 Otras reservas**

Los gastos de constitución se consideraron como menor patrimonio neto y se contabilizaron en una cuenta de reservas. El importe de estas reservas negativas asciende a 16.689,56 euros, a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de marzo de 2017.

### **6.4 Aplicación del resultado**

La propuesta de aplicación de los resultados correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2017, formulada por los Administradores y aprobada por el Accionista Único el 27 de julio de 2017 ha sido la siguiente:

	<u>Euros</u>
<b>BASE DE REPARTO</b>	<b>31.03.2017</b>
Resultado del ejercicio	<u>(16.590.977,60)</u>
<b>Total</b>	<b>(16.590.977,60)</b>
<b><u>APLICACIÓN</u></b>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(16.590.977,60)
<b>Total</b>	<b><u>(16.590.977,60)</u></b>

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

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

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

reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

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

## **7.- Situación Fiscal**

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

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2017 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad para dicho ejercicio es la siguiente:

	Euros		Total
	30 de septiembre 2017		
	Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(7.922.600,77)
Impuesto de sociedades			-
Resultado antes de impuestos			(7.922.600,77)
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	11.549.632,30		11.549.632,30
- con origen en ejercicios anteriores			
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>3.627.031,53</b>

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

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

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2017, el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y que no han sido registradas en el balance de situación adjunto, eran los siguientes:

Bases imponibles negativas	Importe
Año 2014	764.868,60
Año 2015	256.864,54
Año 2016	1.202.147,81
Año 2017	1.303.793,94
Año 2018 (periodo de 6 meses)	3.627.031,53

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

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

## 7.2 Otros créditos

La sociedad tiene a 30 de septiembre de 2017 incentivos y deducciones fiscales pendientes de aplicación, según el siguiente detalle:

<b>Deducciones pendientes de aplicar</b>	<b>Euros</b>	<b>Aplicado en el periodo de 6 meses finalizado 30.09.2017</b>	<b>Pendiente de aplicación a 30.09.2017</b>
Ajuste gasto financiero 2014	452.661,22	-	452.661,22
Ajuste gasto financiero 2015	778.289,93	-	778.289,93
Ajuste gasto financiero 2016	5.235.390,26	-	5.235.390,26
Ajuste gasto financiero 2017	15.287.183,66	-	15.287.183,66
Ajuste gasto financiero 2018 (periodo de 6 meses)	11.549.632,30	-	11.549.632,30
	<b>33.303.157,37</b>	<b>-</b>	<b>33.303.157,37</b>

Al 30 de septiembre 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.

## 7.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de septiembre de 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 los estados financieros intermedios adjuntas.

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

El 23 de septiembre de 2014, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas acordó acogerse al régimen legal y fiscal de SOCIMI mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Norberto González Sobrino, con fecha 23 de septiembre de 2014, con el número 2325 de orden de su protocolo.

Con fecha 30 de septiembre de 2014, se presentó comunicación a la AEAT del acogimiento al régimen de SOCIMI.

En la Junta general extraordinaria de 8 de junio de 2016 se acordó solicitar la admisión a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil- Segmento Socimi de la totalidad de las acciones representativas del capital social.

El día 22 de septiembre de 2016, Euro Cervante SOCIMI, S.A. fue incorporada al segmento de SOCIMI del mercado alternativo bursátil por acuerdo del Consejo de Administración del MAB. El precio de salida de sus acciones, fue de 31,00 euros por acción.

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

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

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

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" a 30 de septiembre de 2017 y a 30 de septiembre de 2016 presenta la siguiente composición (en euros)

	30/09/2017	30/09/2016
Servicios Profesionales	123.916,30	280.802,46
Servicios Bancarios	2.902,00	81,83
<b>Total</b>	<b>126.818,30</b>	<b>280.884,29</b>

## **9.- Resultado financiero**

La Sociedad registra en este apartado el efecto financiero mencionado en la nota 5.1. El importe a 30 de septiembre de 2017 asciende a 13.104.074,39 euros (6.743.697,83 euros a 30 de septiembre de 2016).

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

### **10.1 Saldos con vinculadas**

El importe del saldo en balance con vinculadas al 30 de septiembre de 2017 y a 31 de marzo de 2017 es el siguiente (en euros):

	Entidad dominante 30/09/2017	Otras empresas del grupo 30/09/2017	Entidad dominante 31/03/2017	Otras empresas del grupo 31/03/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE Inversiones en empresas del grupo y asociadas largo plazo	-	399.359.431,84	-	399.334.498,84
B) ACTIVO CORRIENTE Otras deudas a corto plazo (nota 4.1.)	-	3.030,28	-	3.030,28
C) PASIVO NO CORRIENTE Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (nota 5.1)	119.787.094,71	213.952.501,74	117.412.496,04	205.802.696,82

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

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

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y 2016 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.

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

Al cierre del período de 30 de septiembre 2017 ni los miembros del Consejo de Administración de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## **11.- Otra información**

### **11.1 Honorarios de auditoría**

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 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 de 9.500 euros (84.000 euros durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2016).

#### **11.2 Personal**

La Sociedad no ha tenido personal a 30 de septiembre de 2017 ni durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016.

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

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

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y 2016, no se ha incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente.

Asimismo, no se han producido gastos o riesgos que hayan sido necesario cubrir con previsiones por actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

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

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

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

Con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2017 no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las notas anteriores.



**Anexo**

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

<b>Descripción</b>	<b>30/09/2017</b>
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	No aplica
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	No aplica  No aplica  No aplica
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	No aplica  No aplica  No aplica
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	No aplica  No aplica  No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No aplica
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	No aplica
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	- GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI S.A con fecha: 1 de Octubre 2014 - Unibail Rodamco Steam, S.L. . con fecha: 19 de diciembre de 2016.

<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p>	<p>- GMP, Sociedad de inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. - Unibail Rodamco Steam, S.L.</p>
<p>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.</p>	<p>No aplica</p>

**EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.**

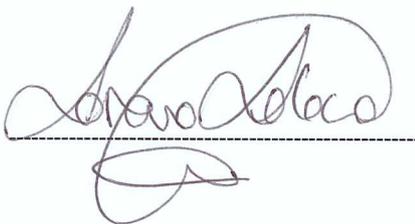
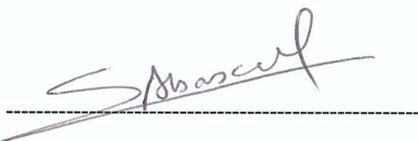
**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017.**

El Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. en fecha 12 de Diciembre de 2017, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2017, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que consta de 26 páginas.

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

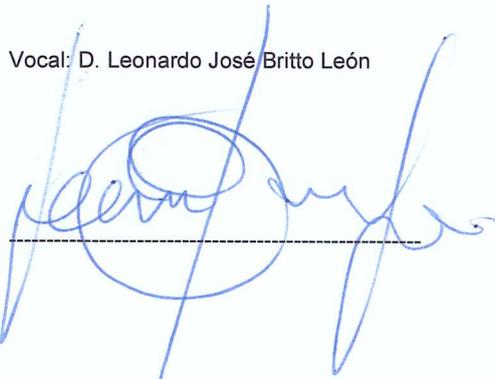
Presidente: D. Sebastián Pierre Abascal

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



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

Vocal: D. Leonardo José Britto León



**EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.**

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017.**

El Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. en fecha 12 de Diciembre de 2017, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2017, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que consta de 26 páginas.

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

Presidente: D. Sebastián Pierre Abascal

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

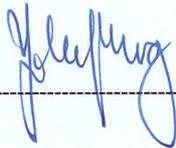
-----

-----

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

Vocal: D. Leonardo José Britto León

-----



-----

## Revisión del grado de cumplimiento de las proyecciones publicadas

(€ '000)	1 <sup>er</sup> semestre 2018 real <sup>(*)</sup>	2018 estimado <sup>(**)</sup>	Grado de cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	5.308	551	963%
Gastos de explotación	(127)	(143)	89%
<b>Resultado de explotación</b>	<b>5.181</b>	<b>408</b>	<b>1.270%</b>
Gastos financieros	(13.104)	(26.379)	50%
<b>Resultado financiero</b>	<b>(13.104)</b>	<b>(26.379)</b>	<b>50%</b>
<b>Resultado consolidado antes de impuestos</b>	<b>(7.923)</b>	<b>(25.971)</b>	<b>n.a.</b>

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

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

La Sociedad es una holding, tenedora de participaciones, 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. En este sentido, el importe neto de la cifra de negocios del primer semestre de 2018 ha ascendido a 5,3 millones de euros como consecuencia de: i) el reparto de dividendos con cargo a reservas realizada por su participada Gmp Property SOCIMI, S.A. por importe de 2,6 millones de euros; y ii) el reparto de dividendo derivado de la distribución del resultado del ejercicio de 2016 de su participada Unibail Rodamco Steam, S.L. (propietaria del centro comercial “La Maquinista”) por importe de 2,7 millones de euros. Dada la variación existente entre los dividendos finalmente distribuidos tanto por Gmp Property SOCIMI, S.A. como por Unibail Rodamco Steam, S.L. y las estimaciones realizadas en enero 2017, los ingresos reales del primer semestre fueron 9,6 veces los ingresos estimados para el ejercicio.

Adicionalmente, la cuenta de resultados se compone, principalmente, de los siguientes gastos: i) gastos de explotación derivados, principalmente, de asesores requeridos durante la negociación en el MAB (recurrentes) y terceros que prestan servicios externalizados tales como contabilidad, abogados, auditores, etc. (recurrentes); y ii) gastos financieros correspondientes a los interés de las deudas existentes con partes vinculadas.

El grado de cumplimiento de los gastos de explotación del primer semestre del ejercicio 2018 respecto a las estimaciones del ejercicio 2018 completo ascendió al 89%, debido principalmente a: i) honorarios de auditoría adicionales por importe de 10 miles de euros como consecuencia de la adquisición de la participación en Unibail Rodamco Steam, S.L. y Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L.U., ii) gastos adicionales no recurrentes por importe de 40 miles de euros derivados de, entre otras cuestiones, la difusión del free-float.

El grado de cumplimiento de los gastos financieros del ejercicio 2018 ascendió al 50%, en línea con las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la Circular 15/2016 y como consecuencia de que las cifras reales del primer semestre del año 2018 a nivel de ingresos, resultado de explotación y resultado del ejercicio, difieren significativamente de las cifras estimadas para el cierre del ejercicio 2018, publicadas mediante hecho relevante el día 24 de enero de 2017, la Compañía está trabajando en una nueva estimación para el ejercicio, que, una vez sea aprobada por su Consejo de Administración, comunicará al Mercado.