

---

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO  
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI) DE  
LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

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

**SEPTIEMBRE DE 2016**

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “**MAB-SOCIMI**”), de la sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U. (en adelante “**Euro Cervantes**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo I de la Circular del MAB 14/2016, de 26 de julio, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (**SOCIMI**) (en adelante la “**Circular del MAB 14/2016**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 14/2016 y en la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio sobre el Asesor Registrado en el MAB (en adelante la “**Circular del MAB 16/2016**”).

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante el “**Documento Informativo**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

---

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en el apartado quinto, de la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil,

### **DECLARA**

**Primero.** Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Euro Cervantes cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

**Segundo.** Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 14/2016.

**Tercero.** Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

**Cuarto.** Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la misma ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

---

## ÍNDICE

<b>0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO 5</b>	
1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante .....	5
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad .....	5
1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio y objeto social).....	5
1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes .....	7
1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI .....	10
1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.....	11
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión .....	11
1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.....	12
1.6.3. Información fiscal .....	12
1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	19
1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados .....	20
1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.....	29
1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	30

---

1.9.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)	30
1.10.	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y en el ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo	30
1.11.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor	31
1.12.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	31
1.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento	31
1.14.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros	32
1.14.1.	Confirmación de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica	34
1.14.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones	34
1.14.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra	34
1.15.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor	35
1.15.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural	35
1.15.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos	36
1.15.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control	38

1.16.	Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica.....	38
1.17.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social. ....	38
1.18.	Información relativa a operaciones vinculadas .....	39
1.18.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo .....	39
1.19.	Información financiera.....	41
1.19.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial, d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas .....	41
1.19.2.	En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello .....	47
1.19.3.	Descripción de la política de dividendos.....	48
1.19.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.....	48
1.20.	Declaración sobre el capital circulante .....	48
1.21.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	48
1.22.	Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta .....	49
1.23.	Factores de riesgo .....	49
1.23.1.	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés.....	49

1.23.2.	Riesgos operativos y de valoración.....	50
1.23.3.	Riesgos asociados al sector inmobiliario .....	52
1.23.4.	Riesgos ligados a las acciones.....	53
1.23.5.	Riesgos fiscales.....	53
1.23.6.	Otros riesgos .....	55
<b>2.</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES .....</b>	<b>57</b>
2.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	57
2.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	57
2.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	57
2.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI	59
2.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto .....	60
2.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI ..	61
2.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad.....	62
2.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	64
2.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	67
<b>3.</b>	<b>OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....</b>	<b>69</b>
<b>4.</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....</b>	<b>70</b>

---

4.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor. ....	70
4.2.	En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor .....	70
4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI .....	71
<b>ANEXO I</b>	<b>Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI .....</b>	<b>72</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>Cuentas Anuales Abreviadas e informe del auditor para el ejercicio anual comprendido entre el 1 de abril de 2015 y el 31 de marzo de 2016.....</b>	<b>73</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>Cuentas Anuales Abreviadas e informe del auditor para el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 .....</b>	<b>74</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>Cuentas Anuales Abreviadas e informe del auditor para el ejercicio comprendido entre el 10 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 .....</b>	<b>75</b>
<b>ANEXO V</b>	<b>Informe de valoración independiente de la Compañía .....</b>	<b>76</b>

---

## 0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “**SOCIMI**”) cuyos valores se incorporen al MAB, Euro Cervantes ha encargado estimar el valor de mercado de sus acciones a 31 de marzo de 2016 a Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L. (en adelante, “**EY**”) de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En aras del encargo, EY ha emitido un informe de valoración de las acciones de Euro Cervantes con fecha 11 de julio de 2016. Una copia de dicho informe, se adjunta como Anexo V a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad es un holding que únicamente ostenta una participación del 32,9% del capital de GMP Property SOCIMI, S.A. (en adelante “**GMP**”), compañía incorporada a negociación en el MAB.

Los procedimientos que ha llevado a cabo EY para realizar la valoración son, entre otros:

- Análisis del informe de valoración del 100% de las acciones de GMP a 31 de diciembre de 2015 realizado para su incorporación a negociación en el MAB.
- Obtención y análisis global de cierta información relativa a GMP y Euro Cervantes, el sector inmobiliario y la situación macroeconómica actual.
- Revisión del informe de valoración de los activos de GMP realizado por el experto independiente Savills Consultores Inmobiliarios S.A. (en adelante “**Savills**”).
- Conversaciones y reuniones mantenidas con la dirección de GMP acerca de la situación actual de la Compañía y sus perspectivas futuras.
- Determinación de las metodologías de valoración más apropiadas para la obtención del valor de mercado de las acciones de Euro Cervantes.
- Entendimiento general de la normativa vigente aplicable para las SOCIMI en España.

El citado informe de valoración de los activos de GMP fue realizado por Savills de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición Red Book publicada en enero de 2014 “**RICS Valuation - Professional Standards**”.

El informe de valoración de las acciones de la Sociedad ha sido realizado por EY, bajo la metodología Triple NAV.

En función de las valoraciones realizadas y el proceso de valoración descrito anteriormente llevado a cabo por EY, el valor del patrimonio neto de la Compañía a 31 de marzo de 2016 oscilaría entre 122,4 y 156,7 millones de euros, ascendiendo el rango medio a 139,7 millones de euros.

€ miles	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
<b>Patrimonio neto contable</b>	<b>92.825</b>	<b>92.825</b>	<b>92.825</b>
Ajuste variación Patrimonio neto	25.755	25.755	25.755
Ajuste GAV	1.814	16.159	30.608
Ajuste desembolso pendiente de Euro Cervantes	22.114	22.114	22.114
Ajuste por costes de estructura	(18.693)	(16.897)	(15.433)
Ajuste por deuda y efecto impositivo	2.169	3.490	4.811
<b>Ajuste valor participación en GMP</b>	<b>33.159</b>	<b>50.622</b>	<b>67.855</b>
<b>Ajuste aportaciones de capital pendiente de desembolsar</b>	<b>(2.758)</b>	<b>(2.758)</b>	<b>(2.758)</b>
<b>Ajuste por costes de estructura</b>	<b>(821)</b>	<b>(1.026)</b>	<b>(1.231)</b>
<b>Total ajustes</b>	<b>29.581</b>	<b>46.839</b>	<b>63.867</b>
<b>Valor del Patrimonio Neto según Triple NAV</b>	<b>122.406</b>	<b>139.664</b>	<b>156.692</b>
Número de acciones (miles)	5.000	5.000	5.000
<b>Triple NAV por acción (euros)</b>	<b>24,5</b>	<b>27,9</b>	<b>31,3</b>

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por EY de las acciones de la Compañía, con fecha 11 de julio de 2016, en relación a los datos a 31 de marzo de 2016, el Consejo de Administración celebrado con fecha 2 de septiembre de 2016, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 31 euros, lo que supone un valor total de las acciones de la Compañía de 155 millones de euros.

### Principales riesgos de inversión

Además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben de tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.23, los cuales podrían afectar de manera significativa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración. Entre estos riesgos, los principales son:

#### *i. Nivel de endeudamiento*

Para financiar los compromisos de pago existentes derivados de la adquisición de una participación del 32,9% en el capital de GMP, la Sociedad ha recurrido a financiación concedida por Euro Iberia Private Limited (en adelante el “**Accionista Único**”). Tal y como se ha especificado en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo, la Sociedad tenía a 31 de marzo de 2016 una deuda con su Accionista Único por un importe total de 21 millones de euros. Dicha financiación devenga un tipo de interés fijo anual del 9,2% (tipos de interés en línea con los tipos del mercado en ese momento de acuerdo con el análisis de precios de transferencia realizado por Deloitte para la Sociedad). Adicionalmente, contaba con una deuda con GMP por importe de 85 millones de euros, la cual ha sido pagada

---

anticipadamente con fecha 21 de junio de 2016, junto con los intereses devengados tal y como se detalla en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo, haciendo uso de la línea de crédito mantenida con el Accionista Único, mencionada anteriormente. Consecuentemente, a fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene una deuda con su Accionista Único por un importe total de 108 millones de euros (incluyendo principal más intereses devengados).

En caso de que a futuro se accediera a financiación adicional, un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición en las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de créditos.

*ii. Riesgos de posibles conflictos de interés con el Accionista Último*

Tal y como se detalla en el apartado 1.17 del presente Documento Informativo, la Compañía está controlada de manera indirecta por GIC (Realty) Private Limited, cuya matriz es el Ministerio de Finanzas de Singapur (en adelante el “**Accionista Último**”), un organismo de derecho público establecido mediante la Ley del Ministerio de Finanzas de Singapur Act (cap 183), en relación a la posesión y administración de bienes del Gobierno de Singapur. Resaltar que sus intereses pueden ser diferentes de los de los accionistas que posean una participación minoritaria, pudiendo tener un efecto significativo sobre la adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas de la Compañía, así como en la designación de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Además, GIC (Realty) Private Limited posee participaciones en el capital de otras empresas activas en el sector inmobiliario, si bien tiene la intención de seguir funcionando de manera independiente de la Compañía.

*iii. Concentración desde el punto de vista de la inversión*

A fecha del presente Documento Informativo, Euro Cervantes únicamente tiene una participación minoritaria en GMP.

A continuación se enumeran los principales riesgos identificados en el DIIM de GMP publicado el pasado mes de julio de 2016 y que podrían afectar de manera negativa a la valoración de la Sociedad:

- La mayoría de los edificios que posee GMP se encuentran distribuidos entre la Comunidad de Madrid.
- GMP tiene, a 30 de junio de 2016 (post-refinanciación), una deuda consolidada con entidades de crédito de 869 millones de euros, devengando intereses variables. Adicionalmente tiene contratados varios derivados de tipo de interés registrados en el pasivo por importe de 5 millones de euros a 30 de junio de 2016.

- 
- GMP tiene tres principales clientes cuyos ingresos representaron en el 2015, el 53,2% de los ingresos totales.
  - Las actividades de GMP están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otros, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de GMP.
  - GMP podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.
  - Riesgo de competencia derivado del sector en el que opera GMP junto con otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que podrían disponer de más experiencia y/o mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros.
  - Los activos inmobiliarios de los que dispone GMP así como los que pudiera adquirir la Sociedad en el futuro, están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo incurrir los propietarios de los activos en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos en propiedad.
  - GMP se encuentra controlada al 67,10% por la familia Montoro, cuyos intereses pudieran resultar distintos a los de Euro Cervantes, que es titular de un 32,9% de GMP y que, por tanto, no podrá ejercer control sobre dicha sociedad. No obstante, debe tenerse en cuenta que, en relación con determinadas materias (entre otras, la designación y cese de consejeros distinto a lo previsto en el pacto de accionistas, la ampliación del capital social, la solicitud de financiación a los accionistas, la adquisición de determinados activos o la realización de ciertas operaciones de financiación, etc.), no podrán adoptarse acuerdos en sede de Junta General y Consejo de Administración sin el voto a favor de Euro Cervantes o de los consejeros designados a propuesta suya.

---

## **1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO**

### **1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante**

D. Sébastien Abascal, como presidente del Consejo de Administración, en nombre y representación de Euro Cervantes, en ejercicio de la delegación expresa conferida por (i) Euro Iberia Private Limited, como accionista único de Euro Cervantes, con fecha 15 de julio de 2016; y (ii) el Consejo de Administración de Euro Cervantes, en virtud de los acuerdos por escrito y sin sesión adoptados con fecha 15 de julio de 2016, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular del MAB 14/2016.

D. Sébastien Abascal, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

### **1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad**

Las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 10 de junio y el 31 de diciembre de 2014, las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 y la cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual comprendido entre el 1 de abril de 2015 y el 31 de marzo de 2016, han sido elaboradas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010. Las cuentas anuales abreviadas anteriormente mencionadas han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante “**PwC**”) domiciliada en Paseo de la Castellana 259 B, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja 87250-1, Libro 8.054, Sección 3ª y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242.

PwC fue contratado por primera vez auditor de cuentas de la Sociedad con fecha 15 de julio de 2015, en relación con la auditoría de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2014, 31 de marzo de 2015 y 31 de marzo de 2016. PricewaterhouseCoopers Auditores ha sido nombrado auditor de las cuentas anuales de la Sociedad para el ejercicio en curso, que finalizará el 31 de marzo de 2017, y los dos siguientes, si bien dicho nombramiento se encuentra aún pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

### **1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio y objeto social)**

Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI). Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación “Bompietro

---

Investments, S.A.U.” en escritura pública otorgada el día 10 de junio de 2014 ante el notario de Madrid, Don Fernando Fernández Medina, con el número 1.422 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 23 de junio de 2014, Hoja M-583349, Tomo 32409, Libro 0, Folio 72, Inscripción 1ª.

Modificó su denominación por la actual en virtud de escritura autorizada el día 23 de septiembre de 2014 por el notario de Madrid, Don Fernando Fernández Medina, con el número 2.325 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 3 de octubre de 2014, Hoja M-583349, Tomo 32409, Libro 0, Folio 76, Inscripción 2ª.

Tiene su domicilio social en Madrid, calle Claudio Coello, número 124, 6º derecha y tiene asignado N.I.F. A-87035853.

El objeto social de la Sociedad está indicado en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante, los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (en adelante la “**Ley SOCIMI**”), es el siguiente:

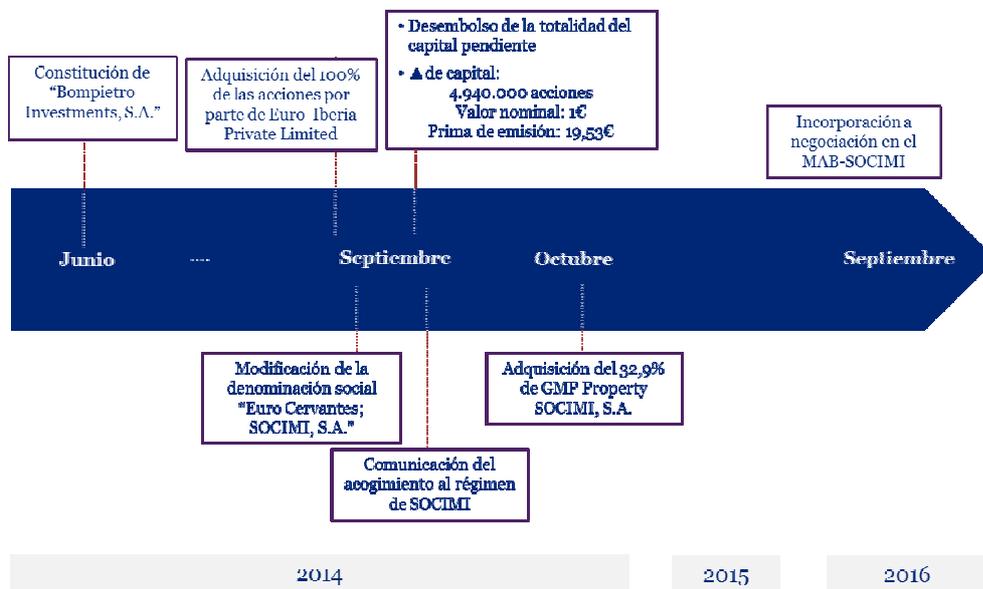
*"ARTÍCULO 2º. OBJETO SOCIAL.*

*La Sociedad tendrá como objeto social:*

- 1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
- 2. La tenencia de participaciones en el capital de 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, por la que se regulan las 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."*

#### 1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

A continuación se muestran los acontecimientos principales habidos desde la constitución de la Sociedad:



El 10 de junio de 2014 se constituyó la Sociedad con la denominación social Bompietro Investments, S.A. con carácter unipersonal y domicilio social en Madrid, Avenida de Aragón, 330 Parque Empresarial Las Mercedes Edificio 5. El capital social ascendía a sesenta mil euros (60.000 €) dividido y representado por sesenta mil acciones de un euro cada una de ellas, estando suscritas íntegramente por la Sociedad Auxadi Servicios de Mediaciones, S.L. (sociedad unipersonal), y habiendo desembolsado únicamente el 25% correspondiente a 15.000 euros, en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario D. Fernando Fernández Medina, con fecha 10 de junio de 2014, bajo el número 1.422 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 23 de junio de 2014, en el Tomo 32.409, Folio 72, Sección 8, Hoja M-583349.

El 23 de septiembre de 2014 se procedió a la elevación a público de los acuerdos adoptados por Auxadi Servicios de Mediación, S.L., entre los cuales se modificó la denominación social a Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U. y consecuentemente los correspondientes estatutos sociales, en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario D. Norberto González Sobrino, con fecha 23 de septiembre de 2014, bajo el número 2.325 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 3 de octubre de 2014, en el Tomo 32.409, Folio 76, Sección 8, Hoja M-583349.

El 24 de septiembre de 2014 Auxadi Servicios de Mediación, S.L. vendió y transmitió, a Euro Iberia Private Limited, el Accionista Único, la totalidad de las acciones de Euro Cervantes SOCIMI, S.A., por importe de 15.000 euros en virtud de escritura pública autorizada por el

---

Notario D. Norberto González Sobrino con fecha 24 de septiembre de 2014 bajo el número 2.350 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 3 de octubre, Tomo 32.409, Folio 76, Sección 8, Hoja M-583349.

El 25 de septiembre de 2014 Euro Iberia Private Limited en su condición de Accionista Único de Euro Cervantes adoptó, entre otras, la decisión de acogerse al régimen fiscal de las SOCIMI para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2014. Dicho acogimiento fue debidamente informado a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el 30 de septiembre de 2014.

El 30 de septiembre de 2014 mediante acuerdo del Accionista Único se llevó a cabo el desembolso de la totalidad del capital social pendiente por un importe total de 45.000 euros así como una ampliación de capital por importe de 101.455.000 euros mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y 19,537 euros de prima de emisión, pertenecientes a la misma clase y serie que las ya emitidas. Como consecuencia de la mencionada ampliación de capital, el capital social de Euro Cervantes quedó fijado en 5.000.000 euros, dividido en 5.000.000 acciones de 1 € de valor nominal cada una. Dicha operación fue elevada a público el 30 de septiembre de 2014 en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario D. Fernando Fernández Medina con fecha 30 de septiembre de 2014 bajo el número de su protocolo 2.404 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 3 de octubre de 2014, Tomo 32.409, Folio 76, Sección 8, Hoja M583349.

Con fecha 1 de octubre de 2014 la Sociedad adquirió una participación del 32,9% en el capital de la sociedad GMP Property SOCIMI, S.A., concretamente 629.188 acciones, (las cuales tras el split acordado en junio de 2016 corresponden a 6.291.880 acciones), uno de los principales grupos inmobiliarios a nivel nacional, con domicilio social en Calle Luchana 33, 28010 en Madrid. Su capital a fecha del presente Documento Informativo asciende a 9,4 millones de euros, representado por 9.409.000 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas por la Sociedad. GMP fue incorporada a negociación en el MAB en su segmento de SOCIMI el pasado mes de julio de 2016.

La sociedad GMP tiene por objeto social:

- i. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- ii. 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.
- iii. 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.

- iv. 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.

El precio de adquisición de dicha participación ascendió a 208,7 millones de euros, resaltándose a continuación las acciones adquiridas divididas en tres tramos:

- i.* 152.766 acciones (tras el mencionado Split de junio de 2016, equivalente a 1.527.660 acciones) adquiridas a uno de los principales accionistas de GMP por un importe total de 50 millones de euros, abonados por transferencia bancaria el día de la firma del contrato de compraventa.
- ii.* 187.923 acciones (tras el mencionado Split de junio de 2016, equivalente a 1.879.230 acciones) en autocartera de GMP por un importe total de 61,5 millones de euros habiéndose abonado por transferencia el día de la firma del contrato 20,7 millones de euros. Con fecha 14 de agosto de 2015 se procedió al pago anticipado de 20 millones de euros, abonándose el importe restante el 21 de junio de 2016.
- iii.* 288.499 acciones (tras el mencionado Split de junio de 2016, equivalente a 2.884.990 acciones) de nueva emisión, las cuales correspondían a una ampliación de capital social de GMP así como una aportación a los fondos propios cuyo importe ascendió a 94,4 millones de euros. El precio de adquisición se dividió en 1,5 millones de euros relativos al incremento del capital social de GMP y 27,8 millones de euros correspondientes a prima de emisión (dichos importe fueron abonados), abonándose el importe restante el 21 de junio de 2016.

Según el contrato de compra de acciones, el precio total, el cual ascendió inicialmente a 205,9 millones de euros fue ajustado en base a unas cláusulas mencionadas en el propio contrato. Dicho cálculo del ajuste al precio ascendió a 2,8 millones de euros, de acuerdo con la siguiente distribución:

- 0,7 millones de euros como ajuste al precio de las acciones adquiridas a accionistas principales. Dicho importe se abonó el 29 de abril de 2015.
- 0,8 millones de euros como ajuste al precio de las acciones de autocartera adquiridas. Dicho importe fue abonado el 21 de junio de 2016.
- 1,43 millones de euros correspondientes a las nuevas acciones emitidas. Dicho importe fue abonado el 21 de junio de 2016.

Resaltar que el precio de adquisición de 208,7 millones de euros fue financiado y desembolsado de la siguiente forma:

- 
- Ampliación de capital íntegramente suscrita el 30 de septiembre de 2014 por Euro Iberia, Accionista Único, por un importe total de 101,5 millones de euros. La Sociedad a la firma del contrato de compra desembolsó un total de 100 millones de euros.
  - Cuenta a pagar a GMP por un importe total de 107,2 millones de euros (tras incluir las actualizaciones pertinentes) que la Sociedad abonó tras las siguientes disposiciones realizadas del préstamo firmado con su Accionista Único el 14 de agosto de 2015 por un importe máximo de 110 millones de euros y devengando un tipo de interés anual del 9,2%: i) 14 de agosto de 2015: disposición de 20,0 millones de euros, ii) 21 de junio de 2016: disposición de 88,1 millones de euros

El acuerdo de accionistas firmado en relación con GMP se encuentra detallado en el apartado 2.5 del presente Documento Informativo.

Con fecha 20 de marzo de 2015 se aprobaron los acuerdos sociales adoptados por el Accionista Único relativos a la modificación del ejercicio social, por el cual la fecha de cierre del ejercicio social se fija el 31 de marzo, de tal manera que el ejercicio social comience el 1 de abril de cada año y finalice el 31 de marzo del año siguiente, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario D. Fernando Fernández Medina, con fecha 20 de marzo de 2015 bajo el número 849 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 27 de marzo de 2015, Tomo 32.409, Folio 78, Sección 8, Hoja M-583349.

Con fecha 31 de marzo de 2016, mediante decisión del Accionista Único se acordó trasladar el domicilio social a Madrid, Calle Claudio Coello, número 124, 6º derecha, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Fernando Fernández Medina, bajo el número 2.302 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de agosto de 2016, Tomo 32.409, Folio 79, Sección 8, Hoja M-583349.

Con fecha 21 de junio de 2016, Euro Cervantes procedió a abonar a GMP 88,1 millones de euros correspondientes al importe pendiente de pago que existía en relación a las acciones en autocartera ("*treasury stock shares*") y de nueva emisión ("*new shares*") adquiridas (ver apartado 1.10 del presente Documento Informativo).

#### **1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI**

Las principales razones que han llevado a EURO CERVANTES a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- i. Cumplir los requisitos exigidos a las SOCIMIs en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI que establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un

---

mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

- ii. Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones.
- iii. Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.) así como reforzar la imagen de marca.
- iv. Habilitar un mecanismo de financiación que pudiera permitir aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.

**1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.**

**1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión**

La Sociedad se constituyó como un holding, que a fecha del presente Documento Informativo ostenta una única inversión equivalente a una participación del 32,9% en el capital de GMP, compañía incorporada a negociación en el MAB el pasado mes de julio de 2016.

GMP, fundada en 1979 es uno de los principales grupos inmobiliarios españoles ([www.grupogmp.com](http://www.grupogmp.com)). Se caracteriza por su enfoque patrimonialista de inversión, gestión y desarrollo de su propia cartera de inmuebles, centrada principalmente en el segmento de oficinas y parques empresariales de alta calidad en Madrid. Otras áreas de actividad del Grupo Gmp son la adquisición y gestión del suelo y, por último, el desarrollo de turismo residencial que complementa con una extensión de 330 hectáreas próximas a la costa, al sur de Alicante: Las Colinas Golf & Country Club.

La cartera de activos de GMP está compuesta por i) 10 edificios de oficinas en el centro de Madrid, ii) 2 parques empresariales, iii) 4 edificios de oficinas en la Comunidad de Madrid, iv) 1 desarrollo residencial de lujo con campo de golf en Alicante y v) 1 suelo para desarrollo residencial. La valoración total de dicha cartera a 31 de diciembre de 2015 era de 1.694 millones de euros. El portfolio de clientes de GMP a 31 de diciembre de 2015 ascendió a aproximadamente 170 clientes de 30 sectores diferentes.

La Sociedad no tiene firmado ningún contrato de gestión con terceras partes, recayendo la gestión de la Compañía directamente sobre el Consejo de Administración.

---

### 1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

La Sociedad no dispone de inmuebles, por lo que no incurre eventualmente en costes de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

### 1.6.3. Información fiscal

Con fecha 30 de septiembre 2014, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs previsto en la Ley SOCIMI. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMIs resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 10 de junio de 2014 (fecha de constitución de la Sociedad) en adelante.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 4 de la Ley SOCIMIs, únicamente se exige respecto de las SOCIMIs reguladas en el artículo 2.1.a) de la Ley SOCIMI, la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

A continuación se incluye una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable en este momento y que fue aprobada a partir del 1 de enero de 2015.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

#### **a) Fiscalidad de las SOCIMIs**

##### **(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades**

De conformidad con el artículo 8 de la Ley SOCIMI, las SOCIMIs que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante "IS") del régimen fiscal especial en ella regulado. También

---

podrán optar por dicho régimen aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI. A efectos del presente Documento Informativo, la denominación SOCIMIs incluirá a todas las entidades que hayan optado por este régimen (es decir, sociedades anónimas cotizadas y otras entidades no cotizadas). No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 1.23.5 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el IS (en todo lo demás, las SOCIMIs se rigen por el régimen general):

- (a) Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- (b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante “LIS”). No obstante, la renta generada por las SOCIMIs que tribute al tipo general (del 25% en el ejercicio 2016 y siguientes) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- (c) A las SOCIMIs no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- (d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- (e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- (f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.

- 
- (g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante "**Socios Cualificados**"), cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Socios Cualificados que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

- (h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- (i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando por otro régimen

---

distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMIs que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no detallamos en el presente Documento Informativo.

(ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante “ITP-AJD”)

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley SOCIMI).

**b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs**

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs

(a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante “IRPF”)

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF (en adelante “LIRPF”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2016 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (50.001 euros en adelante).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante “IRNR”) con establecimiento permanente (en adelante “EP”)

---

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2016 en adelante).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2016 en adelante), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2016 en adelante).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante “LIRNR”) para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante “CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMIs

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

---

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2016 en adelante, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio 2016 en adelante).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

---

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(iii) Imposición sobre las Sucesiones y Donaciones

La transmisión de las acciones de las SOCIMIs por título lucrativo a favor de personas físicas residentes en España o no residentes cuando las acciones se encuentren en España o los derechos puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español, estará sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de conformidad con la Ley 29/1987, de 18 de Diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Este impuesto gravará el incremento de patrimonio obtenido a título lucrativo por el adquirente de las acciones, siendo aplicable un tipo impositivo que puede variar entre el 7,65 y el 81,60 por ciento, dependiendo de los distintos factores que puedan concurrir (v.g. el grado de parentesco entre el adquirente y el causahabiente o donante, el patrimonio preexistente del adquirente o la regulación específica de cada comunidad autónoma). Asimismo, habrá que tenerse en cuenta las distintas deducciones y bonificaciones aprobadas por cada una de las Comunidades Autónomas.

(iv) Imposición sobre el patrimonio (“IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

En consecuencia, para el periodo impositivo 2016, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma.

Como ha venido sucediendo en los últimos años, la Ley 48/2015, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para 2016, vuelve a restablecer, con efectos desde el 1 de enero de 2017, la bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto para sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir. A este respecto, no es posible descartar que el legislador mantenga la exigencia del IP igualmente durante el ejercicio

---

2017, retrasando la aplicación de la mencionada bonificación, tal y como se ha llevado a cabo desde el ejercicio 2011.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores).

**1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias**

La política de inversión de la Sociedad se basa en el análisis de oportunidades de inversión a gran escala en el sector inmobiliario español.

Tal y como se describe en detalle en el apartado 2.5 del presente Documento Informativo, la Sociedad no podrá transmitir su participación en GMP antes del 1 de octubre de 2019 sin el consentimiento de la familia Montoro. En cualquier caso, dada su política de inversión a largo plazo, la Compañía no tiene previsto desprenderse de su activo en el corto plazo a no ser que los rendimientos a largo plazo no sean atractivos.

La Sociedad está abierta a considerar distintas oportunidades empresariales en España, con especial interés en la zona metropolitana de Madrid y Barcelona. La Sociedad está particularmente interesada en las inversiones inmobiliarias de uso comercial, oficinas, hoteles o de uso logístico. Dichas oportunidades se analizarán sobre la base de retornos apalancados que oscilen entre el 7% y 15%.

La Sociedad utiliza deuda con terceros para financiar estas oportunidades de negocio, buscando el mantenimiento de un nivel de endeudamiento aproximado del 70% del coste de adquisición del activo objeto de dicha financiación.

A fecha del presente Documento Informativo la Compañía está analizando diversas oportunidades de inversión, estando una de ellas en negociaciones muy avanzadas para la adquisición de una participación en otra sociedad cuyo activo está constituido fundamentalmente por un centro comercial localizado en Barcelona. Dado el relevante importe de la inversión, conllevaría duplicar el valor de los activos de la Sociedad.

### **1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados**

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, la Sociedad ha encargado a EY una valoración independiente de sus acciones. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 11 de julio de 2016 con datos referidos al 31 de marzo de 2016, se adjunta como Anexo V a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Para el cálculo del valor de mercado de las acciones de Euro Cervantes se ha considerado el método triple NAV como método de valoración principal. Se ha calculado de manera indirecta partiendo del valor del Patrimonio Neto reflejado en el balance abreviado a 31 de marzo de 2016 y agregando o deduciendo los ajustes sobre el valor razonable de los activos y pasivos hasta obtener el valor por acción de la Compañía.

Tal y como se ha comentado anteriormente, el único activo de Euro Cervantes es la participación del 32,9% en GMP. En julio de 2016, EY preparó un informe de valoración del 100% de las acciones de GMP referido a 31 de diciembre de 2015 y ha analizado si dicha valoración aplica para la valoración de Euro Cervantes a 31 de marzo de 2016 incluyendo los ajustes correspondientes al periodo de 3 meses.

Los procedimientos que ha llevado a cabo EY para realizar la valoración son, entre otros:

- Análisis del informe de valoración del 100% de las acciones de GMP a 31 de diciembre de 2015 realizado para su incorporación a negociación en el MAB.
- Obtención y análisis global de cierta información relativa a GMP y Euro Cervantes, el sector inmobiliario y la situación macroeconómica actual.
- Revisión del informe de valoración de los activos de GMP realizado por el experto independiente Savills.
- Conversaciones y reuniones mantenidas con la dirección de GMP acerca de la situación actual de la Compañía y sus perspectivas futuras.
- Determinación de las metodologías de valoración más apropiadas para la obtención del valor de mercado de las acciones de Euro Cervantes.
- Entendimiento general de la normativa vigente aplicable para las SOCIMI en España.

A continuación se detallan los ajustes realizados en el proceso de valoración:

#### **A. Ajustes al valor razonable de la participación en GMP (basado en el informe de valoración de las acciones de GMP realizado por EY)**

##### **1. Ajustes por la variación del Patrimonio Neto**

Euro Cervantes tiene registrada a coste el valor de la participación en GMP (198,1 millones de euros). El valor del Patrimonio Neto (100%) de GMP a 31 de marzo de

2016 asciende a 680,4 millones de euros, lo que equivale a 223,9 millones de euros por el 32.9%. EY ha ajustado el valor de la valoración de GMP por los cambios en el valor en libros del patrimonio, durante el periodo de 3 meses desde la valoración realizada de GMP (de 31/12/2015 a 31/03/2016).

Variación del Patrimonio Neto de GMP:

€ miles	Participación 100%	Participación 32,9%
Fecha de adquisición	602.142	198.105
31/12/2015	681.448	224.196
31/03/2016	680.426	223.860

Según la valoración del Patrimonio Neto de GMP a 31 de marzo de 2016, el mismo tendría un valor de 680,4 millones de euros, por lo que el valor teórico correspondiente a la participación del 32,9% de Euro Cervantes en GMP ascendería a 223,9 millones de euros a dicha fecha. Por tanto se generaría una plusvalía, resultado de la comparación entre la valoración y el importe por el que la Sociedad registra la inversión en GMP en su balance.

€ miles	Valor de mercado	Valor contable	Plusvalía
Patrimonio neto GMP	223.860	198.105	<b>25.755</b>

2. Ajuste al valor razonable del inmovilizado, existencias y otros negocios (GAV):

Cálculo estimado por EY a fecha 31 de diciembre de 2015 tomando como referencia el informe de valoración de Savills sobre los activos de GMP mencionados a esa misma fecha. De acuerdo con conversaciones de EY con Savills, la valoración de los activos de GMP no ha cambiado significativamente desde el 31 de diciembre de 2015 y, por lo tanto, EY ha considerado a efectos de la valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de marzo de 2016 los mismos ajustes para el GAV que los considerados en la valoración de las acciones de GMP a 31 de diciembre de 2015.

A continuación se detallan los ajustes de los elementos del activo fijo de GMP contemplados:

€ miles	Valor de mercado	Valor contable	Plusvalía / Minusvalía
Inmovilizado material	24.152	24.152	-
Inv. Inmobiliarias	1.600.688	1.600.688	-
Existencias	70.136	33.467	36.669
Fondo de comercio	-	120	(120)
Participadas	12.567	-	12.567
<b>Total GAV (100%)</b>	<b>1.707.544</b>	<b>1.658.428</b>	<b>49.116</b>

€ miles	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Ajuste Inm. material	(604)	-	604
Ajuste Inv. inmob.	(40.017)	-	40.017
Ajuste existencias	34.915	36.669	38.422
Ajuste fondo de comercio	(120)	(120)	(120)
Ajuste participadas	11.338	12.567	14.110
<b>Total Ajustes (100%)</b>	<b>5.513</b>	<b>49.116</b>	<b>93.034</b>
<b>Total Ajustes (32.9%)</b>	<b>1.814</b>	<b>16.159</b>	<b>30.608</b>

- Ajustes del inmovilizado y existencias

Savills ha llevado a cabo la valoración de cada uno de los activos de los cuales GMP obtiene renta, así como del suelo en desarrollo mediante un descuento de flujos de caja, proyectando los ingresos por rentas, los ingresos accesorios y los costes derivados durante 10 años, más un valor de salida al final de dicho periodo. El valor actual de los activos se obtiene al descontar dichos flujos a una tasa de descuento de mercado.

Los activos de uso residencial, han sido valorados utilizando el método de comparables. Este enfoque parte del principio de que el valor de un activo puede derivarse utilizando referencias de mercado de transacciones recientes sobre activos de similares características.

EY concluyó que el inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias se encontraban registradas en el balance de 31 de diciembre de 2015 a su valor de mercado, no siendo necesario realizar ningún ajuste adicional. No obstante con el fin de poder concluir un rango de valor de las acciones de GMP, se concluyó con un rango razonable de +/- 2.5% sobre los valores de los activos realizados por Savills. Por normativa contable, las existencias se encuentran registradas en balance a coste de adquisición. EY realizó un ajuste de 36,7 millones de euros para registrarlas a su valor de mercado.

- Ajustes por Fondo de Comercio

EY en la valoración de las acciones de GMP consideró que el fondo de comercio reflejado en el balance, como resultado del precio pagado en previas adquisiciones ya estaba incluido en el valor razonable de los activos. Por tanto, se ajustó dicho valor a cero, con el fin de evitar duplicidades en la consideración de este mayor valor de los activos.

- Ajustes por Sociedades Participadas

El balance de GMP registra dos sociedades cuya valoración quedó fuera del alcance de trabajo de valoración de Savills al no tratarse de activos tangibles. EY analizó estas sociedades participadas en base a la información histórica facilitada por GMP y conversaciones mantenidas con la dirección de GMP. El rango de valor de estas sociedades se situaba entre 11,3 millones de euros y 14,1 millones de euros.

3. Ajuste por el capital pendiente de desembolso por parte de Euro Cervantes que no estaba registrado en las Cuentas Anuales de GMP, ajustada para reflejar el periodo de 3 meses transcurrido.

En el cálculo del triple NAV de GMP se tuvo en cuenta el capital pendiente de desembolso que no estaba registrado en las Cuentas Anuales Abreviadas, como un ajuste al GAV, calculado de la siguiente manera:

- El importe total pendiente de desembolsar a GMP por parte de Euro Cervantes ascendía a 31 de diciembre de 2015 a 88,1 millones de euros, cuya fecha final de desembolso se produjo el 21 de junio de 2016.
- La tasa de descuento utilizada para el cálculo del valor presente de los importes pendientes de desembolso asciende a un 4,23%, en línea con la utilizada por el auditor para descontar el crédito de Euro Cervantes (21,2 millones de euros) con GMP.
- Considerando la tasa de descuento mencionada y la fecha de desembolso, el valor actual de los importes pendientes de desembolso a 31 de diciembre de 2015 asciende a 86,3 millones de euros. Este importe ha sido ajustado a 31 de marzo de 2016 por los tres meses que han transcurrido. El valor actual del importe pendiente de desembolso a 31 de marzo asciende a 87,1 millones.
- Actualmente ya están registrados en el balance de diciembre de 2015 de GMP, formando parte del capital pendiente de desembolso, un crédito con Euro Cervantes de 19,9 millones de euros por lo que el ajuste en el triple NAV a 31 de marzo de 2016 asciende a 67,2 millones de euros (87,1 millones de euros – 19,9

millones de euros). Considerando la participación de Euro Cervantes en GMP (32,9%), el ajuste a realizar asciende a 22,1, millones de euros.

A continuación se detalla el ajuste del capital pendiente de desembolsar a 31 de diciembre de 2015 así como su actualización a 31 de marzo de 2016.

31/12/2015 (€ miles)	Valor de mercado	Valor contable	Plusvalía / Minusvalía
Importe total pendiente de desembolso	86.255	-	86.255
Créditos a empresas vinculadas	-	19.933	(19.933)
<b>Total desembolso de EC (100%)</b>	<b>86.255</b>	<b>19.933</b>	<b>66.322</b>

31/03/2016 (€ miles)	Valor de mercado	Valor contable	Plusvalía / Minusvalía
Importe total pendiente de desembolso	87.150	-	87.150
Créditos a empresas vinculadas	-	19.933	(19.933)
<b>Total desembolso de EC (100%)</b>	<b>87.150</b>	<b>19.933</b>	<b>67.217</b>
<b>Total desembolso de EC (32,9%)</b>	<b>28.672</b>	<b>6.558</b>	<b>22.114</b>

#### 4. Ajuste por los costes de estructura:

Se ha estimado, mediante el descuento de flujos de caja, el valor actual de los costes de estructura recurrentes de GMP. Estos costes son recurrentes, no repercutibles al arrendatario y no deducidos del valor de la cartera inmobiliaria valorada por Savills.

En la valoración de GMP, EY ha realizado un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inmuebles y el funcionamiento de la Sociedad. Los gastos de estructura considerados no estaban repercutidos en la valoración de los activos de la Sociedad, pero son necesarios para su gestión así como para la operativa habitual de GMP.

Dichos costes han sido estimados a partir de la información facilitada por la dirección de GMP y se proyectaron durante un periodo de diez años sin considerar crecimiento al entender que se mantendrán estables, puesto que se considera que cualquier incremento en los mismos derivado de la inflación se verá compensado por el decremento en la estructura que se espera con la venta de las existencias.

Se han excluido del cálculo de los gastos de estructura los management fees que se consideraron en la valoración de los activos para evitar duplicidades.

Al final del periodo se consideró un valor terminal (VT) dado que, en base al principio de empresa en funcionamiento, se asumió como hipótesis que la empresa incurrirá en esos costes a perpetuidad.

La tasa de descuento aplicada a los costes de estructura ha ascendido a 9,70%.

€ miles	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	VT
Costes de estructura	(6.081)	(6.081)	(6.081)	(6.081)	(6.081)	(6.081)	(6.081)	(6.081)	(6.081)	(6.081)	(6.081)	(6.081)
Costes considerados en los activos	-	800	1.061	1.231	1.173	1.165	1.269	1.348	1.420	1.483	1.524	1.524
<b>Costes de estructura ajustados</b>		<b>(5.281)</b>	<b>(5.020)</b>	<b>(4.850)</b>	<b>(4.908)</b>	<b>(4.916)</b>	<b>(4.812)</b>	<b>(4.733)</b>	<b>(4.661)</b>	<b>(4.598)</b>	<b>(4.557)</b>	<b>(4.557)</b>
Valor terminal												<b>(46.992)</b>
Periodo		0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	9,5
Factor de descuento		0,95	0,87	0,79	0,72	0,66	0,60	0,55	0,50	0,46	0,42	0,42
<b>Coste de estructura ajustados descontados</b>		<b>(5.043)</b>	<b>(4.369)</b>	<b>(3.848)</b>	<b>(3.550)</b>	<b>(3.241)</b>	<b>(2.892)</b>	<b>(2.593)</b>	<b>(2.328)</b>	<b>(2.094)</b>	<b>(1.892)</b>	<b>(19.506)</b>
<b>Valor actual de los costes de estructura</b>												<b>(51.358)</b>

A continuación se detalla el ajuste de los costes de estructura de GMP:

€ miles	Valor de mercado	Valor contable	Plusvalía / Minusvalía
Costes de estructura	(51.358)	-	(51.358)
Total costes (100%)	(51.358)	-	(51.358)
<b>Total costes (32,9%)</b>	<b>(16.897)</b>		<b>(16.897)</b>

##### 5. Otros ajustes (deuda y efecto impositivo):

- Valor de mercado de la deuda financiera

EY ha analizado el valor de mercado de la deuda de GMP en base a las condiciones actuales del mercado y las condiciones particulares de la deuda de GMP. Para el cálculo se han descontado los flujos de caja futuros a una tasa de descuento de mercado y un vencimiento determinado.

Para el cálculo de la tasa de descuento se han utilizado bonos cotizados comparables con alta liquidez de compañías del sector e índices de CDS sintéticos del sector contruidos por Markit Group Limited, para incluir información pura del riesgo de crédito en el cálculo de la TIR y aislar en parte el efecto de la demanda de mercado y la emisión sobre/bajo la par.

- Ajustes por pasivos por impuesto diferido

Los pasivos por impuestos diferidos de GMP surgieron como consecuencia de la puesta a valor razonable de los activos anterior a la conversión en SOCIMI. GMP tiene registrado en su balance 82,4 millones correspondientes a las plusvalías generadas por la puesta a valor razonable de los activos inmobiliarios. Adicionalmente, y de acuerdo con información facilitada por la dirección de GMP, en el balance a 31 de diciembre de 2015 se encuentran registradas unas existencias

por valor de 37,1 millones de euros de la sociedad Las Colinas Golf Residencial. Esta sociedad no se encuentra dentro del perímetro fiscal de la SOCIMI, por lo que tributa al régimen general impositivo del 25%. El ajuste total por este concepto asciende a 7,9 millones de euros.

- Ajustes por activos por impuesto diferido

GMP tiene registrado en su balance 8,8 millones de euros correspondientes principalmente a la cuota de las bases imponibles negativas activadas con anterioridad a la conversión a SOCIMI.

Adicionalmente, la dirección de GMP nos ha informado que existen unas BINs adicionales no reconocidas en el balance cuyo importe, en base a la información analizada por EY, asciende a 18,9 millones de euros.

€ miles	Valor de mercado	Valor contable	Plusvalía / Minusvalía
BINs adicionales	18.872	-	18.872
Tipo fiscal general			25%
<b>Ajuste de activos por impuesto diferidos generados por las BINs adicionales</b>			<b>4.718</b>

A continuación se incluye el detalle de los otros ajustes mencionados anteriormente sobre la participación en GMP:

€ miles	Valor de mercado	Valor contable	Plusvalía / Minusvalía
Deudas con entidades de crédito	978.916	992.724	13.808
Pasivos por impuestos diferidos	90.336	82.417	(7.919)
Activos por impuestos diferidos	13.507	8.789	4.718
<b>Total ajustes (100%)</b>			<b>10.607</b>

Rango de otros ajustes a la participación en GMP:

€ miles	Rango Bajo	Rango Medio	Rango alto
Ajuste deudas con entidades de crédito	9.792	13.808	17.824
Ajuste pasivos por impuestos diferidos	(7.919)	(7.919)	(7.919)
Ajuste activo por impuestos diferidos	4.718	4.718	4.718
<b>Total ajustes (100%)</b>	<b>6.591</b>	<b>10.607</b>	<b>14.623</b>
<b>Total ajustes (32.9%)</b>	<b>2.169</b>	<b>3.490</b>	<b>4.811</b>

Como consecuencia de los ajustes mencionados anteriormente se deduce que Euro Cervantes tiene registrada a coste la participación de GMP por 198,1 millones de euros. El valor razonable de GMP a 31 de marzo de 2016 asciende a 248,7 millones de euros, por lo que el ajuste total a realizar (en el rango central) ascendería a 50,6 millones.

A continuación se detalla el valor de la participación de Euro Cervantes en GMP a 31 de marzo de 2016:

€ miles	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
<b>Patrimonio neto contable</b>	<b>681.447</b>	<b>681.447</b>	<b>681.447</b>
Ajuste inmovilizado material	(604)	-	604
Ajuste inversiones inmobiliarias	(40.017)	-	40.017
Ajuste existencias	34.915	36.669	38.422
Ajuste fondo de comercio	(120)	(120)	(120)
Ajuste participadas	11.338	12.567	14.110
<b>Ajuste al valor razonable del GAV</b>	<b>5.513</b>	<b>49.116</b>	<b>93.034</b>
<b>Ajuste por el descuento pendiente de Euro Cervantes</b>	<b>66.322</b>	<b>66.322</b>	<b>66.322</b>
<b>Ajuste por costes de estructura</b>	<b>(56.817)</b>	<b>(51.358)</b>	<b>(46.910)</b>
<b>Ajuste por el valor razonable de la deuda financiera</b>	<b>9.792</b>	<b>13.808</b>	<b>17.824</b>
Ajuste pasivos por impuestos diferidos	(7.919)	(7.919)	(7.919)
Ajuste activo por impuestos diferidos	4.718	4.718	4.718
<b>Ajustes por efectos impositivos</b>	<b>(3.201)</b>	<b>(3.201)</b>	<b>(3.201)</b>
<b>Suma ajustes</b>	<b>21.608</b>	<b>74.687</b>	<b>127.068</b>
<b>Valor del patrimonio neto de GMP según triple NAV a 31/12/2015</b>	<b>703.055</b>	<b>756.134</b>	<b>808.515</b>
Variación Patrimonio neto GMP 31/12/2015-31/03/2016	(1.021)	(1.021)	(1.021)
Ajuste desembolso pendiente de Euro Cervantes	896	896	896
<b>Valor del patrimonio neto de GMP según triple NAV a 31/03/2016</b>	<b>702.930</b>	<b>756.009</b>	<b>808.389</b>
Participación de Euro Cervantes en GMP (32.9%)	231.264	248.727	265.960

## B. Otros ajustes de valor razonable

### 1. Ajuste por las aportaciones de capital pendientes de pago a GMP:

Actualización del cálculo del valor actual de los importes pendientes de pago a GMP, asumiendo que el desembolso se realizará el 30 de junio de 2016 (finalmente se ha abonado con fecha 21 de junio de 2016), como consecuencia del requerimiento comunicado por GMP con fecha 14 de junio de 2016. La posibilidad de realizar dicho requerimiento se contemplaba en el acuerdo de financiación.

Como se ha comentado anteriormente, en octubre de 2014 se formalizó la entrada en el accionariado de GMP de Euro Cervantes, con una participación del 32,9% (629.188 acciones por un precio total de 208,7 millones de euros).

Del importe total acordado en el contrato de compraventa, 100 millones de euros fueron desembolsados en el momento de la adquisición y 20 millones de euros el 14 de agosto de 2015. En relación al importe restante, 88,1 millones de euros se acordó que la fecha límite para su desembolso sería el 31 de marzo de 2017. En las Cuentas Anuales Abreviadas de Euro Cervantes para el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2016 se asume que el desembolso pendiente se realizará el 31 de marzo de 2017. Dicho importe descontado a una tasa del 4,23%, resulta en un valor actual del importe de desembolsar a GMP de 84,5 millones de euros (valor contable).

La dirección de GMP y Euro Cervantes acordaron que dicho pago se llevara a cabo el 21 de junio de 2016. Consecuentemente, EY ha ajustado el valor razonable del importe pendiente de desembolso a 31 de marzo de 2016, teniendo en cuenta la fecha actualizada del desembolso a la misma tasa utilizada por el auditor (4,23%). El valor actual del importe pendiente de desembolso ascendía a 87,2 millones de euros, lo que representaba un ajuste negativo de 2,7 millones de euros.

€ miles	Valor de mercado	Valor contable	Plusvalía / Minusvalía
Importe total pendiente de desembolso	87.239	84.482	(2.758)

## 2. Costes recurrentes de estructura de GMP

Se han considerado los costes de estructura recurrentes de GMP, que no están incluidos en la valoración de los activos por lo que deben incluirse en la valoración Triple NAV. Estos costes engloban principalmente servicios profesionales y servicios bancarios. Dichos costes han sido estimados en base a la información histórica facilitada por la Dirección de la Sociedad. Para ello se ha realizado el cálculo de una renta perpetua considerando los gastos operativos recurrentes de marzo de 2016 como la mejor estimación de los costes de estructura recurrentes y normalizados de Euro Cervantes. La tasa de descuento aplicada asciende a 10,9%.

€ miles	31/03/2016
<b>Principales gastos de estructura</b>	
Costes de cotización de SOCIMI	69,50
Servicios profesionales auditoria	12,50
Servicios profesionales auditoria	24,40
Servicios bancarios y similares	5,70
<b>Total</b>	<b>112,10</b>
<i>Tasa de descuento periodo proyectado</i>	<i>10.9%</i>
<b>Valor actual de los costes de estructura</b>	<b>1.026</b>

Como consecuencia de los ajustes mencionados anteriormente se concluye que el valor del patrimonio neto según la metodología triple NAV a fecha 31 de marzo de 2016 es de entre 122,4 millones de euros y 156,7 millones de euros, con un valor por acción de entre 24,5 euros y 31,3 euros. A continuación se muestra el cálculo realizado:

€ miles	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
<b>Patrimonio neto contable</b>	<b>92.825</b>	<b>92.825</b>	<b>92.825</b>
Ajuste variación Patrimonio neto	25.755	25.755	25.755
Ajuste GAV	1.814	16.159	30.608
Ajuste desembolso pendiente de Euro Cervantes	22.114	22.114	22.114
Ajuste por costes de estructura	(18.693)	(16.897)	(15.433)
Ajuste por deuda y efecto impositivo	2.169	3.490	4.811
<b>Ajuste valor participación en GMP</b>	<b>33.159</b>	<b>50.622</b>	<b>67.855</b>
<b>Ajuste aportaciones de capital pendientes de desembolsar</b>	<b>(2.758)</b>	<b>(2.758)</b>	<b>(2.758)</b>
<b>Ajuste por costes de estructura</b>	<b>(821)</b>	<b>(1.026)</b>	<b>(1.231)</b>
<b>Total ajustes</b>	<b>29.581</b>	<b>46.839</b>	<b>63.867</b>
<b>Valor del Patrimonio Neto según Triple NAV</b>	<b>122.406</b>	<b>139.664</b>	<b>156.692</b>
Número de acciones (miles)	5.000	5.000	5.000
<b>Triple NAV por acción (euros)</b>	<b>24,5</b>	<b>27,9</b>	<b>31,3</b>

### Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por EY de las acciones de la Compañía, con fecha 11 de julio de 2016, en relación a los datos a 31 de marzo de 2016, el Consejo de Administración celebrado con fecha 2 de septiembre de 2016, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 31 euros, lo que supone un valor total de las acciones de la Compañía de 155 millones de euros.

#### 1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La estrategia de la Compañía persigue generar una rentabilidad ajustada al riesgo de la inversión en el sector inmobiliario español a través de:

- a) La adquisición de activos inmobiliarios que proporcionan rendimiento;
- b) La formación de alianzas estratégicas con las principales compañías inmobiliarias en España que desarrollen, poseen y/o gestionen activos inmobiliarios de alta calidad. Como consecuencia de estas alianzas, la Compañía será capaz de obtener acceso al sector inmobiliario español mediante el aprovechamiento de la experiencia de sus socios y beneficiarse de la recuperación económica;
- c) La intención de permanencia y enfoque de inversión a largo plazo que proporcionan respaldo y seguridad a sus socios.

---

Las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor son las siguientes:

- a) *Calidad de las inversiones*: GMP es un importante inversor en el segmento de oficinas y parques empresariales en Madrid y Barcelona. Su cartera contiene una combinación de activos de alta calidad, con un potencial de creación de valor elevado.
- b) *La entrada en el mercado inmobiliario español en un escenario atractivo del ciclo económico*, esperando beneficiarse de dicha recuperación. El mercado español está experimentando una mejora económica y cambio de ciclo reflejado en los indicadores macroeconómicos, como síntoma de la recuperación.

**1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares**

Actualmente la Sociedad no depende de ninguna marca ni patente.

**1.9. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)**

Teniendo en cuenta la actual cartera de inversión, los únicos ingresos que percibiría la Sociedad serían consecuencia del reparto de dividendos de GMP. Dado que desde la adquisición de la participación minoritaria en GMP, no se ha repartido dividendo alguno, Euro Cervantes no ha tenido ingresos en los años 2014 y 2015. Resaltar que el total de los ingresos de GMP ascendió a 73,1 millones de euros en 2015. Si bien la cartera de clientes superó los 170, aproximadamente el 53,2% de los ingresos totales de 2015 provinieron de 3 inquilinos.

En relación con el grado de concentración de proveedores, resaltar que no existe ningún contrato relevante con un proveedor, ni dependencia alguna de ninguno de ellos, siendo los servicios contratados con terceros los correspondientes a abogados, auditores y contabilidad.

**1.10. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y en el ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo**

Ejercicio 2017 (1 de abril de 2016 a 31 de marzo de 2017)

Hasta la fecha del presente Documento Informativo no se ha llevado a cabo ninguna inversión. No obstante lo anterior, cabe destacar que la Sociedad se encuentra en negociaciones muy avanzadas con otra sociedad propiedad de su Accionista Único para la adquisición de una participación aproximadamente del 49% en el capital de una sociedad cuyo activo está constituido fundamentalmente por un centro comercial localizado en Barcelona por un importe aproximado de 367 millones de euros, que se financiaría a través de un préstamo con su Accionista Único o Último.

---

Ejercicio 2016 (1 de abril de 2015 a 31 de marzo de 2016)

Durante el ejercicio 2016 no se ha llevado a cabo ninguna inversión.

Ejercicio 2015 (1 de enero de 2015 a 31 de marzo de 2015)

Durante el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 no se ha llevado a cabo ninguna inversión.

Ejercicio 2014 (10 de junio 2014 a 31 de diciembre de 2014)

Tal y como se ha detallado anteriormente en el apartado 1.4. del presente Documento Informativo, el 1 de octubre de 2014 la Sociedad adquirió una participación del 32,9% de la sociedad GMP. El precio de adquisición de dicha participación ascendió a 208,7 millones de euros.

**1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor**

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene únicamente una participación del 32,9% en GMP. GMP fue incorporada a cotización en el MAB el pasado mes de julio de 2016, y es uno de los principales grupos inmobiliarios patrimoniales españoles cuya actividad se centra principalmente en el segmento de oficinas y parques empresariales de alta calidad en Madrid.

**1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor**

La Sociedad no ha realizado ninguna inversión relevante en instalaciones o sistemas relacionados con el medio ambiente ni ha recibido subvenciones para fines medioambientales.

**1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento**

A continuación se detalla la cuenta de resultados no auditada ni sujeta a revisión limitada desde el 1 de abril de 2016 hasta el 31 de julio de 2016 comparable con el mismo periodo del año 2015:

€ miles	31/07/2015	31/07/2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
Importe neto de la cifra de negocios	-	-
Aprovisionamientos	-	-
Otros gastos de explotación	-11	-36
Amortización del Inmovilizado	-	-
Otros gastos de explotación	-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-11</b>	<b>-36</b>
Ingresos financieros	-	-
Gastos financieros	-1.049	-5.087
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-1.049</b>	<b>-5.087</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-1.060</b>	<b>-5.123</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-1.060</b>	<b>-5.123</b>

Las principales variaciones en la cuenta de resultados se corresponden con los siguientes epígrafes:

– *Otros gastos de explotación*

Aumento derivado de los costes no recurrentes en que la Sociedad ha incurrido para su proceso de salida al MAB.

– *Gastos financieros*

Incremento experimentado principalmente por los intereses derivados del contrato de préstamo de hasta 100 millones de euros firmado con el Accionista Único el 14 de agosto de 2015 (ver apartado 1.14. del presente Documento Informativo)

#### **1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros**

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, se presentan a continuación las previsiones para los ejercicios 2017 y 2018 aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 2 de septiembre de 2016:

€ miles	1 abril '15 31 marzo '16 (real)	1 abril '16 31 marzo '17 (estimación)*	1 abril '17 31 marzo '18 (estimación)*
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Ingresos de explotación	-	-	551
Otros gastos de explotación	(202)	(372)	(143)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(202)</b>	<b>(372)</b>	<b>408</b>
Gastos financieros	(6.235)	(11.920)	(10.079)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(6.235)</b>	<b>(11.920)</b>	<b>(10.079)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(6.438)</b>	<b>(12.292)</b>	<b>(9.671)</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(6.438)</b>	<b>(12.292)</b>	<b>(9.671)</b>

\* Por criterios de prudencia no se han contemplado potenciales adquisiciones actualmente en negociaciones avanzadas

### Ingresos de explotación

Recoge la estimación de dividendos que percibirá la Sociedad en julio de 2017 como consecuencia del dividendo con cargo al ejercicio 2016 de GMP que le corresponderá derivado de su participación.

### Otros gastos de explotación

Recoge principalmente los honorarios de terceros contratados por la Sociedad correspondientes a servicios de auditoría, contabilidad y asesoría fiscal.

Adicionalmente el ejercicio 2017 incluye los gastos no recurrentes derivados de la salida al MAB registrados en dicho periodo (aproximadamente, 210 miles de euros), y el 2018 aquellos honorarios recurrentes por el hecho de estar ya incorporada a negociación en el MAB.

### Gastos financieros

Recoge principalmente los intereses asociados a la financiación de la que dispone la Compañía, con su Accionista Único. Resaltar que a 1 de abril de 2016, el préstamo asciende a 21,2 millones de euros y devenga un tipo de interés anual de 9,2%, siendo los intereses devengados capitalizables como mayor importe de la deuda ya que su liquidación es junto al vencimiento del principal, con la opción de liquidarlos voluntariamente en cada periodo de liquidación de intereses establecidos.

Adicionalmente a partir del 21 de junio de 2016, se recogen los gastos financieros asociados a la disposición adicional de 88,1 millones de euros realizada, derivada del pago aplazado por la adquisición de la participación en GMP.

---

Finalmente, resaltar que el ejercicio 2017 incluye el efecto de la actualización de la deuda con el Accionista Único por importe de 3,3 millones de euros, que tras el pago mencionado que se ha realizado en junio a GMP ya no será recurrente.

**1.14.1. Confirmación de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica**

Las previsiones presentadas han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica presentada en el apartado 1.19.1 del presente Documento Informativo. Dichos criterios se encuentran recogidos en el Plan General Contable aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010. Las previsiones financieras incluidas en el apartado 1.14 del presente Documento Informativo no han sido sometidas a ningún trabajo de auditoría, revisión o aseguramiento de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

**1.14.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones**

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones se encuentran detallados en el apartado 1.23 de este Documento Informativo. Entre los que cabe destacar que a día de hoy, los ingresos de la Sociedad están condicionados al reparto de dividendos de GMP.

**1.14.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra**

El Consejo de Administración de la Sociedad ha elaborado las previsiones para los ejercicios 2017 y 2018, las cuales han sido aprobadas por el Consejo de Administración el 2 de septiembre de 2016.

La información financiera incluida en este apartado se basa en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, y en la información que posee la Sociedad a la fecha de presentación de este Documento Informativo. Las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el mencionado apartado.

Dicha información financiera incluye previsiones que son, por su naturaleza, inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. No obstante, con la información conocida hasta la fecha, la Sociedad cree que las expectativas que han servido de base para la elaboración de las previsiones son razonables.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad no garantiza las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores ajenos a su control que influyen en los resultados futuros de la Sociedad, ni por tanto, del cumplimiento de las perspectivas incluidas en el apartado 1.14.1.

---

En línea con el Anexo I de la Circular del MAB 14/2016, la Sociedad adquiere el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes diferirán significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10%. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas.

## **1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor**

### **1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural**

Los artículos 14 a 17 de los Estatutos Sociales regulan el órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

#### *a) Estructura del órgano de administración*

Desde el 30 de septiembre de 2014, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un Consejo de Administración formado por cuatro (4) miembros.

#### *b) Duración del cargo*

De acuerdo con el artículo 16 de los Estatutos Sociales, el plazo de duración de los cargos de los administradores será de seis (6) años e igual para todos ellos.

Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente junta general o haya transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

#### *c) Composición*

Conforme a lo dispuesto en el artículo 14 de los Estatutos Sociales, el consejo de administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros. De acuerdo con lo previsto en el artículo 15 de los Estatutos Sociales, no será necesaria la condición de accionista para ser consejero.

Pueden ser consejeros tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo.

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes cuatro miembros:

Nombre	Cargo	Fecha nombramiento	Carácter
D. Sébastien Pierre Abascal	Presidente	30 de septiembre de 2014	Dominical
D. <sup>a</sup> Lim Yoke Peng	Vocal	30 de septiembre de 2014	Dominical
D. Leonardo José Britto León	Vocal	30 de septiembre de 2014	Dominical
D. <sup>a</sup> María Lorena Salamanca Cuevas	Secretario consejero	30 de septiembre de 2014	Dominical

**1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos**

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

a) D. Sébastien Pierre Abascal

D. Sébastien es miembro de GIC Real Estate Europe (sociedad vinculada a GIC (Realty) Private Limited, Accionista Último de la Sociedad) y lleva a cabo actividades de supervisión de la cartera y actividades de inversión en Europa. Se incorporó a GIC en 2007 y desde entonces es responsable de las Joint Venture y las inversiones en Europa con especial foco en España y Francia. Adicionalmente, es representante de Euro Fiarview Private Limited, consejero no ejecutivo de GMP y de Cegereal SA.

Antes de incorporarse a GIC Real Estate, trabajó 6 años en General Electric donde formó parte del equipo de Real Estate, participando en operaciones a lo largo de toda Europa.

D. Sébastien cuenta con un título en Ciencias de la Ingeniería por la Escuela Central de Lyon.

b) D.<sup>a</sup> Lim Yoke Peng

D.<sup>a</sup> Lim Yoke Peng se incorporó a GIC (Accionista Último de la Sociedad) en 1999 asumiendo desde entonces distintas responsabilidades dentro del departamento de finanzas, especializada en Real Estate. Actualmente ocupa el cargo de vicepresidente senior del departamento de finanzas y dirige el equipo especialista en actividades inmobiliarias. Licenciada en contabilidad (con honores) por la Universidad Tecnológica de Nanyang de Singapur y Jurado de Cuentas de Singapur.

---

c) D. Leonardo José Britto León

Actualmente socio en Afiens, con una amplia experiencia profesional con marcado perfil internacional. Su carrera profesional se ha desarrollado en Baker & McKenzie, Deloitte y Auxadi, donde ha asesorado empresas latinoamericanas, estadounidenses y Europeas en derecho mercantil, inversión y resolución de conflictos. Además, es profesor asociado en el Instituto de Empresa. Leonardo cuenta con importante experiencia en inversión de capital latinoamericano en España y una amplia red de contactos a nivel internacional.

Licenciado en Derecho por la Universidad Católica Andrés Bello, en 2004; Máster en Instituto de Empresa Law School en 2008. Tras completar sus estudios en Derecho en Caracas y Madrid, continuó su formación académica en National University of Singapore 2009, así como a través de participación en foros y conferencias en Europa y América. Ha convalidado sus estudios en derecho en la Universidad Alcalá de Henares en 2010.

d) D.ª María Lorena Salamanca Cuevas

Actualmente socia en Afiens, durante doce años ha pertenecido al equipo legal de Auxadi, donde lideró el Departamento Legal desde 2003. Durante sus últimos 12 años de carrera profesional, Lorena ha ayudado a establecerse en España a más de 100 sociedades, en la actualidad es Secretaria del Consejo de Administración de 29 compañías multinacionales y Consejera de la Universidad Oberta de Cataluña. Miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, desde el año 2000.

Licenciada en Derecho, por la Universidad San Pablo CEU en 1999 y Administración de Empresas en Southbank University en Londres en 2000, cuenta con un Máster en Asesoría Jurídica de Empresas (ESIC 2003), Máster en Auditoría de Protección de Datos (2009), Programa de Desarrollo Directivo (IESE Business School 2013), estudios de posgrado de desarrollo directivo ( Harvard University 2012) y cursos de especialización (Instituto de Empresa 2012), en la China – EU School of Law (Pekín, China) en 2010 y en el Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

---

**1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control**

Como se ha indicado en el punto anterior, a fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 de los Estatutos Sociales, la condición y el ejercicio del cargo de administrador no será retribuido.

Por tanto, no existe ningún sistema de retribución para los administradores ni para los directivos basado en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciado a la cotización de las acciones ni existen tampoco cláusulas de garantía o blindaje de ningún tipo con ningún administrador ni directivo para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

**1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica**

La Sociedad no tiene empleados. Tal y como se menciona en el apartado 1.4, la Sociedad no posee directamente ningún activo inmobiliario siendo únicamente propietaria de una participación en el capital de GMP. La Sociedad no tiene firmado ningún contrato de gestión con terceras partes, recayendo la gestión de la Compañía directamente sobre el Consejo de Administración.

**1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.**

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con un Accionista Único, Euro Iberia Private Limited. El Accionista Único de dicha Sociedad es GIC (Realty) Private Limited, organismo público establecido en virtud de la Ley del Ministerio de Finanzas de Singapur Act (cap 183), en relación a la posesión y administración de bienes del Gobierno de Singapur. A excepción de la Sociedad, todas las compañías mencionadas se encuentran domiciliadas en Singapur.

A continuación se detalla la estructura accionarial anteriormente mencionada:



Euro Iberia Private Limited, como Accionista Único de la Sociedad, ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones necesarias para hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez (ver apartado 2.9), y las acciones necesarias para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la Circular del MAB 14/2016 (ver apartado 2.2).

## 1.18. Información relativa a operaciones vinculadas

### 1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

*Toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes*

*de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; (...)*”.

A continuación se ha considerado operación significativa toda aquella cuya cuantía que supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad, en base a los estados financieros individuales correspondientes a los ejercicios cubiertos por la información financiera histórica incluida en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo:

<i>€ miles</i>	<b>1 junio '14 31 diciembre '14</b>	<b>1 enero '15 31 marzo '15</b>	<b>1 abril '15 31 marzo '16</b>
Ingresos	-	-	-
Fondos propios	100.297	99.262	92.825
<b>1% Ingresos</b>	-	-	-
<b>1% Fondos Propios</b>	1.003	993	928

*(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos*

Con fecha 14 de agosto de 2015 la Sociedad contrató con Euro Iberia una línea de crédito por importe máximo de 110 millones de euros. Dicha financiación devenga un tipo de interés anual del 9,2% siendo su fecha de vencimiento el 7 de agosto de 2025. A la fecha, se han dispuesto 108 millones de euros destinados a pagos anticipados por la adquisición de GMP, tal y como estipula el contrato de adquisición, de los cuales 21 millones de euros se habían dispuesto a 31 de marzo de 2016, habiéndose dispuesto del resto el 21 de junio de 2016.

*(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos*

Ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad 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.

*(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo*

Tal y como se detalla en el apartado 1.19 la Sociedad mantenía a 31 de marzo de 2016 una deuda con la sociedad participada GMP, habiéndose abonado la totalidad el pasado 21 de junio de 2016.

---

## 1.19. Información financiera

### 1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial, d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas

La Sociedad se constituyó el 10 de junio de 2014 por lo que la información correspondiente al ejercicio 2014 únicamente incluye 6 meses y 20 días. Adicionalmente, como consecuencia de la modificación del cierre contable de la Sociedad que pasó de 31 de diciembre a 31 de marzo, se incluye información financiera correspondiente a los tres primeros meses de 2015. Por lo tanto, la información financiera que en este apartado se incluye corresponde a los siguientes periodos:

- i. 10 de junio de 2014 (fecha de constitución) a 31 de diciembre de 2014
- ii. 1 de enero 2015 a 31 de marzo 2015
- iii. 1 de abril 2015 a 31 de marzo 2016

Si bien la Sociedad posee el 32,9% de GMP, no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas dado que no ejerce ni puede ejercer el control de dicha Sociedad y por tanto no es considerada cabecera de un grupo de sociedades.

La información financiera individual mencionada anteriormente, la cual ha sido auditada, ha sido elaborada conforme al Plan General Contable aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010.

Las Cuentas Anuales Abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio comprendido entre el 10 de junio y 31 de diciembre de 2014, al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 y al ejercicio anual comprendido entre el 1 de abril de 2015 y el 31 de marzo de 2016, junto con sus correspondientes informes de auditoría, se incorporan como Anexo IV, III y II, respectivamente a este Documento Informativo.

A continuación se detalla el balance abreviado y la cuenta de resultados individuales abreviada de la Sociedad mencionados anteriormente, describiendo las variaciones más significativas:

---

### ***Balance abreviado***

- **Activo**

<i>€ miles</i>	<b>2014*</b>	<b>2015**</b>	<b>2016***</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	198.105	198.105	198.105
<b>Activo no corriente</b>	<b>198.105</b>	<b>198.105</b>	<b>198.105</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	-	-	3
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	1.344	1.336	575
<b>Activo Corriente</b>	<b>1.344</b>	<b>1.336</b>	<b>578</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>199.449</b>	<b>199.441</b>	<b>198.683</b>

\* Datos financieros correspondientes al ejercicio comprendido entre el 10 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2014

\*\* Datos financieros correspondientes al ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2015

\*\*\* Datos financieros correspondientes al ejercicio anual comprendido entre el 1 de abril de 2015 y 31 de marzo de 2016.

a) *Inversiones en empresas del grupo a largo plazo*

El saldo de este epígrafe se compone de la participación a largo plazo que la Sociedad mantiene en GMP.

b) *Efectivo y otros activos líquidos*

Este epígrafe incluye tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los 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.

- Pasivo

€ miles	2014*	2015**	2016***
<b>Fondos propios</b>	100.297	99.262	92.825
<i>Capital</i>	5.000	5.000	5.000
<i>Prima de emisión</i>	96.515	96.515	96.515
<i>Reservas</i>	(17)	(17)	(17)
<i>Resultado de ejercicios anteriores</i>	-	(1.201)	(2.236)
<i>Resultado del ejercicio</i>	(1.201)	(1.035)	(6.438)
<b>Patrimonio neto</b>	<b>100.297</b>	<b>99.262</b>	<b>92.825</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	98.438	99.463	21.216
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>98.438</b>	<b>99.463</b>	<b>21.216</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	681	681	0
<i>Otros deudas a corto plazo</i>	681	681	0
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	-	-	84.482
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	32	35	160
<i>Proveedores</i>	-	-	-
<i>Otros acreedores</i>	32	35	160
<b>Pasivo corriente</b>	<b>713</b>	<b>716</b>	<b>84.642</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>199.449</b>	<b>199.441</b>	<b>198.683</b>

\* Datos financieros correspondientes al ejercicio comprendido entre el 10 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2014

\*\* Datos financieros correspondientes al ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2015

\*\*\* Datos financieros correspondientes al ejercicio anual comprendido entre el 1 de abril de 2015 y 31 de marzo de 2016.

a) *Capital social*

El 30 de septiembre de 2014 la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital mediante la emisión de 4.940.000 acciones nuevas de 1 euros de valor nominal cada una, suscritas y totalmente desembolsadas por la sociedad “Euro Iberia Private Limited”, aumentando así el capital social hasta 5,0 millones de euros. Resaltar que, la ampliación de capital se realizó con una prima de emisión por un importe total de 96,5 millones de euros, totalmente desembolsada en el momento de la suscripción.

Consecuentemente, a 31 de marzo de 2016, el capital social de la Sociedad asciende a 5,0 millones de euros, representado por 5.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones son nominativas.

b) *Otras reservas*

Los gastos de constitución que ascendieron a 16,7 miles de euros, se consideraron como menos patrimonio neto y se contabilizaron en esta cuenta de reservas.

c) *Pasivos financieros a largo plazo*

A continuación se incluye el detalle de los saldos a largo plazo con empresas del grupo y asociadas, cuyo vencimiento es el 7 de agosto de 2025:

<i>€ miles</i>	<i>Obligaciones y otros valores negociables</i>		
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<i>Obligaciones y otros valores negociables</i>	98.438	99.463	-
<i>Créditos, derivados y otros</i>	-	-	21.216
<b>Total</b>	<b>98.438</b>	<b>99.463</b>	<b>21.216</b>

Las deudas a largo plazo con empresas del grupo y asociadas a 31 de marzo de 2016 se refieren a una línea de crédito que la Sociedad ha contratado el 14 de agosto de 2015 con el Accionista Único Euro Iberia Private Limited (con un límite de 110 millones de euros) de la que se han dispuesto 21 millones de euros hasta el 31 de marzo de 2016, y cuya finalidad es la financiación de la inversión en la sociedad GMP, habiéndose dispuesto de 88 millones de euros adicionales el 21 de junio de 2016.

Esta financiación devenga un tipo de interés anual del 9,2% (en línea con los tipos del mercado en ese momento de acuerdo con el análisis de precios de transferencia realizado por Deloitte para la Sociedad) siendo su fecha de vencimiento el 7 de agosto 2025. Los intereses generados ascendieron a 1,2 millones de euros durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2016, los cuales se han capitalizado como mayor importe de la deuda ya que su liquidación es junto al vencimiento único de 7 de agosto de 2025. No obstante, la Sociedad tiene la opción de liquidar los intereses en cada periodo de liquidación atendiendo al contrato de préstamo.

d) *Pasivos financieros a corto plazo*

A continuación se incluye el detalle de los saldos a corto plazo con empresas del grupo y asociadas:

€ miles	2014	2015	2016
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	84.482
Débitos y partidas a pagar			
<i>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>	32	35	160
<i>Otras deudas a corto plazo</i>	681	681	-
<b>Total</b>	<b>713</b>	<b>716</b>	<b>84.642</b>

El detalle de los pasivos con vencimiento inferior a 12 meses a 31 de marzo de 2016 es el siguiente:

- Importe pendiente de pago correspondiente a las “Treasury stock shares”: 20,8 millones de euros más el ajuste al precio por importe de 0,8 millones de euros, es decir, un total de 21,6 millones de euros.
- Importe pendiente de pago correspondiente a “new shares” por 65,2 millones de euros más el ajuste al precio por importe de 1,3 millones de euros, es decir, un total de 66,5 millones de euros.

Dichos importes, por un total de 88,1 millones han sido registrados a su valor razonable en el pasivo del balance abreviado empleando una tasa de actualización del 4,23% estimada por los administradores de la Sociedad. En base a sus mejores estimaciones, dichos importes serían abonados a la fecha límite, es decir, 31 de marzo de 2017. El efecto de la actualización reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias ascendió a 5,0 millones de euros al 31 de marzo de 2016 (1,0 millones de euros el 31 de marzo de 2015 y 1,0 millones de euros el 31 de diciembre de 2014), tal y como se aprecia más adelante en la partida “*gastos financieros*” de la cuenta de resultados abreviada. No obstante, tal y como se menciona en el apartado 1.6.1. con fecha 21 de junio de 2016 se pagó anticipadamente el importe pendiente registrado a 31 de marzo de 2016, haciendo uso de la línea de crédito mantenida con el Accionista Único.

En los ejercicios 2014 y 2015 existían 0,7 millones de euros correspondientes con parte del pago aplazado relativo a las acciones vendidas por los accionistas de GMP, el cual fue abonado en el ejercicio 2016.

- Cuenta de Resultados abreviada

€ miles	2014*	2015**	2016***
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	-
Aprovisionamientos	-	-	-
Otros gastos de explotación	(187)	(10)	(202)
Amortización del Inmovilizado	-	-	-
Otros gastos de explotación	-	-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(187)</b>	<b>(10)</b>	<b>(202)</b>
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	(1.014)	(1.025)	(6.235)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.014)</b>	<b>(1.025)</b>	<b>(6.235)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(1.201)</b>	<b>(1.035)</b>	<b>(6.438)</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.201)</b>	<b>(1.035)</b>	<b>(6.438)</b>
* Datos financieros correspondientes al ejercicio comprendido entre el 10 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2014			
** Datos financieros correspondientes al ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2015			
*** Datos financieros correspondientes al ejercicio anual comprendido entre el 1 de abril de 2015 y 31 de marzo de 2016.			

a) *Otros gastos de explotación*

A continuación se detalla el desglose del epígrafe “otros gastos de explotación”:

€ miles	2014	2015	2016
Servicios profesionales	187	10	202
Servicios bancarios	0	-	0
Otros servicios	0	-	-
<b>Total</b>	<b>187</b>	<b>10</b>	<b>202</b>

Los principales gastos contemplados en la partida “Servicios profesionales” corresponden a servicios de auditoría, asesoría legal y fiscal. Las variaciones producidas en 2015 respecto 2014 son consecuencia de que los periodos no son comparables ya que 2015 únicamente contempla 3 meses. El incremento del ejercicio 2016 corresponde a los servicios prestados por profesionales asociados al proceso de incorporación al MAB.

b) *Gastos financieros*

Estos gastos corresponden al efecto de la actualización de las deudas con empresas del grupo detalladas anteriormente en el apartado “*Pasivo-Deudas con empresas del grupo*”.

El importe total de 6,2 millones de euros del ejercicio corresponde a: i) efecto de la actualización de la deuda mantenida con GMP, que ascendió a 5,0 millones de euros ii) intereses devengados y capitalizados consecuencia de la línea de crédito contratada con Euro Iberia por importe de 1,2 millones de euros.

**1.19.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello**

Las Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2016, al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 y al ejercicio comprendido entre el 10 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 fueron auditadas por PwC, el cual emitió los correspondientes informes de auditoría con fecha 22 de julio de 2016, 3 de agosto de 2015 y 30 de julio de 2015, respectivamente, en los que no expresó opiniones adversas, ni negaciones de opinión, salvedades o limitaciones al alcance.

El informe de auditoría de las Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2015, contiene el siguiente párrafo de énfasis:

*“Llamamos la atención respecto de lo señalado en las notas 2.2. y 2.5. de la memoria abreviada adjunta, en la que se menciona que Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U. en 2015 ha modificado su fecha de cierre de las cuentas anuales abreviadas, que en el ejercicio anterior era el 31 de diciembre, pasando a ser el 31 de marzo y, en consecuencia, debe tomarse en consideración este hecho al comparar las cifras del ejercicio 2015 con las del ejercicio 2014 que estuvo comprendido desde el inicio de la actividad de la sociedad con fecha 10 de junio de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2014. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.”*

Asimismo, en el informe de auditoría de las Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio anual el 31 de marzo de 2016, se incluyó el siguiente párrafo de énfasis:

*“Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2.5 de la memoria abreviada adjunta, en la que se menciona que Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U. modificó en 2015 la fecha de cierre de las cuentas anuales abreviadas, pasando a ser 31 de marzo y, en consecuencia, debe tomarse en consideración este hecho al comparar las cifras del*

---

*ejercicio 2016 con las del ejercicio 2015 que estuvo comprendido desde el 1 de enero de 2015 hasta el 31 de marzo de 2015. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.”*

### **1.19.3. Descripción de la política de dividendos**

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMIs, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMIs, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. Asimismo, la Sociedad se compromete a realizar el pago de dichos dividendos de acuerdo con la normativa vigente.

La obligación de distribuir dividendos descrita en el párrafo anterior sólo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios.

Asimismo, y tal y como se encuentra recogido en los Estatutos Sociales, el pago de dividendos podrá realizarse total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén incorporados a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

### **1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor**

A fecha del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

### **1.20. Declaración sobre el capital circulante**

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los doce meses posteriores a su incorporación al Mercado.

### **1.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía**

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 15/2016, de 26 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

---

## 1.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 2 de septiembre de 2016, aprobó el reglamento interno de conducta de la Sociedad en materias relativas a los mercados de valores (el "**Reglamento Interno de Conducta**").

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el mismo ha sido dictado para fijar reglas en relación con:

- a) la gestión y control de la información privilegiada;
- b) la comunicación de la información relevante;
- c) la ejecución y comunicación por las personas afectadas de operaciones sobre valores de la Sociedad y, en su caso, su grupo; y
- d) la realización de operaciones de autocartera.

A la vista de lo anterior, se puede concluir que su contenido se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

El Reglamento Interno de Conducta, está disponible en la página web de la Sociedad ([www.euro-cervantes.es](http://www.euro-cervantes.es)).

## 1.23. Factores de riesgo

### 1.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

#### *i. Nivel de endeudamiento*

Para financiar los compromisos de pago existentes derivados de la adquisición de una participación del 32,9% en el capital de GMP, la Sociedad ha recurrido a financiación concedida por Euro Iberia Private Limited (en adelante el "**Accionista Único**"). Tal y como se ha especificado en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo, la Sociedad tenía a 31 de marzo de 2016 una deuda con su Accionista Único por un importe total de 21 millones de euros. Dicha financiación devenga un tipo de interés fijo anual del 9,2% (tipos de interés en línea con los tipos del mercado en ese momento de acuerdo con el análisis de precios de transferencia realizado por Deloitte para la Sociedad). Adicionalmente, contaba con una deuda con GMP por importe de 85 millones de euros, la cual ha sido pagada anticipadamente con fecha 21 de junio de 2016, junto con los intereses devengados tal y como se detalla en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo, haciendo uso de la línea de crédito mantenida con el Accionista Único, mencionada anteriormente. Consecuentemente, a fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene una deuda con su Accionista Único por un importe total de 108 millones de euros (incluyendo principal más intereses devengados).

---

En caso de que a futuro se accediera a financiación adicional, un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición en las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de créditos.

*ii. Fijación de los precios de transferencia*

Hasta la fecha, la Sociedad ha financiado parcialmente la inversión realizada con un préstamo otorgado por su Accionista Único. Dado que dicha transacción debe realizarse a precios de mercado, la Sociedad contrató a un experto independiente (Deloitte) para el análisis de dichas condiciones acordadas. En caso de que a futuro recurra nuevamente a deuda con su Accionista Único, la misma debería concederse a precios de mercado. Si no se produjera en dichos términos podría derivarse una sanción por lo que la valoración y situación de la Compañía podría verse afectada negativamente.

**1.23.2. Riesgos operativos y de valoración**

*i. Concentración desde el punto de vista de la inversión*

A fecha del presente Documento Informativo, Euro Cervantes únicamente tiene una participación minoritaria en GMP.

A continuación se enumeran los principales riesgos identificados en el DIIM de GMP publicado el pasado mes de julio de 2016 y que podrían afectar de manera negativa a la valoración de la Sociedad:

- La mayoría de los edificios que posee GMP se encuentran distribuidos entre la Comunidad de Madrid.
- GMP tiene, a 30 de junio de 2016 (post-refinanciación), una deuda consolidada con entidades de crédito de 869 millones de euros, devengando intereses variables. Adicionalmente tiene contratados varios derivados de tipo de interés registrados en el pasivo por importe de 5 millones de euros a 30 de junio de 2016.
- GMP tiene tres principales clientes cuyos ingresos representaron en el 2015, el 53,2% de los ingresos totales
- Las actividades de GMP están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otros, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de GMP.

- 
- GMP podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración
  - Riesgo de competencia derivado del sector en el que opera GMP junto con otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que podrían disponer de más experiencia y/o mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros
  - Los activos inmobiliarios de los que dispone GMP así como los que pudiera adquirir la Sociedad en el futuro, están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo incurrir los propietarios de los activos en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos en propiedad.
  - GMP se encuentra controlada al 67,10% por la familia Montoro, cuyos intereses pudieran resultar distintos a los de Euro Cervantes, que es titular de un 32,9% de GMP y que, por tanto, no podrá ejercer control sobre dicha sociedad. No obstante, debe tenerse en cuenta que, en relación con determinadas materias (entre otras, la designación y cese de consejeros distinto a lo previsto en el pacto de accionistas, la ampliación del capital social, la solicitud de financiación a los accionistas, la adquisición de determinados activos o la realización de ciertas operaciones de financiación, etc.), no podrán adoptarse acuerdos en sede de Junta General y Consejo de Administración sin el voto a favor de Euro Cervantes o de los consejeros designados a propuesta suya.

ii. *Imposibilidad de transmitir la participación de GMP hasta el 1 de octubre de 2019 sin el previo consentimiento de la familia Montoro*

Tal y como se menciona en el apartado 2.5. del presente Documento Informativo, la participación que la Sociedad mantiene en GMP no podrá transmitirse antes del 1 de octubre de 2019 sin el consentimiento previo de la familia Montoro, por lo que una evolución negativa de los resultados futuros de GMP hasta dicha fecha, afectaría de manera negativa a la Sociedad.

iii. *Riesgo de fluctuación en los resultados de la compañía debido a factores externos a la misma*

Los ingresos de la Sociedad provienen de sus inversiones sobre las cuales tiene un control limitado. Éstos pueden verse afectados en el futuro por causas ajenas a la Sociedad afectando negativamente a su situación financiera.

---

*iv. Riesgos de posibles conflictos de interés con el Accionista Último*

Tal y como se detalla en el apartado 1.17 del presente Documento Informativo, la compañía está controlada de manera indirecta, por GIC (Realty) Private Limited (Accionista Último, cuya matriz es el Ministerio de Finanzas de Singapur) y sus intereses pueden ser diferentes de los de los accionistas que posean una participación minoritaria, pudiendo tener un efecto significativo sobre la adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas de la Compañía, así como en la designación de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Además, GIC (Realty) Private Limited posee participaciones en el capital de otras empresas activas en el sector inmobiliario, si bien tiene la intención de seguir funcionando de manera independiente de la Compañía.

*v. Riesgos asociados a la valoración*

EY ha elaborado un informe de valoración de la Sociedad asumiendo hipótesis sobre la evolución futura de las inversiones, gastos de estructura y tasa de descuento, las cuales pueden diferir de las utilizadas por un inversor. En caso de que se produjera una evolución negativa de dichas hipótesis, la valoración y la situación de la Compañía podrían verse afectadas negativamente.

*vi. Riesgos derivados de la adquisición de una participación aproximadamente del 49% en el capital de una sociedad*

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad se encuentra en conversaciones muy avanzadas con otra sociedad propiedad de su Accionista Último para la adquisición de una participación aproximadamente del 49% en el capital de una sociedad cuyo activo está constituido fundamentalmente por un centro comercial localizado en Barcelona por un importe aproximado de 367 millones de euros, que se financiará a través de un préstamo con su Accionista Único o Último. La valoración de la Sociedad se verá condicionada por la evolución de esta participación.

### **1.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario**

*i. El sector inmobiliario es un sector cíclico*

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos que dependen del entorno económico-financiero. Los precios de las rentas obtenidas así como el valor de los activos están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, cambios en la legislación y los factores demográficos y sociales.

---

ii. *Grado de liquidez de las inversiones*

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera desinvertir parte de su cartera, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo, podría verse obligado a reducir el precio de realización.

**1.23.4. Riesgos ligados a las acciones**

i. *Riesgo de falta de liquidez*

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en ningún mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

ii. *Evolución de la cotización*

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración del presente Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

iii. *Free-Float limitado*

Con objeto de cumplir con los requisitos de difusión y liquidez previstos en la Circular del MAB 14/2016, el accionista ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartados 2.2 y 2.9 de este Documento Informativo), 69.356 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de 2.150.036 euros, considerando el precio de referencia por acción de 31 euros. Dado que dichas acciones representan un 1,39 % del capital social de la Sociedad, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

**1.23.5. Riesgos fiscales**

i. *Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs*

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- (a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

- 
- (b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
  - (c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
  - (d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
  - (e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal especial y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

*ii. Cambios en la legislación fiscal podrían afectar de manera negativa a la Sociedad*

La Sociedad optó por el régimen fiscal especial de SOCIMIs el 25 de septiembre de 2014 y notificó dicha opción a las autoridades tributarias el 30 de septiembre del mismo año, por lo que tributará en el Impuesto de Sociedades (IS) al 0% por los beneficios derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado fiscal siempre que cumpla los requisitos de dicho régimen. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) el incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

---

iii. *Aplicación del gravamen especial*

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, existe una reciente doctrina emitida por la Dirección General de Tributos según la cual deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante cuanto antecede, los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMIs tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial. Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

#### **1.23.6. Otros riesgos**

i. *Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos*

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el

---

régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad. Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

---

## **2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES**

### **2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.**

Con fecha 15 de julio de 2016, mediante decisión del Accionista Único, acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Euro Cervantes está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.000.000 ambas inclusive, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

### **2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado**

El Accionista Único de la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 64.517 acciones representativas del 1,29 % de su capital social, con un valor estimado de mercado de 2.000.027 euros considerando el precio de referencia por acción de 31 euros, para cumplir con el requisito de difusión y liquidez exigible en la Circular del MAB 14/2016. La efectiva difusión de las mismas deberá producirse en el plazo máximo de un año desde su incorporación.

### **2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional**

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (cuyo régimen ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior), el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los

---

Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

a) Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMIS en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior.

b) Derecho de asistencia, representación y voto:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la junta general de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las juntas generales de accionistas, el artículo 11 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas.

Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las juntas generales, por los medios y en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

c) Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

d) Derecho de información:

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

**2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI**

Los Estatutos Sociales prevén dos situaciones en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMIs: (i) acciones emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control. El texto íntegro del artículo 5 Bis de los Estatutos Sociales, en el que se contienen ambas limitaciones, se transcribe íntegramente a continuación:

**"ARTÍCULO 5º BIS. TRANSMISIÓN DE ACCIONES.**

*a) Libre transmisión de las acciones*

*Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.*

*b) Transmisión en caso de cambio de control*

*No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*

---

*El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."*

El artículo 5 bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad se incorporó mediante decisión del Accionista Único adoptada el día 15 de julio de 2016, en el marco de los acuerdos aprobados con el fin de adaptar el texto de los Estatutos Sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la regulación del MAB y, en particular, por la Regulación del MAB relativa a las SOCIMI.

Por otro lado, tal y como se detalla en mayor medida en el apartado 2.6 de este Documento Informativo, el Accionista Único (Euro Iberia Private Limited) tiene el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la misma al Mercado, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez, en su caso.

## **2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto**

Tal y como se describe en detalle en el apartado 2.5. del Documento Informativo de GMP (publicado en julio de 2016), Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U., la familia Montoro y GMP suscribieron un pacto de accionistas relativo a GMP con fecha 1 de octubre de 2014.

En él se establece que los accionistas firmantes del mismo (los "**Accionistas**") se comprometen a no transmitir, ya sea en su totalidad o en parte y ya sea directa o indirectamente, sus acciones de GMP hasta haber transcurrido 5 años a partir del 1 de octubre de 2014, salvo acuerdo unánime entre los Accionistas. Quedan a salvo de esta prohibición las transmisiones requeridas para cumplir con los requisitos de difusión y liquidez exigidos por la regulación del MAB. La aprobación en junta de cualquier transmisión de acciones de GMP por cualquiera de los Accionistas dentro del periodo de bloqueo requerirá del voto a favor de, como mínimo, el 80% del capital social total de GMP, excepto en determinados supuestos.

Transcurrido el periodo de bloqueo, los Accionistas tendrán libertad para transmitir acciones representativas, como mínimo, del 15% del capital social de GMP a una sociedad de prestigio internacional y con la adecuada solvencia financiera. Dicha transmisión directa o indirecta de acciones estará sujeta a:

- Un derecho previo de tanteo a favor de los restantes Accionistas, al precio que libremente determinen y comuniquen sobre las acciones de la Sociedad que se pretendan transmitir; y
- Un derecho de acompañamiento, en caso de que ninguno de los Accionistas ejercite el derecho de tanteo o si, ejercitado, no fuera atendido.

---

Si no se ejercitan dichos derechos, el Accionista no podrá transmitir las acciones sin el consentimiento de los demás Accionistas, que no será necesario si el tercero adquirente cumple determinados requisitos de buena reputación, solidez financiera y no competencia.

No estarán sujetas a las restricciones anteriores ni al periodo de bloqueo las transmisiones de acciones efectuadas por los Accionistas a sociedades íntegramente participadas por el transmitente o pertenecientes a su mismo grupo de sociedades (entre otros casos).

Asimismo, se reconoce a la familia Montoro una opción de compra sobre la totalidad de la participación de la Sociedad en GMP, ejercitable a partir del día siguiente al que se cumpla el séptimo aniversario desde la firma del pacto de accionistas (2 de octubre de 2021) y hasta el décimo aniversario (1 de octubre de 2024), a un precio a determinar por terceros expertos independientes.

Desde el día siguiente al noveno aniversario de la fecha de otorgamiento del pacto de accionistas (2 de octubre de 2023), cualquier Accionista estará legitimado a solicitar el nombramiento de un experto independiente para que determine la valoración de mercado de GMP. Si, una vez determinada dicha valoración, uno de los Accionistas desea salir, el Accionista saliente estará legitimado a recibir un porcentaje de la valoración de mercado de GMP equivalente a su cuota de participación en el Grupo GMP. En este supuesto, el Accionista saliente decidirá a su discreción entre (i) recibir activos inmobiliarios (junto con la deuda asociada a ellos) o (ii) un precio en metálico más, si resulta aplicable, activos inmobiliarios.

Adicionalmente, ningún Accionista podrá pignorar sus acciones en GMP ni utilizarlas de otra forma para cualquier fin que pudiera conllevar una transmisión involuntaria de las acciones, salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito de los demás Accionistas.

Finalmente, resaltar que el mencionado pacto de accionistas contempla que los acuerdos de la Junta General de Accionistas de la Sociedad relativos a un conjunto de materias (entre otras, modificación del objeto social, transformación y reestructuración del Grupo GMP, aumentos o disminuciones del capital social, modificación de la política de dividendos...) requerirán del voto a favor de, como mínimo, el 80% del capital social total de la Sociedad.

## **2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI**

De conformidad con el apartado segundo de la Circular del MAB 14/2016, Euro Iberia Private Limited, como Accionista Único de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo, tiene el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al Mercado. De conformidad con el mencionado artículo Primero, se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.

---

**2.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad**

Con fecha 15 de julio de 2016, el Accionista Único de la Sociedad (Euro Iberia Private Limited) adoptó las decisiones necesarias para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa del MAB en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad (conforme a la redacción de la letra b del artículo 5 bis de los Estatutos Sociales cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 2.4 anterior).

*"ARTÍCULO 5º BIS. TRANSMISIÓN DE ACCIONES.*

*a) Libre transmisión de las acciones*

*Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.*

*b) Transmisión en caso de cambio de control*

*No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*

*El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."*

- b) Las obligaciones de comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 ter los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

---

**"ARTÍCULO 5 TER – COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES**

*a) Comunicación de participaciones significativas*

*Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.*

*Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de tres días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.*

*La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.*

*b) Comunicación de pactos parasociales*

*Los accionistas de la Sociedad estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja o grave la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.*

*La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.*

*Lo dispuesto en los apartados a) y b) anteriores se entiende sin perjuicio de las restantes obligaciones de comunicación que pueda imponer la normativa aplicable."*

- c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación en el MAB, conforme al artículo 5 quáter de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

**"ARTÍCULO 5 QUÁTER – EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN EN EL MAB**

*En caso de que, estando las acciones de la Sociedad admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación de las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.*

---

*La Sociedad no estará sujeta a la obligación indicada en el párrafo anterior cuando acuerde la admisión a negociación de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil."*

## **2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General**

La junta general de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

### **a) Convocatoria**

El órgano de administración deberá convocar la junta general ordinaria para su celebración dentro de los 6 primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la junta general siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta. En este caso, la junta general deberá ser convocada para su celebración dentro de los 2 meses siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Las juntas generales se convocarán mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad, celebrándose en el lugar que especifique el anuncio dentro de la localidad donde la Sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar; podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar en que, si procediere, se reunirá la junta en segunda convocatoria.

Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la junta, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.

### **b) Quórum de constitución**

La junta general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el 25% del capital social con derecho a voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la junta, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo anterior, para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los

---

Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

c) Derecho de asistencia

Podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

La asistencia a la junta también podrá ser por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y éste disponga de los medios necesarios para ello. En todo caso, la convocatoria de la junta deberá establecer y describir los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la junta. En particular, el órgano de administración podrá determinar que las intervenciones o propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la junta.

El voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de junta general podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto. Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la junta como presentes.

Los administradores de la Sociedad deberán asistir a las juntas generales. Asimismo, podrán asistir directores, gerentes, técnicos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

d) Derecho de representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital para el ejercicio del derecho de voto a distancia y deberá ser con carácter especial para cada Junta. Los poderes especiales deberán entregarse para su incorporación a la documentación social, salvo si constaran en documento público.

---

Quedan a salvo los supuestos específicamente regulados por la Ley de Sociedades de Capital respecto a representación familiar o con poder general.

El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.

Las entidades que aparezcan legitimadas como accionistas en virtud del registro contable de las acciones pero que actúen por cuenta de diversas personas, podrán en todo caso fraccionar el voto y ejercitarlo en sentido divergente en cumplimiento de instrucciones de voto diferentes, si así las hubieran recibido. Dichas entidades intermediarias podrán delegar el voto a cada uno de los titulares indirectos o a terceros designados por éstos.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la junta tendrá el valor de revocación.

e) Mesa de la Junta General

En las juntas generales actuarán como presidente y secretario los que lo sean del consejo de administración o, en caso de ausencia de éstos, los que la propia junta acuerde al comienzo de la reunión.

f) Adopción de acuerdos

El presidente dirigirá el debate, dará la palabra por orden de petición y las votaciones se harán a mano alzada, o por medio de un mecanismo similar o análogo para aquellos casos en que la asistencia a la junta se realice por medios telemáticos, salvo cuando la votación deba ser secreta por decisión del presidente o a petición de la mayoría del capital presente o representado.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Para la adopción de los acuerdos de aumento o reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, si el capital presente o representado supera el 50% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

g) Actas de la Junta

De las reuniones de la junta general se extenderá acta en el libro llevado al efecto. El acta podrá ser aprobada por la propia junta general a continuación de haberse celebrado ésta y, en su defecto, y dentro del plazo de 15 días, por el presidente de la junta general y 2 interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

**2.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función**

Con fecha 2 de septiembre de 2016, Euro Iberia Private Limited ha formalizado un contrato de liquidez (el “Contrato de Liquidez”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Banco de Sabadell, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB (en adelante, “**Circular 7/2010**”) y su normativa de desarrollo.

El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Euro Cervantes instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2010.

El Accionista Único se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y 4.839 acciones de la Sociedad equivalentes a 150.009 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

---

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que, Euro Iberia Private Limited no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

Adicionalmente, el Accionista Único de la Sociedad, es decir, Euro Iberia Private Limited, ha firmado un contrato de difusión con Banco de Sabadell, S.A., a través del cual ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 64.517 acciones de Euro Cervantes con valor estimado de mercado de 2.000.027 euros, para cumplir con el requisito de difusión exigible en la regulación del MAB.

Consecuentemente, Euro Cervantes ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez un total de 69.356 acciones representativas del 1,39% de su capital social, con un valor estimado de mercado de alrededor de 2.150.036 euros considerando el precio de referencia por acción de 31 euros, para cumplir con el requisito de difusión y liquidez exigible en la Circular del MAB 14/2016.

---

### **3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

No procede

---

#### **4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

##### **4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.**

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 14/2016, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 11 de enero de 2016 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

El Grupo Renta 4 no ha prestado servicios adicionales al de Asesor Registrado en el proceso de incorporación de la Sociedad al MAB-SOCIMI.

##### **4.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor**

Ernst & Young Servicios Corporativos S.L, ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de marzo de 2016, tras haber realizado una actualización de la valoración de GMP a 31 de marzo de 2016, partiendo de la valoración previa realizada por Savills en relación a los activos de GMP a 31 de diciembre de 2015. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo V del presente Documento Informativo.

---

#### **4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI**

Las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Euro Cervantes en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) El despacho de abogados internacional Clifford Chance, S.L. con N.I.F B80603319 y domicilio social en Paseo de la Castellana 110, Madrid ha prestado servicios de asesoramiento legal y fiscal. Adicionalmente ha emitido un informe de due diligence legal sobre aspectos societarios relativos a la Sociedad.

---

**ANEXO I      Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI**

COPIA

A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA  
ADMINISTRACIÓN DE SAN BLAS, DELEGACIÓN DE MADRID

COMUNICACIÓN DE LA OPCIÓN POR EL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS  
SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO  
INMOBILIARIO (SOCIMI)

Registro General de la AEAT RGTO. CENTRAL AEAT	
BOMPIETRO INVESTMENTS, S.A.	
Nº registro: RGE / 03365376 / 2014	
Fecha: 30/09/2014	Hora: 16:59

BOMPIETRO INVESTMENTS, S.A. (actualmente denominada EURO CERVANTES SOCIMI, S.A) con NIF A-87035853 y domicilio fiscal en Madrid, Avenida de Aragón, número 330, Parque Empresarial las Mercedes, Edificio 5, 28022 (en lo sucesivo, la "Sociedad"), y en su nombre y representación, Don Sebastien Pierre Abascal, con número de pasaporte 13AV54986 y NIE X4905982-J en su calidad de apoderado de la Sociedad por el Administrador único de la misma, Auxadi Servicios de Mediación, S.L. con NIF número B-85478253.

Dicho apoderamiento queda debidamente acreditado en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, Don Fernando Fernández Medina, con número dos mil trescientos setenta y nueve de su orden de protocolo y de fecha 29 de septiembre de 2014, cuya copia de adjunta como **Documento Número 1**.

En virtud de lo expuesto anteriormente, como mejor proceda en Derecho,

**EXPONE**

**PRIMERO.- Cumplimiento de los requisitos previstos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "Ley de SOCIMI") para el acogimiento al régimen fiscal especial**

Que, en el momento de realizar la presente comunicación, y de conformidad con el criterio emitido por la Dirección General de Tributos ("DGT") en particular, mediante consulta vinculante V1125-14, de 22 de abril de 2014, la Sociedad cumple con los elementos esenciales del régimen SOCIMI a los efectos de optar por su aplicación:

*(a) Objeto Social*

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades 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, por la que se regulan las 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.

*(b) Acciones*

Las acciones de la Sociedad son nominativas, existiendo una única clase de acciones.

*(c) Distribución obligatoria de dividendos*

De conformidad con el artículo 20 de sus estatutos sociales, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus socios, el beneficio obtenido en el ejercicio social de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMI.

*(d) Forma jurídica: Sociedad Anónima*

La Sociedad está válidamente constituida de conformidad con las leyes de España, bajo la forma jurídica de Sociedad Anónima.

La Sociedad se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-583349, Tomo 32409, Libro 0, folio 72.

A los efectos oportunos, se adjunta, como **Documento Número 2**, copia de la escritura de constitución así como copia de la escritura en la que modifica el objeto social y la denominación de la Sociedad y se incluye la obligación de distribuir dividendos con el objeto de acreditar el cumplimiento de los aspectos anteriormente señalados.

Por último, se señala que la totalidad de los requisitos exigidos por el régimen SOCIMI se cumplirán de conformidad con el criterio de la DGT y tal y como establece la disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMI, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción.

**SEGUNDO.- Acuerdo por el que la Sociedad ha optado por el régimen especial**

Que, con fecha 25 de septiembre de 2014, el socio único de la Sociedad ha adoptado el correspondiente acuerdo de acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI.

A los efectos oportunos, se adjunta como **Documento Número 3**, copia del citado acuerdo.

**TERCERO.- Momento temporal de la presente comunicación**

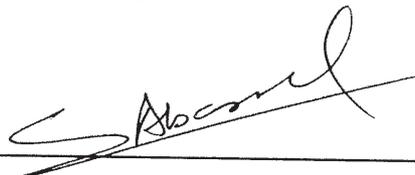
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, tanto el acuerdo citado en el punto Segundo anterior, como la presente comunicación se realizan con anterioridad a los tres últimos meses previos a la conclusión del primer período impositivo en el que le será de aplicación el régimen fiscal especial (1 de enero de 2014 – 31 de diciembre de 2014).

Y en virtud de todo lo anterior,

## **SOLICITA**

Que tenga por presentado el presente escrito, junto con los documentos que le acompañan, por hechas las anteriores manifestaciones y por comunicado en tiempo y forma el acuerdo de acogimiento al régimen fiscal especial de las SOCIMI para el ejercicio fiscal 2014 y siguientes, todo ello en virtud de lo regulado en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI.

Madrid, a 29 de septiembre de 2014



---

**Fdo.: Don Sebastien Pierre Abascal**

---

**ANEXO II Cuentas Anuales Abreviadas e informe del auditor para el ejercicio anual comprendido entre el 1 de abril de 2015 y el 31 de marzo de 2016**

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

Informe de Auditoría Independiente y  
Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio  
finalizado el 31 de marzo de 2016



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

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

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U., que comprenden el balance abreviado al 31 de marzo de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas**

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U., 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 abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas 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 abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, 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 abreviadas, 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 abreviadas 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 abreviadas 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.U. a 31 de marzo de 2016, así como de sus resultados 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.

## Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2.5 de la memoria abreviada adjunta, en la que se menciona que Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U. modificó en 2015 la fecha de cierre de las cuentas anuales abreviadas, pasando a ser 31 de marzo y, en consecuencia, debe tomarse en consideración este hecho al comparar las cifras del ejercicio 2016 con las del ejercicio 2015 que estuvo comprendido desde el 1 de enero de 2015 hasta el 31 de marzo de 2015. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

David Tejada

22 de julio de 2016



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/15607  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

# DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

IDA

## 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 (1)

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:

	EJERCICIO 2016 (2)		EJERCICIO 2015 (3)	
FIJO (4):	<b>04001</b>	0		0
NO FIJO (5):	<b>04002</b>	0		0

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

<b>04010</b>	0	0
--------------	---	---

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

	EJERCICIO 2016 (2)				EJERCICIO 2015 (3)			
	HOMBRES		MUJERES		HOMBRES		MUJERES	
FIJO:	<b>04120</b>	0	<b>04121</b>	0		0		0
NO FIJO:	<b>04122</b>	0	<b>04123</b>	0		0		0

## PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2016 (2)				EJERCICIO 2015 (3)			
	AÑO	MES	DÍA		AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<b>01102</b>	2015	4	1		2015	4	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<b>01101</b>	2016	3	31		2015	3	31
Número de páginas presentadas al depósito:	<b>01901</b>							
En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:	<b>01903</b>							

## UNIDADES

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

Euros:	<b>09001</b>	X
Miles de euros:	<b>09002</b>	
Millones de euros:	<b>09003</b>	

(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 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 ABREVIADO

BA1

<b>NIF:</b>	A87035853		<b>UNIDAD (1)</b>
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>	EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.	Espacio destinado para las firmas de los administradores	Euros:
			Miles:
			Millones:

09001	<input checked="" type="checkbox"/>
09002	<input type="checkbox"/>
09003	<input type="checkbox"/>

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (2)	EJERCICIO 2015 (3)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>11000</b>	198.104.748,11	198.104.748,11
<b>I. Inmovilizado intangible</b> .....	<b>11100</b>		
<b>II. Inmovilizado material</b> .....	<b>11200</b>		
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b> .....	<b>11300</b>		
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> ...	<b>11400</b>	5.2, 11.1 198.104.748,11	198.104.748,11
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b> .....	<b>11500</b>		
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b> .....	<b>11600</b>		
<b>VII. Deudores comerciales no corrientes</b> .....	<b>11700</b>		
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b> .....	<b>12000</b>	578.465,69	1.336.324,99
<b>I. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b> .....	<b>12100</b>		
<b>II. Existencias</b> .....	<b>12200</b>		
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b> .....	<b>12300</b>		
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios .....	<b>12380</b>		
a) <i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo</i> .....	<b>12381</b>		
b) <i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo</i> .....	<b>12382</b>		
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos .....	<b>12370</b>		
3. Otros deudores .....	<b>12390</b>		
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> ...	<b>12400</b>	5.2, 11.1 3.030,28	
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b> .....	<b>12500</b>		
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b> .....	<b>12600</b>		
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b> .....	<b>12700</b>	575.435,41	1.336.324,99
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b> .....	<b>10000</b>	198.683.213,80	199.441.073,10

(1) Marque las casillas correspondientes, 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.

# BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

<b>NIF:</b>	A87035853	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>		
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)
<b>A) PATRIMONIO NETO</b> .....	<b>20000</b>		92.824.777,64	99.262.315,71
<b>A-1) Fondos propios</b> .....	<b>21000</b>		92.824.777,64	99.262.315,71
<b>I. Capital</b> .....	<b>21100</b>	7.1	5.000.000,00	5.000.000,00
1. Capital escriturado .....	<b>21110</b>	7.1	5.000.000,00	5.000.000,00
2. (Capital no exigido) .....	<b>21120</b>			
<b>II. Prima de emisión</b> .....	<b>21200</b>		96.515.000,00	96.515.000,00
<b>III. Reservas</b> .....	<b>21300</b>		-16.689,56	-16.689,56
1. Reserva de capitalización .....	<b>21350</b>			
2. Otras reservas .....	<b>21360</b>		-16.689,56	-16.689,56
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b> .....	<b>21400</b>			
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b> .....	<b>21500</b>		-2.235.994,73	-1.200.840,26
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b> .....	<b>21600</b>			
<b>VII. Resultado del ejercicio</b> .....	<b>21700</b>	3	-6.437.538,07	-1.035.154,47
<b>VIII. (Dividendo a cuenta)</b> .....	<b>21800</b>			
<b>IX. Otros instrumentos de patrimonio neto</b> .....	<b>21900</b>			
<b>A-2) Ajustes por cambios de valor</b> .....	<b>22000</b>			
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b> .....	<b>23000</b>			
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>31000</b>	6.1, 11.1	21.216.444,44	99.462.868,21
<b>I. Provisiones a largo plazo</b> .....	<b>31100</b>			
<b>II. Deudas a largo plazo</b> .....	<b>31200</b>			
1. Deudas con entidades de crédito .....	<b>31220</b>			
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	<b>31230</b>			
3. Otras deudas a largo plazo .....	<b>31290</b>			
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> .....	<b>31300</b>	6.1, 11.1	21.216.444,44	99.462.868,21
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b> .....	<b>31400</b>			
<b>V. Periodificaciones a largo plazo</b> .....	<b>31500</b>			
<b>VI. Acreedores comerciales no corrientes</b> .....	<b>31600</b>			
<b>VII. Deuda con características especiales a largo plazo</b> .....	<b>31700</b>			

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

## BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

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

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b> .....	<b>32000</b>	6.3	84.641.991,72	715.889,18
<b>I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b> .....	<b>32100</b>			
<b>II. Provisiones a corto plazo</b> .....	<b>32200</b>			
<b>III. Deudas a corto plazo</b> .....	<b>32300</b>	6.3		581.050,23
1. Deudas con entidades de crédito .....	<b>32320</b>			
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	<b>32330</b>			
3. Otras deudas a corto plazo .....	<b>32390</b>	6.3		681.050,23
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> .....	<b>32400</b>	6.3	84.481.814,03	
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> .....	<b>32500</b>	6.3	160.177,69	34.838,95
1. Proveedores .....	<b>32580</b>			
a) Proveedores a largo plazo .....	<b>32581</b>			
b) Proveedores a corto plazo .....	<b>32582</b>			
2. Otros acreedores .....	<b>32590</b>	6.3	160.177,69	34.838,95
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b> .....	<b>32600</b>			
<b>VII. Deuda con características especiales a corto plazo</b> .....	<b>32700</b>			
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b> .....	<b>30000</b>		198.683.213,80	199.441.073,10

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

R

# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

<b>NIF:</b>	A87035853	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>		
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)
1. Importe neto de la cifra de negocios .....	40100			
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			
5. Otros ingresos de explotación .....	40500			
6. Gastos de personal .....	40600			
7. Otros gastos de explotación .....	40700	9.1	-202.293,60	-10.289,20
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			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio .....	41200			
13. Otros resultados .....	41300			
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13) .....</b>	<b>49100</b>	9.1	-202.293,60	-10.289,20
14. Ingresos financieros .....	41400			
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero .....	41430			
b) Otros ingresos financieros .....	41490			
15. Gastos financieros .....	41500		-6.235.390,26	-1.024.865,27
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros .....	41600			
17. Diferencias de cambio .....	41700		145,79	
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros .....	41800			
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			
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19) .....</b>	<b>49200</b>		-6.235.244,47	-1.024.865,27
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B) .....</b>	<b>49300</b>		-6.437.538,07	-1.035.154,47
20. Impuestos sobre beneficios .....	41900			
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20) .....</b>	<b>49500</b>	3	-6.437.538,07	-1.035.154,47

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

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

**PNA1**

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A87035853</span>	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> <u>EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.</u>	
Espacio destinado para las firmas de los administradores	

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS . . . . .</b>	<b>59100</b>	3	-6.437.538,07	-1.035.154,47
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO</b>				
<b>I. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .</b>	<b>50010</b>			
<b>II. Por coberturas de flujos de efectivo . . . . .</b>	<b>50020</b>			
<b>III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos . . . . .</b>	<b>50030</b>			
<b>IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes . . . . .</b>	<b>50040</b>			
<b>V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta . . . . .</b>	<b>50050</b>			
<b>VI. Diferencias de conversión . . . . .</b>	<b>50060</b>			
<b>VII. Efecto impositivo . . . . .</b>	<b>50070</b>			
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII) . . . . .</b>	<b>59200</b>			
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>				
<b>VIII. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .</b>	<b>50080</b>			
<b>IX. Por coberturas de flujos de efectivo . . . . .</b>	<b>50090</b>			
<b>X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos . . . . .</b>	<b>50100</b>			
<b>XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta . . . . .</b>	<b>50110</b>			
<b>XII. Diferencias de conversión . . . . .</b>	<b>50120</b>			
<b>XIII. Efecto impositivo . . . . .</b>	<b>50130</b>			
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII) . . . . .</b>	<b>59300</b>			
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C) . . . . .</b>	<b>59400</b>	3	-6.437.538,07	-1.035.154,47

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

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

PNA2.1

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

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
				03
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO</b> <small>2014</small> (1) .....	<b>511</b>	5.000.000,00		96.515.000,00
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio</b> <small>2014</small> (1) y anteriores .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio</b> <small>2014</small> (1) y anteriores .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO</b> <small>2015</small> (2) .....	<b>514</b>	5.000.000,00		96.515.000,00
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones. ....	<b>532</b>			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO</b> <small>2015</small> (2) .....	<b>511</b>	5.000.000,00		96.515.000,00
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio</b> <small>2015</small> (2) .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio</b> <small>2015</small> (2) .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO</b> <small>2016</small> (3) .....	<b>514</b>	5.000.000,00		96.515.000,00
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones. ....	<b>532</b>			
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO</b> <small>2016</small> (3) .....	<b>525</b>	5.000.000,00		96.515.000,00

CONTINUA EN LA PAGINA PNA2.2

(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 ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

**PNA2.2**

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

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO</b> <small>2014</small> (1) .....	<b>511</b>	<b>-16.689,56</b>		
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio</b> <small>2014</small> (1) y anteriores .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio</b> <small>2014</small> (1) y anteriores .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO</b> <small>2015</small> (2) .....	<b>514</b>	<b>-16.689,56</b>		
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			<b>-1.200.840,26</b>
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones. ....	<b>532</b>			<b>-1.200.840,26</b>
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO</b> <small>2015</small> (2) .....	<b>511</b>	<b>-16.689,56</b>		<b>-1.200.840,26</b>
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio</b> <small>2015</small> (2) .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio</b> <small>2015</small> (2) .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO</b> <small>2015</small> (3) .....	<b>514</b>	<b>-16.689,56</b>		<b>-1.200.840,26</b>
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			<b>-1.035.154,47</b>
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones. ....	<b>532</b>			<b>-1.035.154,47</b>
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO</b> <small>2016</small> (3) .....	<b>525</b>	<b>-16.689,56</b>		<b>-2.235.994,73</b>

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.3

(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 ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

**PNA2.3**

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

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO</b> <small>2014</small> (1) .....	<b>511</b>		-1.200.840,26	
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio</b> <small>2014</small> (1) y anteriores .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio</b> <small>2014</small> (1) y anteriores .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO</b> <small>2015</small> (2) .....	<b>514</b>		-1.200.840,26	
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>		-1.035.154,47	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>		1.200.840,26	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>		1.200.840,26	
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO</b> <small>2015</small> (2) .....	<b>511</b>		-1.035.154,47	
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio</b> <small>2015</small> (2) .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio</b> <small>2015</small> (2) .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO</b> <small>2016</small> (3) .....	<b>514</b>		-1.035.154,47	
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>		-6.437.538,07	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>		1.035.154,47	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>		1.035.154,47	
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO</b> <small>2016</small> (3) .....	<b>525</b>		-6.437.538,07	

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.4

(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 ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.4

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A87035853</span>  <b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> <u>EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.</u>  <hr/>	<p align="center">Espacio destinado para las firmas de los administradores</p>
--	--

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO</b> <small>2014</small> (1) .....	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio</b> <small>2014</small> (1) y anteriores .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio</b> <small>2014</small> (1) y anteriores .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO</b> <small>2015</small> (2) .....	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO</b> <small>2015</small> (2) .....	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio</b> <small>2015</small> (2) .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio</b> <small>2015</small> (2) .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO</b> <small>2016</small> (3) .....	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO</b> <small>2016</small> (3) .....	<b>525</b>			

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.3

CONTIÚA EN LA PÁGINA PNA2.5

(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 ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.5

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

		TOTAL
		13
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO</b> 2014 (1) .....	<b>511</b>	100.297.470,18
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio</b> 2014 (1) y anteriores .....	<b>512</b>	
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio</b> 2014 (1) y anteriores .....	<b>513</b>	
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO</b> 2015 (2) .....	<b>514</b>	100.297.470,18
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>	-1.035.154,47
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>	
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>	
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>	
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>	
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>	
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>	
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO</b> 2015 (2) .....	<b>511</b>	99.262.315,71
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio</b> 2015 (2) .....	<b>512</b>	
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio</b> 2015 (2) .....	<b>513</b>	
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO</b> 2016 (3) .....	<b>514</b>	99.262.315,71
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>	-6.437.538,07
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>	
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>	
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>	
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>	
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>	
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>	
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO</b> 2016 (3) .....	<b>525</b>	92.824.777,64

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.4

(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.

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE  
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.		NIF A87035853
DOMICILIO SOCIAL AVENIDA ARAGON 330		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2016

**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).**



**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ** existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en un Apartado adicional de la Memoria de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).**



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

8

















**MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN  
SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS**

**A8**

SOCIEDAD EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.	NIF A87035853
--	------------------

EJERCICIO 2016
-------------------

**Espacio destinado para las firmas con identificación de los administradores, número de hojas, y fecha de comunicación.**

Empty space for signatures and identification of administrators, number of pages, and date of communication.

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

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2016

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

### **Memoria abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2016**

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

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

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

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

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

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

Estas Cuentas Anuales abreviadas han sido firmadas por el Consejo de Administración el 8 de junio de 2016.

Si bien la sociedad posee el 32,9% de la sociedad GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U. adquiridas a través del contrato de compraventa de acciones detallado en la nota 5.2, la Sociedad no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas dado que no ejerce ni puede ejercer el control de dicha Sociedad y por tanto no es considerada cabecera de un grupo de sociedades.

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

Con fecha 18 de marzo de 2015, el Accionista Único modifica la fecha de cierre del ejercicio social a 31 de marzo de cada año por lo que la duración del ejercicio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2015 se trataba de una circunstancia excepcional.

La Sociedad está integrada en el GIC (Realty) Private Limited. La sociedad dominante directa es Euro Iberia Private Limited, con domicilio social en 168 Robinson Road 37-01, Singapur, y la sociedad dominante última es GIC (Realty) Private Limited siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2015, del GIC (Realty) Private Limited, fueron formuladas por GIC (Realty) Pte Ltd el 26 de Agosto de 2015 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 pasaría atribuir por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

A 31 de marzo de 2016, la Sociedad tiene un capital social de 5 millones de euros.

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

## **2.- Bases de presentación de las Cuentas Anuales Abreviadas**

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

Estas Cuentas Anuales abreviadas se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

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

### **2.2. Imagen fiel**

Las presentes cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas, 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 2015 fueron aprobadas por el Accionista Único el 31 de Julio del 2015.

### **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 abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. 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 abreviadas 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 del activo mencionado en la nota 5.2, tal y como indica la norma de registro y valoración 4.1.1 de las presentes Cuentas Anuales abreviadas.

Asimismo, la Sociedad lleva a cabo una estimación del valor razonable de los pasivos financieros atendiendo al momento de cancelación de los mismos y descontados a una tasa estimada por los Administradores correspondiente al coste de capital de la Sociedad y el Grupo al que pertenece. Si bien los Administradores han estimado que el vencimiento tendrá lugar a la fecha límite, es decir, 31 de marzo de 2017, dicho vencimiento podría tener lugar en un momento anterior si se dieran algunas de las condiciones que se mencionan en la nota 5.2.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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.

Empresa en funcionamiento

La Sociedad, a 31 de marzo de 2016 presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 84.063.526 euros, como consecuencia de que la Sociedad ha de hacer frente a unos pasivos asociados a la adquisición de la participación en el Grupo GMP los cuales se estima que se harán efectivos el 31 de marzo de 2017 (nota 5.2). No obstante, cabe la posibilidad de que dichos pasivos deban ser abonados por la sociedad con anterioridad a dicha fecha tal y como se describe en la citada nota 5.2. Los Administradores han formulado las presentes Cuentas Anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que:

- la deuda asociada a la adquisición de la participación en el Grupo GMP se encuentra garantizada por el grupo en caso de impago por parte de la Sociedad.
- la Sociedad cuenta con una línea de crédito concedida por la sociedad dominante por importe de 110.000.0000 euros, de las que se han dispuesto únicamente 20.000.000 euros a 31 de marzo de 2016 (nota 6.1).

## **2.5 Comparación de la información**

La información contenida en la cuenta de pérdidas y ganancias y de la memoria abreviadas referida al ejercicio de 12 meses terminado el 31 de marzo de 2016 no es comparable con la información del ejercicio anterior de 3 meses comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de marzo de 2015 por referirse a periodos de diferente duración.

## **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 abreviadas de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

### **3.- Aplicación del resultado**

A 31 de marzo de 2016 la Sociedad registra una pérdida de 6.437.538,07 euros. La propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad 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 abreviadas del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2016, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### ***4.1 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.

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 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.

#### 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 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.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante los ejercicios 2014/2015 y 2015/2016 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma, esto es, hasta el 30 de septiembre de 2016. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

#### **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, 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 abreviada, 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 abreviadas 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 abreviadas 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 abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada, 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 diferencian 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 PGC 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 2016 y a 31 de marzo de 2015 (en euros):

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo	
		Créditos, derivados y otros	
		2016	2015
Préstamos y partidas a cobrar			
- Cuenta corriente con empresas del grupo y asociadas		3.030,28	-
<b>Total</b>		<b>3.030,28</b>	<b>-</b>

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

La Sociedad es propietaria del 32,9% de las acciones de GMP Sociedad de inversiones inmobiliarias Socimi, S.A.U. sociedad que no controla y la cual es cabecera de un grupo y cuyas cifras consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2015 elaboradas bajo normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea se presenta a continuación:

#### 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	-	-
<b>Total</b>	<b>32,90%</b>	<b>0,00%</b>	<b>9.409</b>	<b>48.376</b>	<b>110.630</b>	<b>746.188</b>	<b>681.448</b>	<b>198.105</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

La Sociedad ha decidido presentar las cifras consolidadas de GMP 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.

El patrimonio neto que se detalla en el cuadro anterior no incluye el compromiso de aportación de fondos por parte de la Sociedad por importe de 65.153 miles. Dicho importe forma parte del valor de la inversión en empresas del grupo y asociadas a largo plazo a su valor actualizado según la tasa de actualización que se recoge en la nota 6.3.

### Ejercicio 2015

Denominación / Domicilio	% participación		Miles de euros							
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Fondos propios	Total Patrimonio	Valor en libros		
				Explotación	Neto			Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado
GMP, Sociedad de inversiones inmobiliarias SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes* Calle Luchana, 33. Madrid 28010	32,90%	0,00%	9.409	44.918	145.393	634.857	548.201	198.105	-	-
<b>Total</b>	<b>32,90%</b>	<b>0,00%</b>	<b>9.409</b>	<b>44.918</b>	<b>145.393</b>	<b>634.857</b>	<b>548.201</b>	<b>198.105</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

La Sociedad decidió presentar las cifras consolidadas de GMP arriba referenciadas sobre el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014 dado que las cifras consolidadas correspondientes al 31 de marzo de 2015 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 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.U. adquiere el 32,9% de las acciones de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U., las principales características son:

La adquisición de las acciones se dividen en tres tramos:

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

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

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

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

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

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

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

En base a lo anterior, el precio de adquisición del 32,9% de las acciones de GMP asciende a 208.736.445 euros. La Sociedad procedió a registrar los pasivos correspondientes tal y como se menciona en las notas que se detallan a continuación. La diferencia con respecto a los 198.104.748 euros que se encuentran registrados en el epígrafe de inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo se debe al efecto de la actualización de la deuda pendiente de pago tal y como se detalla en la nota 6.1.

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.

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 2016 es nulo o muy poco significativo y por ello han decidido no registrar importe alguno si bien será objeto de seguimiento y evaluación anualmente.

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

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

## **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 2016 y a 31 de marzo de 2015 (en euros):

Categorías	Obligaciones y otros valores negociables		Créditos, derivados y otros	
	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar				
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	99.462.868,21	21.216.444,44	-
<b>Total</b>	-	<b>99.462.868,21</b>	<b>21.216.444,44</b>	-

El detalle, por vencimientos, de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo con empresas del grupo y asociadas a 31 de marzo de 2016" es el siguiente:

	7 agosto 2025	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Préstamo EURO IBERIA)	21.216.444,44	21.216.444,44
<b>Total</b>	<b>21.216.444,44</b>	<b>21.216.444,44</b>

Las deudas a largo plazo con empresas del grupo y asociadas a 31 de marzo de 2016 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 (con un límite de 110.000.000 euros) de la que se han dispuesto 20.000.000 euros hasta el 31 de marzo de 2016, y cuya finalidad es la financiación de la inversión en la sociedad GMP Property Socimi, S.A.U.

Esta financiación devenga un tipo de interés anual de 9,2%, siendo su fecha de vencimiento el 7 de agosto 2025. Los intereses generados ascendieron a 1.216.444,44 euros durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2016, los cuales se han capitalizado como mayor importe de la deuda ya que su liquidación es junto al vencimiento único de 7 de agosto de 2025. No obstante, la Sociedad tiene la opción de liquidar los intereses en cada periodo de liquidación atendiendo al contrato de préstamo.

### 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.

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 PGC 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 2016 y a 31 de marzo de 2015 (en euros):

Clases Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	
	2016	2015
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
- Deudas con empresas del grupo y asociados c/p	84.481.814,03	-
<b>Débitos y partidas a pagar</b>		
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	160.177,69	34.838,95
- Otras deudas a CP	-	681.050,23
<b>Total</b>	<b>84.641.991,72</b>	<b>715.889,18</b>

El importe de 681.050,23 euros corresponde a parte del pago aplazado relativo a las "Cash Out Shares" el cual se ha abonado en 29 de abril de 2015.

Tal y como se menciona anteriormente, con fecha 1 de octubre de 2014 se formalizó el contrato de compraventa del 32,9% del capital social de GMP. De los importes mencionados en la nota 5.2 han sido abonados 100.000.000 euros.

Del importe registrado a 31 de marzo de 2015, con fecha 14 de agosto del 2015 y cumpliéndose las condiciones establecidas por contrato, se realizó un pago anticipado de 20.000.000 de 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 del ejercicio. Queda pendiente por lo tanto, el pago del importe restante, el cual se estima se producirá en la fecha límite de 31 de marzo de 2017.

El detalle de los pasivos con vencimiento inferior a 12 meses es el siguiente:

- Importe pendiente de pago correspondiente a las "Treasury stock shares": 20.778.314 euros más el ajuste al precio por importe de 837.784,60 euros.
- Importe pendiente de pago correspondiente a "new shares" por 65.153.131 euros más el ajuste al precio por importe de 1.286.165,17 euros.

Dichos importes, por un total de 88.055.395 euros han sido registrados a su valor razonable en el pasivo del balance empleando una tasa de actualización del 4,23% estimada por los Administradores de la Sociedad. En base a sus mejores estimaciones, dichos importes serán abonados a la fecha límite, es decir, 31 de marzo de 2017.

El efecto de la actualización (3.712.822 euros) así como la cancelación anticipada de parte de la deuda (1.306.124 euros), reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias es de 5.018.946 euros en el ejercicio 2016 (1.024.865 euros en el ejercicio 2015) (ver nota 10).

## **7.- Fondos propios**

### **7.1 Capital Social**

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

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

### **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 2016, 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 2016.

## 8.- Situación Fiscal

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			
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(1.202.147,81)</b>

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

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2015 y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad es la siguiente:

	Euros		
	31 de marzo 2015		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(1.035.154,47)
Impuesto de sociedades			-
Resultado antes de impuestos			(1.035.154,47)
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	778.289,93		778.289,93
- con origen en ejercicios anteriores			
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(256.864,54)</b>

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

### 8.1 Activos por impuesto diferido

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2016, 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
<b>Bases imponibles negativas</b>	
Año 2014	764.868,60
Año 2015	256.864,54
Año 2016	1.202.147,81

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.

## 8.2 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 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución del Impuesto sobre Sociedades y de los demás impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo a las presentes Cuentas Anuales abreviadas.

## 9.- Ingresos y gastos

### 9.1 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" a 31 de marzo de 2016 presenta la siguiente composición (en euros)

	2016	2015
Servicios Profesionales	202.093,98	10.289,20
Servicios Bancarios	199,62	-
<b>Total</b>	<b>202.293,60</b>	<b>10.289,20</b>

Los gastos por servicios profesionales corresponden a los servicios prestados por diversos profesionales asociados al proceso de incorporación al MAB que se prevéé tenga lugar antes del 30 de septiembre de 2016.

## 10. Resultado financiero

La Sociedad registra en este apartado el efecto financiero mencionado en la nota 6.1 y 6.3. El importe a 31 de marzo de 2016 asciende a 6.235.390,26 euros (1.024.865,27 euros a 31 de marzo de 2015).

## 11.- Operaciones con partes vinculadas

### 11.1 Saldos con vinculadas

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

#### Ejercicio 2016

	Otras empresas del grupo
A) ACTIVO NO CORRIENTE	
Inversiones financieras a largo plazo	198.104.748,11
B) ACTIVO CORRIENTE	
Otras deudas a corto plazo (nota 5.1.)	3.030,28
C) PASIVO NO CORRIENTE	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (nota 6.1)	21.216.444,44
D) PASIVO CORRIENTE	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 6.3)	84.481.814,03

La sociedad mantiene una deuda a corto plazo con la sociedad participada GMP y otra con la sociedad Euro Iberia a largo plazo, cuyo vencimiento y tipo de interés se detalla en la nota 6.3. La totalidad de los gastos financieros del ejercicio registrados en la cuenta de resultados se corresponden con dichas deudas.

La Sociedad tiene suscrito un contrato de financiación con su Accionista Único, por importe de 20.000.000 euros, cuyas condiciones se detallan en la nota 6.1

### **11.2 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección**

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**

Al cierre del período de 31 de marzo 2016 ni los miembros del Consejo de Administración de Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## **12.- Otra información**

### **12.1 Honorarios de auditoría**

Durante el ejercicio acabado a 31 de Marzo de 2016 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

#### **Ejercicio 2016**

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

#### **Ejercicio 2015**

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	4.000,00

### **12.2 Personal**

La Sociedad no tiene personal a cierre de los ejercicios 2015 y 2016.

## **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 período 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 abreviadas en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	2016
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	85

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período 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 de situación.

Se entiende por "Período 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.

**Anexo**

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

<b>Descripción</b>	<b>31/03/2016</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
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.
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)**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2016.**

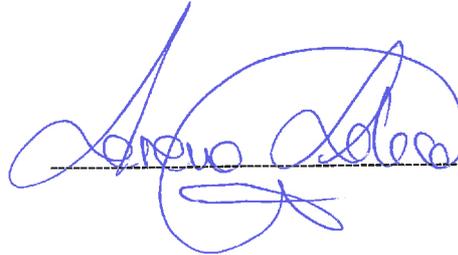
El Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) en fecha 8 de junio de 2016, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2016, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que consta de 21 páginas.

Por delegación, D. Sebastián Pierre Abascal firma la totalidad de las hojas que constituyen las presentes Cuentas Anuales abreviadas.

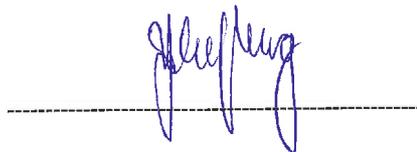
Presidente: D. Sebastián Pierre Abascal



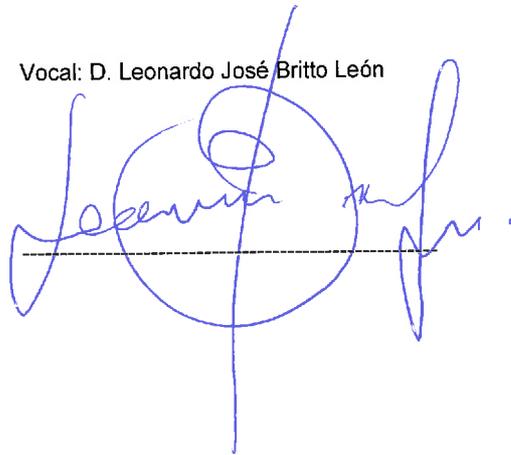
Secretaria Consejera: D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Lorena Salamanca Cuevas



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



Vocal: D. Leonardo José Britto León



---

**ANEXO III Cuentas Anuales Abreviadas e informe del auditor para el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015**

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

Informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas  
correspondientes al ejercicio de 3 meses  
terminado el 31 de marzo de 2015



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los Accionistas de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) por encargo de los Administradores:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U., que comprenden el balance abreviado al 31 de marzo de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio de 3 meses terminado en dicha fecha.

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U., 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 abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas 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 abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, 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 abreviadas, 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 abreviadas 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 abreviadas 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.U. a 31 de marzo de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio de 3 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.

### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en las notas 2.2 y 2.5 de la memoria abreviada adjunta, en la que se menciona que Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U. en 2015 ha modificado su fecha de cierre de las cuentas anuales abreviadas, que en el ejercicio anterior era el 31 de diciembre, pasando a ser el 31 de marzo y, en consecuencia, debe tomarse en consideración este hecho al comparar las cifras del ejercicio 2015 con las del ejercicio 2014 que estuvo comprendido desde el inicio de actividad de la sociedad con fecha 10 de junio de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2014. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



David Tejada

3 de agosto de 2015



Miembro ejerciente:  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2015 Nº 01/15/14812  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....  
Informe sujeto a la tasa establecida en el  
artículo 44 del texto refundido de la Ley  
de Auditoría de Cuentas, aprobado por  
Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio  
.....

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

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2015

**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN**

**IDA**

**IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA**

NIF: **01010** **A87035853**

Forma jurídica: SA: **01011** SL: **01012**

Otras: **01013** **S.A.U.**

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:	<b>01041</b>	<b>Euro Iberia Private Limited</b>	<b>01040</b>	<b>N7061115G</b>
Sociedad dominante última del grupo:	<b>01061</b>	<b>GIC (Realty) Pte Ltd</b>	<b>01060</b>	

**ACTIVIDAD**

Actividad principal: **02009** **Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia** (1)

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:

	EJERCICIO 2.015 (2)		EJERCICIO 2.014 (3)	
FIJO (4):	<b>04001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
NO FIJO (5):	<b>04002</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

<b>04010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
--------------	----------	----------

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

	EJERCICIO 2.015 (2)				EJERCICIO 2.014 (3)			
	HOMBRES		MUJERES		HOMBRES		MUJERES	
FIJO:	<b>04120</b>	<b>0</b>	<b>04121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
NO FIJO:	<b>04122</b>	<b>0</b>	<b>04123</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**PRESENTACIÓN DE CUENTAS**

	EJERCICIO 2.015 (2)				EJERCICIO 2.014 (3)			
	AÑO	MES	DÍA		AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<b>01102</b>	<b>2.015</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2.014</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<b>01101</b>	<b>2.015</b>	<b>3</b>	<b>31</b>	<b>2.014</b>	<b>12</b>	<b>31</b>	

Número de páginas presentadas al depósito: **01901** **20**

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa: **01903**

**No es comparable debido a que en estos tres meses no estaba constituida**

**UNIDADES**

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

Euros:	<b>09001</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
Miles de euros:	<b>09002</b>	<input type="checkbox"/>
Millones de euros:	<b>09003</b>	<input type="checkbox"/>

(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 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 ABREVIADO

BA1

NIF: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A87035853</span>		UNIDAD (1) Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">09001</td><td style="text-align: center; padding: 2px;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="padding: 2px;">09002</td><td style="text-align: center; padding: 2px;"><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="padding: 2px;">09003</td><td style="text-align: center; padding: 2px;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09001	<input checked="" type="checkbox"/>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>							
09002	<input type="checkbox"/>							
09003	<input type="checkbox"/>							
DENOMINACIÓN SOCIAL: <b>EURO CERVANTES SOCIMI</b> <b>S.A.U.</b>	Espacio destinado para las firmas de los administradores							

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2.015 (2)	EJERCICIO 2.014 (3)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b> .....	11000	198.104.748,11	198.104.748,11
<b>I. Inmovilizado intangible</b> .....	11100		
<b>II. Inmovilizado material</b> .....	11200		
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b> .....	11300		
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> ...	11400	198.104.748,11	198.104.748,11
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b> .....	11500		
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b> .....	11600		
<b>VII. Deudores comerciales no corrientes</b> .....	11700		
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b> .....	12000	1.336.324,99	1.343.997,19
<b>I. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b> .....	12100		
<b>II. Existencias</b> .....	12200		
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b> .....	12300		
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios .....	12380		
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo .....	12381		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo .....	12382		
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos .....	12370		
3. Otros deudores .....	12390		
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> ...	12400		
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b> .....	12500		
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b> .....	12600		
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b> .....	12700	1.336.324,99	1.343.997,19
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b> .....	10000	199.441.073,10	199.448.745,30

(1) Marque las casillas correspondientes, 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.

**BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO**

**BA.2.1**

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A87035853</span>	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> <b>EURO CERVANTES SOCIMI</b> <b>S.A.U.</b>	
Espacio destinado para las firmas de los administradores	

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2.015 <sup>(1)</sup>	EJERCICIO 2.014 <sup>(2)</sup>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>				
<b>A) PATRIMONIO NETO</b> .....	<b>20000</b>		99.262.315,71	100.297.470,18
<b>A-1) Fondos propios</b> .....	<b>21000</b>		99.262.315,71	100.297.470,18
<b>I. Capital</b> .....	<b>21100</b>		5.000.000,00	5.000.000,00
1. Capital escriturado .....	21110		5.000.000,00	5.000.000,00
2. (Capital no exigido) .....	21120			
<b>II. Prima de emisión</b> .....	<b>21200</b>		96.515.000,00	96.515.000,00
<b>III. Reservas</b> .....	<b>21300</b>		-16.689,56	-16.689,56
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b> .....	<b>21400</b>			
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b> .....	<b>21500</b>		-1.200.840,26	
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b> .....	<b>21600</b>			
<b>VII. Resultado del ejercicio</b> .....	<b>21700</b>		-1.035.154,47	-1.200.840,26
<b>VIII. (Dividendo a cuenta)</b> .....	<b>21800</b>			
<b>IX. Otros instrumentos de patrimonio neto</b> .....	<b>21900</b>			
<b>A-2) Ajustes por cambios de valor</b> .....	<b>22000</b>			
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b> .....	<b>23000</b>			
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>31000</b>		99.462.868,21	98.438.002,94
<b>I. Provisiones a largo plazo</b> .....	<b>31100</b>			
<b>II. Deudas a largo plazo</b> .....	<b>31200</b>			
1. Deudas con entidades de crédito .....	31220			
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	31230			
3. Otras deudas a largo plazo .....	31290			
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> .....	<b>31300</b>		99.462.868,21	98.438.002,94
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b> .....	<b>31400</b>			
<b>V. Periodificaciones a largo plazo</b> .....	<b>31500</b>			
<b>VI. Acreedores comerciales no corrientes</b> .....	<b>31600</b>			
<b>VII. Deuda con características especiales a largo plazo</b> .....	<b>31700</b>			

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

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A87035853</span>	
DENOMINACIÓN SOCIAL: <b>EURO CERVANTES SOCIMI</b> <b>S.A.U.</b>	Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2.015 (1)	EJERCICIO 2.014 (2)
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b> .....	<b>32000</b>		715.889,18	713.272,18
<b>I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b> .....	<b>32100</b>			
<b>II. Provisiones a corto plazo</b> .....	<b>32200</b>			
<b>III. Deudas a corto plazo</b> .....	<b>32300</b>		681.050,23	681.050,23
1. Deudas con entidades de crédito .....	32320			
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	32330			
3. Otras deudas a corto plazo .....	32390		681.050,23	681.050,23
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> .....	<b>32400</b>			
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> .....	<b>32500</b>		34.838,95	32.221,95
1. Proveedores .....	32580			
a) Proveedores a largo plazo .....	32581			
b) Proveedores a corto plazo .....	32582			
2. Otros acreedores .....	32590		34.838,95	32.221,95
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b> .....	<b>32600</b>			
<b>VII. Deuda con características especiales a corto plazo</b> .....	<b>32700</b>			
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b> .....	<b>30000</b>		199.441.073,10	199.448.745,30

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA**

**PA**

NIF: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A87035853</span>	
DENOMINACIÓN SOCIAL: <b>EURO CERVANTES SOCIMI</b> <b>S.A.U.</b>	Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2.015 <sup>(1)</sup>	EJERCICIO 2.014 <sup>(2)</sup>
1. Importe neto de la cifra de negocios .....	40100			
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			
5. Otros ingresos de explotación .....	40500			
6. Gastos de personal .....	40600			
7. Otros gastos de explotación .....	40700		-10.289,20	-186.535,20
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			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio .....	41200			
13. Otros resultados .....	41300			
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b> (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13) .....	49100		-10.289,20	-186.535,20
14. Ingresos financieros .....	41400			
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero .....	41430			
b) Otros ingresos financieros .....	41490			
15. Gastos financieros .....	41500		-1.024.865,27	-1.014.305,06
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros .....	41600			
17. Diferencias de cambio .....	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros .....	41800			
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			
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19) .....</b>	49200		-1.024.865,27	-1.014.305,06
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B) .....</b>	49300		-1.035.154,47	-1.200.840,26
20. Impuestos sobre beneficios .....	41900			
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20) .....</b>	49500		-1.035.154,47	-1.200.840,26

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

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

**PNA1**

NIF: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A87035853</span>	
DENOMINACIÓN SOCIAL: <b>EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.</b>	Espacio destinado para las firmas de los administradores

	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2.015 <sup>(1)</sup>	EJERCICIO 2.014 <sup>(2)</sup>
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS . . . .</b> INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	<b>59100</b>	-1.035.154,47	-1.200.840,26
I. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .	50010		
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>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII) . . . . .</b>	<b>59200</b>		
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .	50080		
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		
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII) . . . . .</b>	<b>59300</b>		
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C) . . . . .</b>	<b>59400</b>	-1.035.154,47	-1.200.840,26

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

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

PNA2.1

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A87035853</span>	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> <b>EURO CERVANTES SOCIMI</b> <b>S.A.U.</b>	Espacio destinado para las firmas de los administradores

		CAPITAL			
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)		PRIMA DE EMISIÓN
		01	02		03
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)</b> .....	511				
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores</b> .....	512				
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores</b> .....	513				
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)</b> .....	514				
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	515				
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	516	5.000.000,00		96.515.000,00	
1. Aumentos de capital .....	517	5.000.000,00		96.515.000,00	
2. (-) Reducciones de capital .....	518				
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526				
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	524				
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531				
2. Otras variaciones .....	532				
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)</b> .....	511	5.000.000,00		96.515.000,00	
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)</b> .....	512				
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)</b> .....	513				
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2.015 (3)</b> .....	514	5.000.000,00		96.515.000,00	
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	515				
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	516				
1. Aumentos de capital .....	517				
2. (-) Reducciones de capital .....	518				
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526				
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	524				
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531				
2. Otras variaciones .....	532				
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2.015 (3)</b> .....	525	5.000.000,00		96.515.000,00	

CONTINUA EN LA PAGINA PNA2.2

(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 ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.2

NIF: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A87035853</span>	
DENOMINACIÓN SOCIAL: <b>EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.</b>	Espacio destinado para las firmas de los administradores

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)</b> .....	511			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores</b> .....	512			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores</b> .....	513			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)</b> .....	514			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	515			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	524	-16.689,56		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532	-16.689,56		
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)</b> .....	511	-16.689,56		
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)</b> .....	512			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)</b> .....	513			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2.015 (3)</b> .....	514	-16.689,56		
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	515			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	524			-1.200.840,26
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532			-1.200.840,26
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2.015 (3)</b> .....	525	-16.689,56		-1.200.840,26

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.3

(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 ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.3

NIF: A87035853

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EURO CERVANTES SOCIMI  
S.A.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)</b> .....	511			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores</b> .....	512			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores</b> .....	513			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)</b> .....	514			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	515		-1.200.840,26	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)</b> .....	511		-1.200.840,26	
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)</b> .....	512			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)</b> .....	513			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2.015 (3)</b> .....	514		-1.200.840,26	
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	515		-1.035.154,47	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	524		1.200.840,26	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532		1.200.840,26	
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2.015 (3)</b> .....	525		-1.035.154,47	

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.4

(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 ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.4

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A87035853</span>	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> <b>EURO CERVANTES SOCIMI</b> <b>S.A.U.</b>	Espacio destinado para las firmas de los administradores

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013</b> (1) .....	511			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio</b> 2013 (1) y anteriores .....	512			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013</b> (1) y anteriores .....	513			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO</b> 2014 (2) .....	514			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	515			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014</b> (2) .....	511			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio</b> 2014 (2) .....	512			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2014</b> (2) .....	513			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO</b> 2.015 (3) .....	514			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	515			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532			
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2.015</b> (3) .....	525			

VIENE DE LA PAGINA PNA2.3

CONTINUA EN LA PAGINA PNA2.5

(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 ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.5

NIF: A87035853

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EURO CERVANTES SOCIMI  
S.A.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		TOTAL
		13
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)</b> .....	511	
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores</b> .....	512	
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores</b> .....	513	
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)</b> .....	514	
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	515	-1.200.840,26
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	516	101.515.000,00
1. Aumentos de capital .....	517	101.515.000,00
2. (-) Reducciones de capital .....	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526	
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	524	-16.689,56
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531	
2. Otras variaciones .....	532	-16.689,56
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)</b> .....	511	100.297.470,18
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)</b> .....	512	
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)</b> .....	513	
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2.015 (3)</b> .....	514	100.297.470,18
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	515	-1.035.154,47
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	516	
1. Aumentos de capital .....	517	
2. (-) Reducciones de capital .....	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526	
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	524	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531	
2. Otras variaciones .....	532	
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2.015 (3)</b> .....	525	99.262.315,71

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.4

(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 ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2

NIF: A87035853  
 DENOMINACIÓN SOCIAL:  
**EURO-CERVANTES-SOCIMI S.A.U.**

Espacio destinado para las firmas de los administradores

	CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)											
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)</b>	511												
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512												
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513												
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)</b>	514												
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515							-1.200.840,26					-1.200.840,26
II. Operaciones con socios o propietarios	516	5.000.000,00		96.515.000,00									101.515.000,00
1. Aumentos de capital	517	5.000.000,00		96.515.000,00									101.515.000,00
2. (-) Reducciones de capital	518												
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526												
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524												-16.689,56
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531												
2. Otras variaciones	532												-16.689,56
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)</b>	511	5.000.000,00		96.515.000,00				-1.200.840,26					100.297.470,18
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512												
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513												
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)</b>	514	5.000.000,00		96.515.000,00				-1.200.840,26					100.297.470,18
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515							-1.035.154,47					-1.035.154,47
II. Operaciones con socios o propietarios	516												
1. Aumentos de capital	517												
2. (-) Reducciones de capital	518												
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526												
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524							1.200.840,26					
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531												
2. Otras variaciones	532							1.200.840,26					
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO (3)</b>	525	5.000.000,00		96.515.000,00				-1.035.154,47					99.262.315,71

(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 18/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 18/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

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

### **Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2015**

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

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

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

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

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

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

Si bien la sociedad posee el 32,9% de la sociedad GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.U. adquiridas a través del contrato de compraventa de acciones detallado en la nota 5.2, la Sociedad no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas dado que no posee el control de dicha Sociedad y por tanto no es considerada cabecera de un grupo de sociedades.

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

La Sociedad está integrada en el Grupo Europe Realty Holdings. 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) Pte Ltd siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2014, del Grupo Europe Realty Holdings, fueron formuladas por GIC (Realty) Pte Ltd el 12 de Septiembre de 2014 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 pasaría a atribuir por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

A 31 de marzo de 2015, la Sociedad tiene un capital de 5 millones de euros.

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

## **2.- Bases de presentación de las Cuentas Anuales Abreviadas**

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

Estas Cuentas Anuales abreviadas se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

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

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

Las presentes cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte la Sociedad se constituyó en el mes de junio de 2014 siendo el primer cierre contable el 31 de diciembre de 2014. Con fecha 18 de marzo de 2015, el Socio Único modifica la fecha de cierre del ejercicio social a 31 de marzo de cada año por lo que la duración del ejercicio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2015 se trata de una circunstancia excepcional.

### ***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 abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. 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 abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores 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. Los Administradores de la Sociedad llevan a cabo análisis sobre la recuperabilidad del activo mencionado en la nota 5.2 considerando, tal y como indica la norma de registro y

valoración 2.5.3 el patrimonio neto de la entidad asociada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que corresponda a elementos identificables en el balance de la participada.

Asimismo, la Sociedad lleva a cabo una estimación del valor razonable de los pasivos financieros atendiendo al momento de cancelación de los mismos y descontados a una tasa estimada por los Administradores correspondiente al coste de capital de la Sociedad y el Grupo al que pertenece. Si bien los administradores han estimado que el vencimiento tendrá lugar a la fecha límite, es decir, 31 de marzo de 2017, dicho vencimiento podría tener lugar en un momento anterior si se dieran alguna de las condiciones que se mencionan en la nota 5.2.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015, 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.

#### **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 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.

#### **Empresa en funcionamiento**

La Sociedad, a 31 de marzo de 2015 presenta tanto fondo de maniobra como patrimonio neto positivos. Tal y como se indica en la nota 5.2 la Sociedad ha de hacer frente a unos pasivos asociados a la adquisición de la participación en el Grupo GMP los cuales se estima que se harán efectivos el 31 de marzo de 2017. No obstante, cabe la posibilidad de que dichos pasivos deban ser abonados por la sociedad con anterioridad a dicha fecha tal y como se describe en la citada nota 5.2. No obstante la deuda con empresas del grupo, multigrupo y asociadas se encuentra garantizada por el grupo en caso de impago por parte de la sociedad y por ello los administradores han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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

La información contenida en la cuenta de pérdidas y ganancias y de la memoria referida al ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2015 no es comparable con la información del ejercicio comprendido entre el 10 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 por referirse a periodos de diferente duración.

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

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

### **3.- Aplicación del resultado**

A 31 de marzo de 2015 la Sociedad registra una pérdida de 1.035.154,47 euros (1.200.840,26 euros a 31 de diciembre de 2014). La propuesta de los Administradores de la Sociedad 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, 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 2015, 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

## 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.

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 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.

#### 1. 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 socio 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.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante los ejercicios 2014/2015 y 2015/2016 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma, esto es, hasta el 30 de septiembre de 2016. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

#### **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, 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 abreviada, 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**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas 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 abreviadas, 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.

## 5.- Activos Financieros

### 5.1 Activos financieros a largo plazo

En función de la clasificación establecida por el PGC en sus normas de registro y valoración para los activos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a largo plazo al 31 de marzo de 2015:

Categorías	Clases	
	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	
	2015	2014
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>		
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	198.104.748,11	198.104.748,11
<b>Total</b>	<b>198.104.748,11</b>	<b>198.104.748,11</b>

El saldo de este epígrafe se compone de las participaciones a largo plazo que la Sociedad mantiene en empresas del grupo.

#### Deterioros:

Durante el ejercicio no ha habido correcciones valorativas por deterioro de las participaciones mencionadas.

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

La Sociedad es propietaria del 32,9% de las acciones de GMP Sociedad de inversiones inmobiliarias Socimi, S.A. sociedad que no controla y la cual es cabecera de un grupo y cuyas cifras consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2014 elaboradas bajo normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea se presenta a continuación:

#### Ejercicio 2014

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. y sociedades dependientes* Calle Luchana, 33. Madrid 28010	32,90%	0,00%	9.409	44.918	145.393	634.857	548.201	198.105	-	-
<b>Total</b>										

\* Auditado por Deloitte, S.L.

La Sociedad ha decidido presentar las cifras consolidadas de GMP arriba referenciadas sobre el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014 dado que las cifras consolidadas correspondientes al 31 de marzo de 2015 no se encuentran auditadas y no difieren significativamente de aquellas.

El patrimonio neto que se detalla en el cuadro anterior no incluye el compromiso de aportación de fondos por parte de la Sociedad por importe de 65.153 miles. Dicho importe forma parte del valor de la inversión en empresas del grupo y asociadas a largo plazo a su valor actualizado según la tasa de actualización que se recoge en la nota 6.1.

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 participaba, 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 (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.

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, las principales características son:

La adquisición de las acciones se puede dividir en tres tramos:

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

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

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

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

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

Según el contrato de compra de acciones, el precio total, el cual asciende a 205.931.445 euros será ajustado en base a unas cláusulas mencionadas en el propio contrato. Dicho cálculo del ajuste al precio ha ascendido 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".

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 ha procedido 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 millones de 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 tal y como se detalla en la nota 6.1.

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 2014 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 31 de marzo de 2015 (en euros):

Categorías	Clases	Obligaciones y otros valores negociables	
		2015	2014
Débitos y partidas a pagar			
Deudas con empresas del grupo y asociadas		99.462.868,21	98.438.002,94
<b>Total</b>		<b>99.462.868,21</b>	<b>98.438.002,94</b>

El detalle, por vencimientos, de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" es el siguiente:

	31.03.2017	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas	99.462.868,21	99.462.868,21
<b>Total</b>	<b>99.462.868,21</b>	<b>99.462.868,21</b>

Tal y como se menciona anteriormente, con fecha 1 de Octubre de 2014 se formalizó el contrato de compraventa del 32,9% del capital social de GMP. De los importes mencionados en la nota 5.2 han sido abonados 100.000.000 euros, estando pendiente de pago el resto hasta conformar el precio total de adquisición, es decir, 208.736.445 euros. El detalle de los pasivos con vencimiento superior a 12 meses es el siguiente:

- Importe pendiente de pago correspondiente a las "Treasury stock shares": 40.778.314 euros más el ajuste al precio por importe de 837.784,60 euros.
- Importe pendiente de pago correspondiente a "new shares" por 65.153.131 euros más el ajuste al precio por importe de 1.286.165,17 euros.

Dichos importes, por un total de 108.055.395 euros han sido registrados a su valor razonable en el pasivo del balance empleando una tasa de actualización del 4,23% estimada por los administradores de la Sociedad. En base a sus mejores estimaciones, dichos importes serán abonados a la fecha límite, es decir, 31 de marzo de 2017. El efecto de la actualización reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias son 1.024.865 euros en el ejercicio 2015 (1.014.305,06 euros en el ejercicio 2014) (ver nota 10).

### 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.

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 PGC en sus normas de registro y valoración para los pasivos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a corto plazo al 31 de marzo de 2015:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo	
		Créditos, derivados y otros	
		2015	2014
<b>Débitos y partidas a pagar</b>			
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		34.825,02	32.221,95
- Otras deudas a CP		681.050,23	681.050,23
<b>Total</b>		<b>715.875,25</b>	<b>713.272,18</b>

El importe de 681 miles de euros corresponde con parte del pago aplazado relativo a las "Cash out shares" el cual se ha abonado con posterioridad al cierre del ejercicio.

## **7.- Fondos propios**

### **7.1 Capital Social**

Al cierre del ejercicio 2015 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.

### **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 2015, 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.

## 8.- Situación Fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2015 y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad es la siguiente:

	Euros		Total
	31 de marzo 2015		
	Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(1.035.154,47)
Impuesto de sociedades			-
Resultado antes de impuestos			(1.035.154,47)
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	778.289,93		778.289,93
- con origen en ejercicios anteriores			
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(256.864,54)</b>

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

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014 y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad es la siguiente:

	Euros		Total
	31 de diciembre 2014		
	Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(1.200.840,26)
Impuesto de sociedades			-
Resultado antes de impuestos			(1.200.840,26)
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	452.661,22	16.689,56	435.971,66
- con origen en ejercicios anteriores			
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(764.868,60)</b>

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

### 8.1 Activos por impuesto diferido

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2015, 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

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.

## **8.2 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 2015 la Sociedad tiene abiertos a inspección el ejercicio 2014 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 abreviadas adjuntas.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo a las presentes Cuentas anuales abreviadas.

## **9.- Ingresos y gastos**

### **9.1 Otros gastos de explotación**

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" a 31 de marzo de 2015 presenta la siguiente composición (en euros)

	2015	2014
Servicios Profesionales	6.289,20	186.447,11
Servicios Bancarios	-	19,12
Otros servicios	-	68,97
<b>Total</b>	<b>6.289,20</b>	<b>186.535,20</b>

## **10. Resultado financiero**

La Sociedad registra en este apartado el efecto financiero mencionado en la nota 5.2. El importe a 31 de marzo de 2015 asciende a 1.024.865,27 euros (1.014.305 euros a 31 de diciembre de 2014).

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

### **11.1 Saldos con vinculadas**

El importe del saldo en balance con vinculadas al 31 de marzo de 2015 es el siguiente:

La sociedad mantiene una deuda a largo plazo con la sociedad participada GMP cuyo vencimiento y tipo de interés se detalla en la nota 6.1. La totalidad de los gastos financieros del ejercicio registrados en la cuenta de resultados se corresponden con dicha deuda.

### **11.2 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección**

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**

Al cierre del período de 31 de marzo 2015 ni los miembros del Consejo de Administración de Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración (o, tratándose de un administrador único, a la junta general) situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## **12.- Otra información**

### **12.1 Honorarios de auditoría**

Durante el ejercicio acabado a 31 de Marzo de 2015 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 2015

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	4.000,00

#### Ejercicio 2014

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	15.000

### **12.2 Personal**

La Sociedad no tiene personal a cierre del ejercicio 2015 y 2014.

## **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 provisiones 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 los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio**

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance		Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance	
	2015		2014	
	Importe	%	Importe	%
** Dentro del plazo máximo legal	2.527,36	99,10%	172.161,19	99,87%
Resto	22,91	0,90%	230,29	0,13%
Total pagos del ejercicio	2.550,27	100,00%	172.391,48	100%
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-			

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida del período finalizado al 31 de Marzo de 2015 "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance abreviado.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014 y 2015 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 60 días.

A 31 de marzo de 2015 no existía saldo pendiente alguno de naturaleza comercial que acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

#### **15. - Hechos posteriores**

Tal y como se menciona en la nota 5.2, la sociedad ha procedido a abonar parte del precio aplazado por importe de 681 miles de euros.

Adicionalmente al hecho comentado en el párrafo anterior, a juicio de los administradores no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho que pueda tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales abreviadas.

**Anexo**

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

<i>Descripción</i>	<b>31/03/2015</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>	<p>No aplica</p> <p>No aplica</p> <p>No aplica</p>
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>	<p>No aplica</p> <p>No aplica</p> <p>No aplica</p>
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>	<p>No aplica</p> <p>No aplica</p> <p>No aplica</p>
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No aplica
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	No aplica
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI S.A con fecha: 1 de Octubre 2014
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	GMP, Sociedad de inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.
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

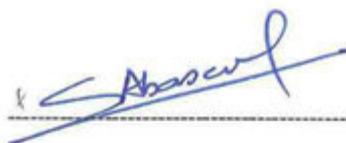
**EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES EJERCICIO DE 3 MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015.**

El Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) en fecha 31 de julio de 2015, 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 Abreviadas correspondientes al ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2015, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Presidente: D. Sebastián Pierre Abascal

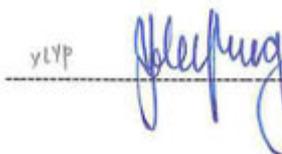
Secretaria Consejera: D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Lorena Salamanca Cuevas

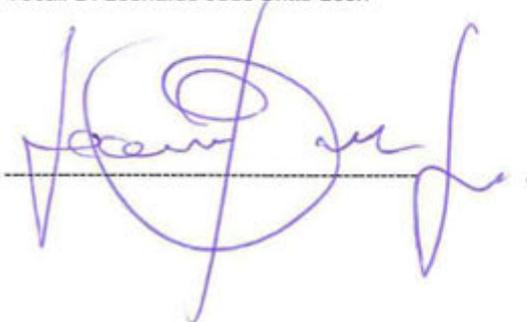
  
-----

  
-----

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

Vocal: D. Leonardo José Britto León

  
-----

  
-----

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE  
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.		NIF A87035853
DOMICILIO SOCIAL AVENIDA ARAGON 330		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2.015

**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).**



**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en un Apartado adicional de la Memoria de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).**



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

















MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN  
SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A8

SOCIEDAD	EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.	NIF	A87035853
----------	------------------------------	-----	-----------

EJERCICIO	2.015
-----------	-------

**Espacio destinado para las firmas con identificación de los administradores, número de hojas, y fecha de comunicación.**



---

**ANEXO IV Cuentas Anuales Abreviadas e informe del auditor para el ejercicio comprendido entre el 10 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2014**

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

Informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas  
correspondientes al ejercicio comprendido entre  
el 10 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2014



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los Accionistas de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) por encargo de los Administradores:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio comprendido entre el 10 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2014.

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U., 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 abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas 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 abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, 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 abreviadas, 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 abreviadas 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 abreviadas 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.U. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio comprendido entre el 10 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2014, 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

David Tejada

30 de julio de 2015



Miembro ejerciente:  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2015 Nº 01/15/14813  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 2, 28014 Madrid, España  
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 913 083 566, [www.pwc.com/es](http://www.pwc.com/es)

**EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**  
Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al período comprendido entre el  
10 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2014



**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN**

**IDA**

**IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA**

NIF: **01010** A87035853

Forma jurídica: SA: **01011** SL: **01012**  
 Otras: **01013** S.A.U.

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:	<b>01041</b>	Euro Iberia Private Limited	<b>01040</b>	N7061115G
Sociedad dominante última del grupo:	<b>01061</b>	GIC (Realty) Pte Ltd	<b>01060</b>	.

**ACTIVIDAD**

Actividad principal: **02009** Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia (1)  
 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:

	EJERCICIO 2014 (2)		EJERCICIO 2013 (3)	
FIJO (4):	<b>04001</b>	0		
NO FIJO (5):	<b>04002</b>	0		
Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):	<b>04010</b>	0		

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

	EJERCICIO 2014 (2)		EJERCICIO 2013 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	<b>04120</b> 0	<b>04121</b> 0		
NO FIJO:	<b>04122</b> 0	<b>04123</b> 0		

**PRESENTACIÓN DE CUENTAS**

	EJERCICIO 2014 (2)				EJERCICIO 2013 (3)			
	AÑO	MES	DÍA		AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<b>01102</b>	2.014	6	10				
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<b>01101</b>	2.014	12	31				
Número de páginas presentadas al depósito:	<b>01901</b>	29						

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

**01903** CUENTAS ANUALES INICIALES

**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 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

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

## BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF:	A87035853	Espacio destinado para las firmas de los administradores	UNIDAD (1)						
DENOMINACIÓN SOCIAL:	EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.		Euros: <table border="1"><tr><td>09001</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>09002</td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>09003</td><td><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09001	<input checked="" type="checkbox"/>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>								
09002	<input type="checkbox"/>								
09003	<input type="checkbox"/>								
		Miles:	<table border="1"><tr><td>09002</td><td><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09002	<input type="checkbox"/>				
09002	<input type="checkbox"/>								
			Miliones:	<table border="1"><tr><td>09003</td><td><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09003	<input type="checkbox"/>			
09003	<input type="checkbox"/>								

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2014 (2)	EJERCICIO 2013 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	198.104.748,11	
I. Inmovilizado intangible	11100		
II. Inmovilizado material	11200		
III. Inversiones inmobiliarias	11300		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400	198.104.748,11	
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500		
VI. Activos por impuesto diferido	11600		
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700		
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	1.343.997,19	
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		
II. Existencias	12200		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		
3. Otros deudores	12390		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400		
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500		
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	1.343.997,19	
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000	199.448.745,30	

- (1) Marque las casillas correspondientes, 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.

## BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

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 2014 (1)	EJERCICIO 2013 (2)
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>20000</b>		100.297.470,18	
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>21000</b>		100.297.470,18	
<b>I. Capital</b>	<b>21100</b>		5.000.000,00	
1. Capital escriturado	21110		5.000.000,00	
2. (Capital no exigido)	21120			
<b>II. Prima de emisión</b>	<b>21200</b>		96.515.000,00	
<b>III. Reservas</b>	<b>21300</b>		-16.689,56	
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>21400</b>			
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>21500</b>			
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b>	<b>21600</b>			
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	<b>21700</b>		-1.200.840,26	
<b>VIII. (Dividendo a cuenta)</b>	<b>21800</b>			
<b>IX. Otros instrumentos de patrimonio neto</b>	<b>21900</b>			
<b>A-2) Ajustes por cambios de valor</b>	<b>22000</b>			
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>23000</b>			
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>31000</b>		98.438.002,94	
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	<b>31100</b>			
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>31200</b>			
1. Deudas con entidades de crédito	31220			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290			
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>31300</b>		98.438.002,94	
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>31400</b>			
<b>V. Periodificaciones a largo plazo</b>	<b>31500</b>			
<b>VI. Acreedores comerciales no corrientes</b>	<b>31600</b>			
<b>VII. Deuda con características especiales a largo plazo</b>	<b>31700</b>			

(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 ABREVIADO

BA2.2

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

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2014 (1)	EJERCICIO 2013 (2)
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>				
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b> .....	<b>32000</b>		713.272,18	
<b>I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b> .....	<b>32100</b>			
<b>II. Provisiones a corto plazo</b> .....	<b>32200</b>			
<b>III. Deudas a corto plazo</b> .....	<b>32300</b>		681.050,23	
1. Deudas con entidades de crédito .....	<b>32320</b>			
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	<b>32330</b>			
3. Otras deudas a corto plazo .....	<b>32390</b>		681.050,23	
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> .....	<b>32400</b>			
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> .....	<b>32500</b>		32.221,95	
1. Proveedores .....	<b>32580</b>			
a) Proveedores a largo plazo .....	<b>32581</b>			
b) Proveedores a corto plazo .....	<b>32582</b>			
2. Otros acreedores .....	<b>32590</b>		32.221,95	
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b> .....	<b>32600</b>			
<b>VII. Deuda con características especiales a corto plazo</b> .....	<b>32700</b>			
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b> .....	<b>30000</b>		199.448.745,30	

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

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

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 2014 (1)	EJERCICIO 2013 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios .....	40100			
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			
5. Otros ingresos de explotación .....	40500			
6. Gastos de personal .....	40600			
7. Otros gastos de explotación .....	40700		-186.535,20	
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			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio .....	41200			
13. Otros resultados .....	41300			
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13) .....	49100		-186.535,20	
14. Ingresos financieros .....	41400			
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero .....	41430			
b) Otros ingresos financieros .....	41490			
15. Gastos financieros .....	41500		-1.014.305,06	
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros .....	41600			
17. Diferencias de cambio .....	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros .....	41800			
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			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19) .....	49200		-1.014.305,06	
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B) .....	49300		-1.200.840,26	
20. Impuestos sobre beneficios .....	41900			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20) .....	49500		-1.200.840,26	

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

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

PNA1

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

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2014 (1)	EJERCICIO 2013 (2)
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS . . . . .</b>	<b>59100</b>		<b>-1.200.840,26</b>	
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO</b>				
I. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .	50010			
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>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII) . . . . .</b>	<b>59200</b>			
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .	50080			
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			
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII) . . . . .</b>	<b>59300</b>			
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C) . . . . .</b>	<b>59400</b>		<b>-1.200.840,26</b>	

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

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



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

PNA2.1

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

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b> .....	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>	5.000.000,00		96.515.000,00
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>	5.000.000,00		96.515.000,00
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>525</b>	5.000.000,00		96.515.000,00

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

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.2

(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 Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

PNA2.2

**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

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

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b> .....	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>	-16.689,56		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>	-16.689,56		
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>525</b>	-16.689,56		

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL  
VIENE DE LA PÁGINA PNA2.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.3

(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 Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

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

PNA2.3

NIF: A87035853

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b>	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b>	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b>	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b>	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b>	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)</b>	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)</b>	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b>	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>515</b>		-1.200.840,26	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b>	<b>525</b>		-1.200.840,26	

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL  
VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.4

(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 Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.4

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

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

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b> .....	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)</b> .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	<b>525</b>			

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL  
VIENE DE LA PÁGINA PNA2.3

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.5

(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 ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.5

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

		TOTAL
		13
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)</b> .....	511	
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	512	
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores</b> .....	513	
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	514	
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	515	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	516	
1. Aumentos de capital .....	517	
2. (-) Reducciones de capital .....	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526	
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	524	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531	
2. Otras variaciones .....	532	
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)</b> .....	511	
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)</b> .....	512	
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)</b> .....	513	
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	514	
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	515	-1.200.840,26
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	516	101.515.000,00
1. Aumentos de capital .....	517	101.515.000,00
2. (-) Reducciones de capital .....	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	526	
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	524	-16.689,56
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531	
2. Otras variaciones .....	532	-16.689,56
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)</b> .....	525	100.297.470,18

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL  
 VIENE DE LA PÁGINA PNA2.4

(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 Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan

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

Memoria abreviada del ejercicio comprendido entre el 10 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2014

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

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

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

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

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

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

Si bien la sociedad posee el 32,9% de la sociedad GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. 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 posee el control de dicha Sociedad y por tanto no es considerada cabecera de un grupo de sociedades.

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

La Sociedad está integrada en el Grupo Europe Realty Holdings. 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) Pte Ltd siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2014, del Grupo Europe Realty Holdings, fueron formuladas por GIC (Realty) Pte Ltd el 12 de Septiembre de 2014 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 pasaría a atribuir por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

A 31 de Diciembre de 2014, la Sociedad tiene un capital de 5 millones de euros.

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

## **2.- Bases de presentación de las Cuentas Anuales abreviadas**

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

Estas Cuentas Anuales abreviadas se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

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

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

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas 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 abreviadas, que ha sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte la Sociedad se constituyó en el mes de junio de 2014, por lo que las presentes es Abreviadas son las iniciales.

### ***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 abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. 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 cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores solidarios 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. Los administradores de la Sociedad lleva a cabo análisis sobre la recuperabilidad del activo mencionado en la nota 5.2 considerando, tal y como indica la norma de registro y valoración 2.5.3 el patrimonio neto de la entidad asociada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que corresponda a elementos identificables en el balance de la participada.

Asimismo, la sociedad lleva a cabo una estimación del valor razonable de los pasivos financieros atendiendo al momento de cancelación de los mismos y descontados a una tasa estimada por los administradores correspondiente al coste de capital de la Sociedad y el Grupo al que pertenece. Si bien los administradores han estimado que el vencimiento tendrá lugar a la fecha límite, es decir, 31 de marzo de 2017, dicho vencimiento podría tener lugar en un momento anterior si se dieran algunas de las condiciones que se mencionan en la nota 5.2.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2014, 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.

#### **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 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.

#### **Empresa en funcionamiento**

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2014 presenta tanto fondo de maniobra como patrimonio neto positivos. Tal y como se indica en la nota 5.2 la Sociedad ha de hacer frente a unos pasivos asociados a la adquisición de la participación en el Grupo GMP los cuales se estima que se harán efectivos el 31 de marzo de 2017. No obstante, cabe la posibilidad de que dichos pasivos deban ser abonados por la sociedad con anterioridad a dicha fecha tal y como se describe en la citada nota 5.2. No obstante la deuda con empresas del grupo, mulligrupo y asociadas se encuentra garantizada por el grupo en caso de impago por parte de la sociedad y por ello los administradores han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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

La Sociedad se constituyó en 2014, por lo que al ser las presentes cuentas anuales abreviadas las iniciales, no procede presentar cifras comparativas.

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

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

### **3.- Aplicación del resultado**

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad registra una pérdida de 1.200.840,26 euros, por lo que no procede distribución de resultados. La propuesta de los Administradores de la Sociedad es traspasar dicho importe a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

#### **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 2014, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### ***4.1 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.

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, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

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, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

## *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 empresa, 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.

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 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 socio 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 socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante los ejercicios 2014/2015 y 2015/2016 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma, esto es, hasta el 30 de septiembre de 2016. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

### **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, 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 abreviada, 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**

Los Administradores 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 abreviadas 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 abreviadas, 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 los administradores 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.

## 5.- Activos Financieros

### 5.1 Activos financieros a largo plazo

En función de la clasificación establecida por el IGC en sus normas de registro y valoración para los activos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a largo plazo al cierre de los ejercicios 2014:

Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo
	2014
<b>Categorías</b>	
<b>Inversiones Financieras</b>	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	198.104.748,11
<b>Total</b>	<b>198.104.748,11</b>

El saldo de este epígrafe se compone de las participaciones a largo plazo que la Sociedad mantiene en empresas del grupo.

#### Deterioros:

Durante 2014 no ha habido correcciones valorativas por deterioro de las participaciones mencionadas.

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

La Sociedad es propietaria del 32,9% de las acciones de GMP Sociedad de inversiones inmobiliarias Socimi, S.A. sociedad que no controla y la cual es cabecera de un grupo y cuyas cifras consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2014 elaboradas bajo normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea se presenta a continuación:

#### Ejercicio 2014

Denominación / Domicilio	% participación		Miles de euros							
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Fondos propios	Total Patrimonio	Reservas	Coste	Deterioro
				Explotación	Neto					
GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A y sociedades dependientes* Calle Luchana, 33, Madrid 28010	32,90%	0,00%	9.409	44.918	145.393	634.857	548.201	480.055	198.105	-

\* Auditado por Deloitte, S.L.

El patrimonio neto que se detalla en el cuadro anterior no incluye el compromiso de aportación de fondos por parte de la Sociedad por importe de 65.153 miles. Dicho importe forma parte del valor de la inversión en empresas del grupo y asociadas a largo plazo a su valor actualizado según la tasa de actualización que se recoge en la nota 6.1.

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 01 de octubre de 2014 que después de la adquisición de acciones realizada durante el ejercicio participaba, 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 (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. 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.U. adquiere el 32,9% de las acciones de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. las principales características son:

La adquisición de las acciones se puede dividir 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 adquirieron 187.923 acciones a la propia GMP por un precio de 61.506.617 euros habiéndose abonado por transferencia el día de la firma del contrato 20.728.303 euros y aplazándose el pago de los 40.778.314 euros según se menciona a continuación.

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

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

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

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

instrumentarán como una aportación de socios y se hará efectiva a GMP en los mismos términos que en el apartado anterior.

Según el contrato de compra de acciones, el precio total, el cual asciende a 205.931.445 euros será ajustado en base a unas cláusulas mencionadas en el propio contrato. Dicho cálculo del ajuste al precio ha ascendido 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".

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 ha procedido 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 millones de 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 tal y como se detalla en la nota 6.1.

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 2014 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 del ejercicio 2014 (en euros):

Categorías	Clases	Obligaciones y otros valores negociables
		2014
Débitos y partidas a pagar		
Deudas con empresas del grupo y asociadas		98.438.002,94
Total		98.438.002,94

El detalle, por vencimientos, de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" es el siguiente:

	31.03.2017	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas	98.438.002,94	98.438.002,94
Total	98.438.002,94	98.438.002,94

Tal y como se menciona anteriormente, con fecha 1 de Octubre de 2014 se formalizó el contrato de compraventa del 32,9% del capital social de GMP. De los importes mencionados en la nota 5.2 han sido abonados 100.000.000 euros, estando pendiente de pago el resto hasta conformar el precio total de adquisición, es decir, 208.736.445 euros. El detalle de los pasivos con vencimiento superior a 12 meses es el siguiente:

- Importe pendiente de pago correspondiente a las "Treasury stock shares": 40.778.314 euros más el ajuste al precio por importe de 837.784,60 euros.
- Importe pendiente de pago correspondiente a "new shares" por 65.153.131 euros más el ajuste al precio por importe de 1.286.165,17 euros.

Dichos importes, por un total de 108.055.395 euros han sido registrados a coste amortizado en el pasivo del balance empleando una tasa de actualización del 4,23% estimada por los administradores de la Sociedad en base al coste de la financiación al que se financiaría la Sociedad considerando la actividad que desarrolla y los riesgos financieros de la misma. En base a sus mejores estimaciones, dichos importes serán abonados a la fecha límite, es decir, 31 de marzo de 2017. El efecto de la actualización reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias son 1.014.305,06 euros (ver nota 10).

### 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.

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 el pago de los

importes relativos a la adquisición de las participaciones, 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 PGC en sus normas de registro y valoración para los pasivos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a corto plazo al cierre del ejercicio 2014:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo
		Créditos, derivados y otros
		2014
<b>Débitos y partidas a pagar</b>		
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		28.754,50
- Otras deudas a CP		681.050,23
<b>Total</b>		<b>709.804,73</b>

El importe de 681 miles de euros corresponde con parte del pago aplazado relativo a las "Cash out shares" el cual se ha abonado con posterioridad al cierre del ejercicio.

## 7.- Fondos propios

### 7.1 Capital Social

Al cierre del ejercicio 2014 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 sociedad ubicada 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.

### 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 diciembre de 2014, 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.

## 8.- Situación Fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la es la siguiente:

	Euros		Total
	31 de diciembre 2014		
	Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(1.200.840,26)
Impuesto de sociedades			-
Resultado antes de impuestos			(1.200.840,26)
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	452.661,22	16.689,56	435.971,66
- con origen en ejercicios anteriores			
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(764.868,60)</b>

Las diferencias temporarias corresponden a la limitación de la deducibilidad de los gastos financieros.

### 8.1 Activos por impuesto diferido

Al cierre del ejercicio 2014, el importe y el vencimiento de las bases imponibles negativas y de las deducciones pendientes de tomar y que no han sido registradas en el balance de situación adjunto, eran los siguientes:

#### Ejercicio 2014

	Importe	Vencimiento
Bases imponibles negativas Año 2014	1.200.840,26	2032

En la lectura de la presente nota, ha de tenerse en cuenta que 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 va a recuperarse fiscalmente.

### 8.2 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 2014 la Sociedad tiene abiertos a inspección el ejercicio 2014 los impuestos que le son de aplicación y cuyas declaraciones ya han sido presentadas. Los administradores 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 abreviadas adjuntas.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo a las presentes Cuentas anuales abreviadas.

## **9.- Ingresos y gastos**

### **9.1 Otros gastos de explotación**

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" del ejercicio 2014 presenta la siguiente composición (en euros)

	2014
Servicios Profesionales	186.447,11
Servicios Bancarios	19,12
Otros servicios	68,97
<b>Total</b>	<b>186.535,20</b>

## **10. Resultado financiero**

La Sociedad registra en este apartado el efecto financiero mencionado en la nota 5.2. El importe a 31 de diciembre de 2014 asciende a 1.014.305,06 euros.

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

### **11.1 Saldos y transacciones con vinculadas**

El importe del saldo en balance con vinculadas durante el ejercicio 2014 es el siguiente:

La sociedad mantiene una deuda a largo plazo con la sociedad participada GMP cuyo vencimiento y tipo de interés se detalla en la nota 6.1. La totalidad de los gastos financieros del ejercicio registrados en la cuenta de resultados se corresponden con dicha deuda.

### **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**

Al cierre del ejercicio 2014 ni los miembros del Consejo de Administración de Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración (o, tratándose de un administrador único, a la junta general) situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## **12.- Otra información**

### **12.1 Honorarios de auditoría**

Durante el ejercicio 2014 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Pricewaterhouse Coopers, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

#### Ejercicio 2014

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	15.000,00

## 12.1 Personal

La Sociedad no tiene personal a cierre del ejercicio 2014.

## 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 provisiones 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 los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance	
	2014	
	Importe	% *
** Dentro del plazo máximo legal	172.161,19	99,87%
Resto	230,29	0,13%
Total pagos del ejercicio	172.391,48	100%
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-	

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida de 2014 "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 60 días.

A 31 de diciembre de 2014 no existía saldo pendiente alguno de naturaleza comercial que acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

## 15. Hechos posteriores

Tal y como se menciona en la nota 5.2, la sociedad ha procedido a abonar parte del precio aplazado por importe de 681 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 8 de marzo de 2015 la Sociedad ha procedido a la modificación del cierre del ejercicio social, el cual a partir de dicha fecha será el 31 de marzo de cada año.

**Anexo**

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

Descripción	31/12/2014
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	No aplica.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	No aplica.  No aplica.  No aplica.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	No aplica.  No aplica.  No aplica.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	No aplica.  No aplica.  No aplica.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No aplica.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	No aplica.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI S.A con fecha: 1 de Octubre 2014
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	GMP, Sociedad de inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo 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.U.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE JUNIO DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014.

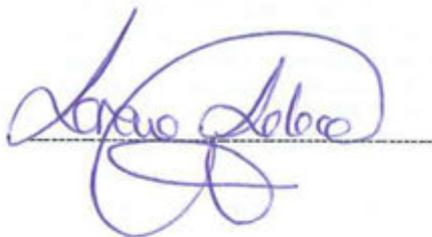
El Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A.U. en fecha 29 de julio de 2015, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al período comprendido entre el 10 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2014, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Presidente: D. Sebastián Pierre Abascal

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



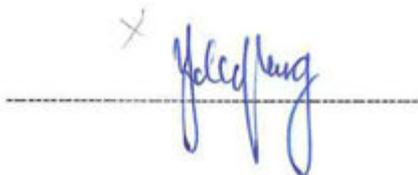
Handwritten signature of Sebastián Pierre Abascal in blue ink, written over a horizontal dashed line.



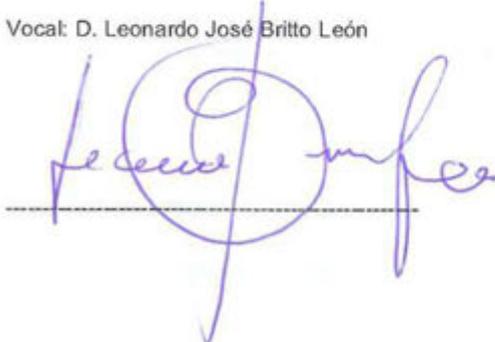
Handwritten signature of Lorena Salamanca Cuevas in blue ink, written over a horizontal dashed line.

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

Vocal: D. Leonardo José Britto León



Handwritten signature of Lim Yoke Peng in blue ink, written over a horizontal dashed line. A small 'x' is written to the left of the signature.



Handwritten signature of Leonardo José Britto León in blue ink, written over a horizontal dashed line.

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE  
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD EURO CERVANTES SOCIMI S.A.U.		NIF A87035853
DOMICILIO SOCIAL AVENIDA ARAGON 330		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2014

**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).**



**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en un Apartado adicional de la Memoria de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).**



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

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



---

**ANEXO V Informe de valoración independiente de la Compañía**

## Euro Cervantes SOCIMI, S.A.

Análisis de valor de las acciones de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. a 31 marzo de 2016

11 de julio de 2016

### Javier Sánchez Ramos

Socio

Transaction Advisory Services

T +34 91 572 7350

F +34 91 572 7353

E FranciscoJavier.SanchezRamos@es.ey.com

### Cecilia de la Hoz Arespachoga

Socia

Transaction Advisory Services

T +34 91 572 7710

F +34 91 572 7353

E Cecilia.DeLaHozArespachoga@es.ey.com

### Javier Lopez Noguera

Senior Manager

Transaction Advisory Services

T +34 91 572 77 07

F +34 91 572 7353

E Javier.LopezNoguera@es.ey.com

### Irene Vázquez Gallarosa

Analista

Transaction Advisory Services

T +34 91 749 34 61

F +34 91 572 7353

E Irene.VazquezGallarosa@es.ey.com



Building a better  
working world

11 de julio de 2016

*Mr. Sebastián Abascal*  
*Euro Cervantes SOCIMI, S.A.*  
*Calle Avenida Aragón, 330*  
*28022 Madrid*

Muy señor nuestro:

De acuerdo con sus instrucciones hemos llevado a cabo los trabajos descritos en nuestra Carta de Encargo firmada con ustedes el 6 de mayo de 2016 (“el Contrato”). En base a ello, tenemos el placer de remitirle el presente informe de valoración (“el Informe”) del 100% de las acciones de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (“Euro Cervantes” o “la Compañía” o “el Cliente”), a 31 de marzo de 2016 (“Fecha de Referencia de la Valoración”) en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil español (“MAB”).

#### **Propósito de nuestro informe y restricciones de uso**

Este Informe se ha preparado siguiendo sus instrucciones y con el propósito de proporcionar una valoración como especialista de Euro Cervantes SOCIMI efectiva a 31 de marzo de 2016, para su inclusión en los documentos requeridos por el MAB para la salida a bolsa de Euro Cervantes, y no puede ser utilizado para ningún otro propósito distinto.

Dadas las especiales características de las materias contenidas en este documento, el mismo deberá considerarse como confidencial y de uso exclusivo del Cliente. EY declina cualquier responsabilidad derivada del uso del presente Informe fuera del contexto definido en el mismo. Por tanto, este Informe no podrá ser publicado (ni total ni parcialmente) o distribuido a terceros, sin el consentimiento previo por escrito de EY, salvo en aquellos casos expresamente contemplados en el Contrato.

#### **Naturaleza y alcance de los servicios**

La naturaleza y el alcance de nuestros servicios, incluyendo las limitaciones, se detallan en el Informe, no debiendo el Consejo de Administración utilizar el Informe a cualquier otro fin que no sea el descrito con anterioridad.

No estamos desempeñando ninguna función de Dirección o toma de decisiones de Dirección, entre las que se encuentra la determinación del precio de cotización inicial en el MAB.

Nuestra opinión no debe interpretarse como una opinión de solvencia o asesoramiento de inversión, entre otros. Cualquier decisión por parte de terceros / inversores deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones.

EY no ha llevado a cabo, y no se le ha solicitado que llevase a cabo, la auditoría de la información utilizada para la prestación de nuestro trabajo de valoración, no asumiendo, ni EY, ni sus socios, ni sus empleados, responsabilidad alguna acerca de la veracidad y exactitud de los datos y de la información utilizada.

Por otra parte, el valor de un negocio es un concepto dinámico en el tiempo, por lo que el valor obtenido a la fecha de referencia de valoración podría diferir del valor obtenido en fecha anterior o posterior.

Este Informe de Valoración debe ser leído y considerado en su conjunto, teniendo en cuenta el propósito de nuestro encargo, y en ningún caso debe interpretarse o extraerse parte del mismo de forma independiente o aislada o con otra finalidad.

Nuestro trabajo comenzó el 15 de febrero de 2016 y finalizó el 11 de julio de 2016.

Para el propósito de nuestra valoración, nuestro Informe no tiene en cuenta eventos o circunstancias que hayan surgido después de la fecha de emisión del presente Informe y no asumimos ninguna responsabilidad de actualizar el Informe por dichos eventos o circunstancias.

No duden en contactarnos para cualquier duda o aclaración sobre este asesoramiento.

Atentamente,



Javier Sánchez Ramos  
Socio



Cecilia de la Hoz Arespacochaga  
Socia

## Abreviaturas y definiciones

<b>Capex</b>	Inversión en activos fijos (Capital Expenditure)	<b>MAB</b>	Mercado Alternativo Bursátil
<b>CNMV</b>	Comisión Nacional del Mercado de Valores	<b>NAV</b>	Net Asset Value
<b>DCF</b>	Discounted Cash Flow	<b>PN</b>	Patrimonio neto contable
<b>EBIT</b>	Beneficio antes de intereses e impuestos (Earnings Before interests and taxes)	<b>REITs</b>	Real Estate Investment Trust
<b>EqV</b>	Valor del Patrimonio Neto (Equity Value)	<b>RICS</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors
<b>ERV</b>	Renta de Mercado (Estimated Rental Value)	<b>Savills</b>	Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.
<b>EUR</b>	Euros	<b>SOCIMI</b>	Sociedad Inmobiliaria de Inversión
<b>Euro Cervantes/ the Company</b>	Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (indirectamente participada al 100% por GIC)	<b>TIR</b>	Tasa Interna de Retorno
<b>Exit Yield</b>	Rentabilidad de salida	<b>Triple NAV o NNNAV</b>	Triple Net Asset Value (Net Asset Value Net of debt and taxes)
<b>FCL</b>	Flujo de Caja Libre	<b>Valuation date of reference</b>	31 de marzo de 2016
<b>GAV</b>	Activo Bruto (Gross Asset Value)	<b>WACC</b>	Coste Medio Ponderado de Capital (Weighted Average Cost of Capital)
<b>GIC / Nuevo inversor</b>	Singaporean sovereign fund GIC (Realty) Private Limited		
<b>GLA</b>	Superficie Bruta Alquilable (Gross Leasable Area)		
<b>GMP / the financial interest</b>	GMP Property SOCIMI, S.A.		
<b>IPC</b>	Índice de Precios de Consumo		
<b>La Dirección</b>	Euro Cervantes SOCIMI, S.A. equipo directivo		
<b>m</b>	millones		

**Nota importante: en el informe puede haber pequeñas diferencias en las cifras debido al redondeo.**

# Contenido

Página

1. Resumen Ejecutivo	6
2. Objetivo, alcance y consideraciones	9
2.1. Objetivo y alcance	10
2.2. Consideraciones a tener en cuenta de nuestro trabajo	11
3. Descripción de la Compañía	13
4. Triple Net Asset Value	18
4.1. Descripción de la Metodología	19
4.2. Procedimientos realizados	20
4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV	21
4.4. Conclusión del Triple NAV	29
Anexos	
I. Fuentes de la información	30

## 1. Resumen Ejecutivo

---

## 1. Resumen ejecutivo

### Descripción de la metodología

#### Metodología del Triple NAV

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía, del sector en el que opera y teniendo en cuenta el objetivo de nuestro trabajo, consideramos que para este caso concreto, el **Triple NAV** es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor razonable de las acciones de la Compañía. Este método puede presentarse de un modo directo o indirecto, tal y como se describe a continuación.

##### ► Triple NAV – Cálculo directo

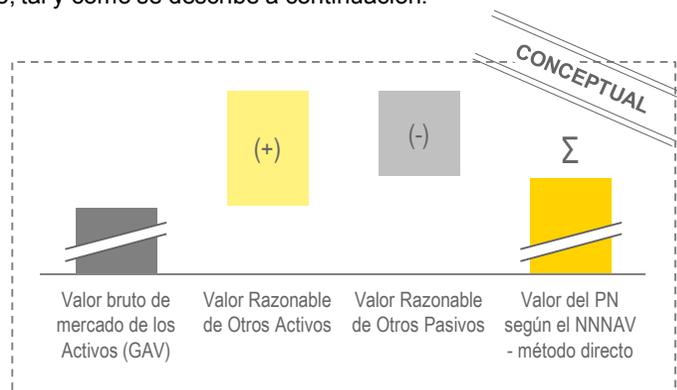
El cálculo del Triple NAV de forma directa es el resultado de :

(+) Valor razonable de los activos

(-) Deuda financiera

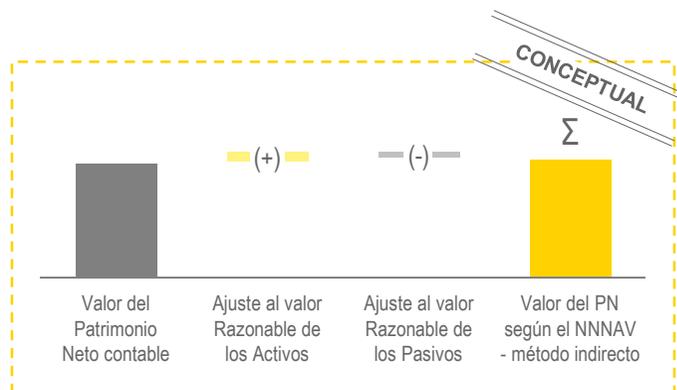
(-) Valor neto de las deudas fiscales consecuencia del reconocimiento del valor razonable de los activos.

(+/-) Otros ajustes sobre el valor razonable de los activos y pasivos.



##### ► Triple NAV – Cálculo indirecto

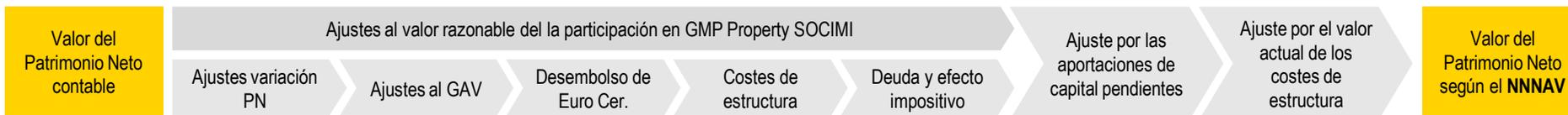
El Triple NAV calculado de forma indirecta parte del valor del Patrimonio Neto reflejado en el Balance a la Fecha de Referencia de la Valoración, al que se agregan los ajustes sobre el valor razonable de los activos y pasivos.



# 1. Resumen ejecutivo

## Resultado de la valoración de las acciones

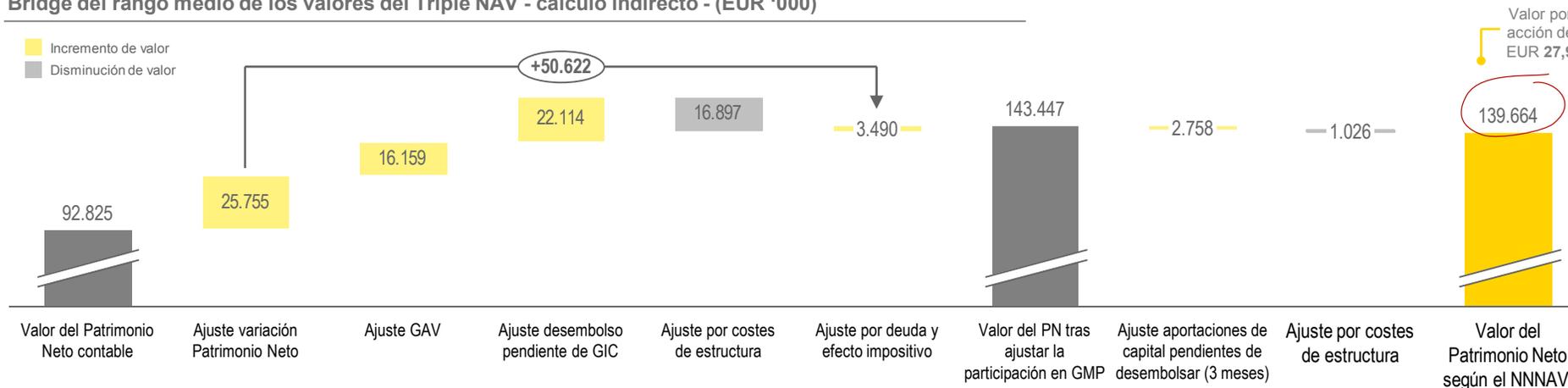
### Triple NAV – cálculo indirecto



### Análisis EY:

<p>Análisis en base a los estados financieros de la Sociedad a 31 de marzo de 2016.</p>	<p>Se ha utilizado el informe de valoración de GMP a 31 de diciembre de 2015 realizado por EY como punto de partida, con los siguientes ajustes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajuste al valor del patrimonio neto de GMP, por cambios en el valor en libros hasta 31/03/2016.</li> <li>• Ajustes al valor razonable de los activos de GMP en base a las valoraciones realizadas por Savills.</li> <li>• Ajuste por el capital pendiente de desembolso por parte de Euro Cervantes que no estaba registrado en Cuentas Anuales.</li> <li>• Ajuste por los costes de estructura no repercutibles al arrendatario y no deducidos del valor de la cartera inmobiliaria.</li> </ul>	<p>Ajuste por la actualización del cálculo de las aportaciones de capital pendientes de pago a GMP para el periodo de 3 meses desde Dic15</p>	<p>Estimación del valor actual de los costes de estructura recurrentes no deducidos del valor de la cartera inmobiliaria.</p>	<p>El valor por acción se obtiene dividiendo el valor del PN entre los 5 millones de acciones de Euro Cervantes.</p>
---	--	---	---	--

### Bridge del rango medio de los valores del Triple NAV - cálculo indirecto - (EUR '000)



Los ajustes del Triple NAV al valor neto contable del Patrimonio Neto en el rango central ascienden a EUR 46,8m. Así, el valor razonable del Patrimonio Neto ascendería a EUR 139,7m frente a los EUR 92,8m del valor neto contable.

## **2. Objetivo, alcance y consideraciones**

---

2.1. Objetivo y alcance

2.2. Consideraciones a tener en cuenta de nuestro trabajo

## 2. Objetivo, alcance y consideraciones

### Objetivo y alcance

Ernst & Young Servicios Corporativos S.L. (EY), ha realizado el presente informe de valoración de Euro Cervantes SOCIMI, S.A en el marco del contrato de prestación de servicios profesionales de fecha 6 de mayo de 2016.

Este documento ha sido preparado por EY con el objetivo de aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de las acciones de la Compañía en relación con su potencial cotización en el Mercado Alternativo Bursátil español.

Como se ha mencionado anteriormente, para el cálculo del valor de mercado de las acciones de Euro Cervantes se ha considerado el método del Triple NAV como método de valoración principal. Se ha calculado de manera indirecta, partiendo del valor del Patrimonio Neto reflejado en el Balance a la Fecha de Referencia de la Valoración y agregando o deduciendo los ajustes sobre el valor razonable de los activos y pasivos hasta obtener el valor por acción de la Compañía.

La Fecha de Referencia de la Valoración es el 31 de marzo de 2016, fecha de la última información financiera disponible y facilitada por la Compañía.

El principal activo de Euro Cervantes es la participación financiera del 32,9% (EUR 198m) en GMP Property SOCIMI. A Mayo de 2016, EY ha preparado un informe de valoración del 100% de las acciones de GMP Property SOCIMI a 31 de Diciembre 2015 para su potencial cotización en el el Mercado Alternativo Bursátil español ("MAB"). EY ha analizado si la valoración de GMP a 31 de diciembre de 2015, aplica para la valoración de Euro Cervantes a 31 de marzo de 2016, incluyendo los adjuntos correspondientes a este periodo de 3 meses.

Para la emisión de esta valoración, EY se ha basado, entre otras fuentes, en la información proporcionada por el Cliente y en información pública. Asimismo, se han mantenido reuniones y conferencias telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

## 2. Objetivo, alcance y consideraciones

### Objetivo y alcance

En relación al análisis efectuado, nuestra conclusión de rango de valor puede diferir del precio en el contexto de la transacción y/o de aquel que puedan acordar las partes en un proceso de negociación, dependiendo de aspectos de negociación de las partes involucradas y de factores específicos de un eventual acuerdo. Por ello, nuestras conclusiones no están dirigidas a determinar el precio al que debiera realizarse una transacción sobre las acciones de la Compañía (que ha de ser acordado por las partes), sino a estimar un rango de valor intrínseco de la Compañía en su conjunto.

Los procedimientos que hemos llevado a cabo para la realización de nuestro trabajo son, entre otros:

- ▶ Obtención y análisis global de cierta información relativa a GMP y Euro Cervantes, el sector inmobiliario y la situación macroeconómica actual.
- ▶ Conversaciones y reuniones mantenidas con la Dirección de GMP acerca de la situación actual de la Compañía y sus perspectivas futuras.
- ▶ Entendimiento general de la normativa vigente aplicable para las SOCIMIs en España.
- ▶ Determinación de las metodologías de valoración más apropiadas para la obtención del valor razonable de Euro Cervantes.
- ▶ Revisión del informe de valoración de los activos de GMP realizado por la consultora Savills.
- ▶ Revisión del Informe de Valoración a 31 de diciembre de 2015 del 100% de las acciones GMP realizado por EY para su potencial cotización en el Mercado Alternativo Bursátil español ("MAB") y determinación de los ajustes necesarios para su consideración a 31 de marzo de 2015.
- ▶ Valoración de la Compañía a través del Triple NAV.
- ▶ Elaboración del Informe de valoración concluyendo sobre el análisis de valor razonable de la Sociedad, las metodologías empleadas, los cálculos y las sensibilidades realizadas.

## 2. Objetivo, alcance y consideraciones

### Consideraciones a tener en cuenta en nuestro trabajo

EY en el desarrollo de sus servicios profesionales, no ha llevado a cabo, y no se le ha solicitado que llevase a cabo, ni la auditoría financiera ni la revisión legal o fiscal de la Compañía ni de la información utilizada para la prestación de dichos servicios profesionales, no asumiendo, ni EY, ni sus socios, ni sus empleados, responsabilidad alguna acerca de la veracidad y exactitud de los datos y de la información utilizada, la cual ha sido proporcionada a EY por la Compañía. Hemos asumido la exactitud y fiabilidad de la información facilitada. La información financiera proporcionada en las Cuentas Anuales ha sido auditada por PricewaterhouseCoopers. Se considera que ni la Dirección ni sus Asesores han omitido ningún factor material que pueda ser relevante y se ha supuesto que toda la información proporcionada es fiable y exacta, y que no existe ningún pasivo o contingencia que no esté reflejado en sus Estados Financieros.

El trabajo realizado no incluye la verificación del cumplimiento pasado, actual o a futuro por parte de la Compañía de cualquier obligación o normativa (legal, fiscal, financiera, contable o de otra índole) o de los requisitos para aplicar el régimen fiscal especial de SOCIMIs. El presente análisis de valoración asume que Euro Cervantes SOCIMI, S.A se encuentra bajo el régimen de SOCIMIs desde el 30 de septiembre de 2014 (con efectos desde el día de su constitución, 10 de junio de 2014) y que lo seguirá estando a futuro.

Asimismo, remarcamos que cualquier estimación de los flujos futuros de efectivo, rentabilidad esperada y otras variables conllevan por su naturaleza relativa incertidumbre, por lo que las proyecciones implícitas en nuestra valoración podrían no cumplirse según lo esperado.

Este documento no constituye una recomendación al Cliente ni a terceros sobre la Operación. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones.

### 3. Descripción de la Compañía

---

### 3. Descripción de la Compañía

## Descripción de Euro Cervantes

#### Organigrama del Grupo



#### Estructuración de la entrada de Euro Cervantes en GMP el 1/10/14

(EUR '000)	Número de acciones	Precio de adquisición	Ajustes al precio	Precio Final
Cash out shares	152.766	50.000	681	50.681
Treasury stock shares	187.923	61.507	838	62.344
New shares		94.425	1.286	95.711
Ampliación de capital	288.499	1.419	-	1.419
Prima de emisión		27.852	-	27.852
Aportaciones de socios		65.153	1.286	66.439
<b>Total</b>	<b>629.188</b>	<b>205.931</b>	<b>2.805</b>	<b>208.736</b>

Fuente: Cuentas Anuales de Euro Cervantes.

#### Descripción

Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (en adelante, “La Compañía” o “Euro Cervantes”), creada el 10 de junio de 2014, es una compañía dedicada a la gestión patrimonial en España. La Compañía se encuentra participada al 100% por GIC (Realty) Private Limited (en adelante, “GIC”). GIC es un organismo público constituido en virtud de la ley del Ministerio de Finanzas de Singapur.

El principal activo de Euro Cervantes es la participación financiera del 32,9% (EUR 198m) en GMP Property SOCIMI (en adelante, “La participación” o “GMP Property”). Euro Cervantes tiene fundamentalmente dos deudas: una deuda con GMP, consecuencia de la adquisición del 32,9% de sus acciones (EUR 84,5m), y un préstamo intra-grupo con su matriz Euro Iberia Private Limited (EUR 21,2m).

Desde 2014, GIC invierte a través de su filial Euro Iberia Private Limited en el mercado español, aglutinando las operaciones bajo la SOCIMI Euro Cervantes.

#### Entrada de Euro Cervantes en GMP

El 1 de octubre de 2014, Euro Cervantes adquirió una participación del 32,9% en GMP Property, y la adquisición se estructuró en tres tramos:

- ▶ Adquisición de 152.766 acciones de las llamadas “**cash out shares**” por las que Euro Cervantes realizó un pago de caja de EUR 50 millones, abonado el día de la compra venta.
- ▶ Adquisición de 187.923 acciones de las llamadas “**Treasury stock shares**” o acciones autocartera por un importe total de EUR 61,5m. El día de la firma del contrato, Euro Cervantes abonó EUR 20,7m, aplazando los restantes EUR 40,8m. De acuerdo con el contrato, el importe pendiente será abonado por Euro Cervantes, como máximo, el 31 de marzo de 2017.
- ▶ GMP realizó una ampliación de capital de 288.499 acciones (“**new shares**”) con un valor total de EUR 94,4m. De ese valor total, EUR 1,4m corresponden al capital social nuevo, EUR 27,9m a la prima de emisión y los restantes EUR 65,1m, a una aportación de socios que se hará efectiva a GMP, como máximo, el 31 de marzo de 2017.

En el contrato se mencionan una serie de ajustes a estos importes, como se muestra en la tabla de la izquierda, resultando un precio final de EUR 208,7m.

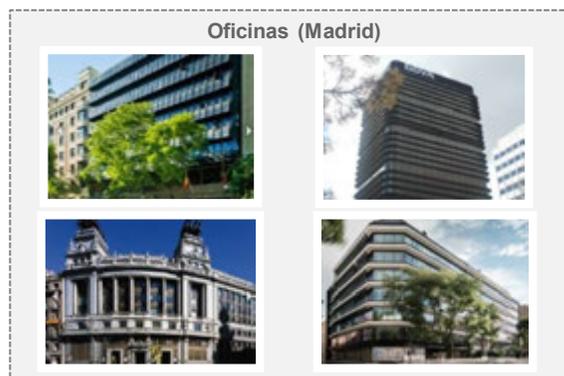
La participación esta registrada en balance a 31 de marzo de 2016 por EUR 198m. La diferencia entre el precio de adquisición total y el valor registrado en balance se debe al efecto de actualización de la deuda pendiente con GMP.

### 3. Descripción de la Compañía

## Descripción de los Activos

### Descripción de los activos de GMP

El Grupo GMP es uno de los principales grupos inmobiliarios patrimonialistas españoles, especializado en el desarrollo y gestión de edificios de oficinas y parques empresariales de Madrid. La cartera de activos de la sociedad, está formada por los siguientes activos inmobiliarios:



Activo	Localización	Tipo	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )
<b>Oficinas (Madrid)</b>				
Goya, 14 (Audiencia Nacional)	Madrid	Oficinas	Oficinas	9.138
Castellana, 81 (BBVA)	Madrid	Oficinas	Oficinas	38.585
Alcala, 16 (Comunidad de Madrid)	Madrid	Oficinas	Oficinas	20.270
Luchana, 23	Madrid	Oficinas	Oficinas	13.862
Serrano Galvache, 56 / Parque Norte	Madrid	Oficinas	Oficinas	45.813
Isabel Colbrand, 22 (Vodafone) / Castellana Norte	Madrid	Oficinas	Oficinas	43.842
Pedro Teixeira, 8 / Orense, 34 (Iberia Mart)	Madrid	Oficinas	Oficinas	37.283
Génova, 27	Madrid	Oficinas	Oficinas	11.434
Hermosilla, 3 + Ayala, 8 (Garrigues)	Madrid	Oficinas	Oficinas	16.662
Eloy Gonzalo, 10 (Harvas)	Madrid	Oficinas	Oficinas	13.040
Puerto de Somport, 8 (Peugeot)	Madrid	Oficinas	Oficinas	9.280
Condesa de Venadito, 1	Madrid	Oficinas	Oficinas	20.789
Castellana, 77	Madrid	Oficinas	Oficinas	16.222
Tián, 4 (ADIF)	Madrid	Oficinas	Oficinas	10.722
Llano Castellano, 51 (Cortefiel)	Madrid	Oficinas	Oficinas	23.108
Trespaderne, 29 / Edificio Barajas I	Madrid	Oficinas	Oficinas	29.367
<b>Subtotal Oficinas (Madrid)</b>				<b>359.418</b>
<b>Reserva de Suelo (Madrid)</b>				
Las Tablas M 1.1	Madrid	Terreno	Terciario	12.626
Las Tablas M 1.3	Madrid	Terreno	Terciario	14.187
Las Tablas M 7.3	Madrid	Terreno	Terciario	6.646
Valdebebas TER 02-187A	Madrid	Terreno	Terciario	31.284
Valdebebas RES 01-100B <sup>(1)</sup>	Madrid	Terreno	Terciario	8.871
Las Rozas	Madrid	Terreno	Terciario	12.998
<b>Subtotal Reserva de Suelo (Madrid)</b>				<b>86.611</b>
<b>Residencial y otros</b>				
El Ejido. Sector SUST-1-SM	Almería	Terreno	Terciario/Hotel	6.665
El Ejido Sector SUST-2-SM	Almería	Terreno	Terciario/Hotel	2.727
Mercado de Campanar <sup>(2)</sup>	Valencia	-	Centro Comercial	13.933
Las Colinas Suelo Residencial	Orihuela	Terreno	Residencial	193.397
Las Colinas (Stock)	Orihuela	Viviendas	Residencial	3.683
Las Colinas (Obra en Curso)	Onhuela	Desarrollo	Residencial	1.710
Las Colinas Suelo Comercial (AUC1 - AUC2)	Orihuela	Terreno	Terciario	3.250
La Colinas Deportiva (Parcela AUDI)	Orihuela	Terreno	Terciario	2.000
Hotel & "Beach Club"	Onhuela	Instalaciones/Edificios	Terciario/Hotel	9.600
Campo de golf	Orihuela	Instalaciones/Edificios	Campo de Golf	842.336
<b>Subtotal Residencial y otros</b>				<b>1.079.302</b>

(1) Nota: Otorgada la opción de compra.

(2) Nota: El Mercado de Campanar ha sido vendido en enero de 2016.

### 3. Descripción de la Compañía

## Legislación de las SOCIMIs

#### Legislación aplicable a las SOCIMIs

Se encuentran reguladas por la Ley de 11/2009, 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, ley reformada por la Ley 16/2012, 28 de diciembre, con el objeto de potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario español y de proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias.

Se constituyen como vehículos específicos de inversión en inmuebles destinados a la actividad de arrendamiento. Las SOCIMIs (REITs) gozan de un régimen fiscal especial consistente en una tributación por Impuesto sobre Sociedades a un tipo de gravamen del 0%, siempre y cuando cumplan, entre otros, los siguientes requisitos:

- ▶ Deben constituirse como una entidad con un capital mínimo de EUR 5m, y ser admitidas a cotización en España, Europa o cualquier otro país en acuerdo fiscal con España. Su actividad debe incluir la adquisición y promoción de bienes inmuebles destinados al arrendamiento, o la inversión en otras SOCIMIs u otras entidades relacionadas.
- ▶ Al menos el 80% del valor de mercado consolidado de los activos y el 80% de sus rendimientos debe provenir de ingresos de arrendamiento de los activos, o de dividendos de inversiones en activos similares, excluyendo algunos resultados extraordinarios.
- ▶ Las SOCIMIs deben mantener la inversión en sus activos al menos 3 años.
- ▶ El tipo impositivo a aplicar es del 0% hasta que se incumpla el periodo de 3 años, en cuyo caso se aplicará el tipo impositivo general de impuesto de sociedades. Este mayor tipo impositivo se aplicará sobre aquellas rentas generadas por activos que no hayan cumplido los requisitos mínimos estipulados.
- ▶ Si el tipo de gravamen de la Compañía es del 0%, el Artículo 25 de la Ley de Impuesto sobre Sociedades, el cual hace posible compensar pérdidas fiscales, no será aplicado.
- ▶ La compañía tendrá un tipo impositivo especial del 19% sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas con una participación igual o superior al 5%, siempre que los dividendos estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.

A todos los efectos de nuestra valoración, hemos asumido, sin comprobación por nuestra parte, que Euro Cervantes SOCIMI, S.A. cumple todos los requisitos para beneficiarse del régimen de SOCIMIs.

### 3. Descripción de la Compañía

## Principales cifras del balance de Euro Cervantes

#### Balance de Euro Cervantes a 31 de marzo de 2015 y 31 de marzo de 2016

(EUR '000)	31/03/2015	31/03/2016	Notas
Inmovilizado intangible	-	-	
Inmovilizado material	-	-	
Inversiones inmobiliarias	-	-	
Inversiones en E <sup>a</sup> del grupo y asociadas L/P	198.105	198.105	(1)
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>198.105</b>	<b>198.105</b>	
Existencias	-	-	
Inversiones en E <sup>a</sup> del grupo y asociadas C/P	-	3	
Efectivo y equivalentes	1.336	575	
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.336</b>	<b>578</b>	
<b>Total Activo</b>	<b>199.441</b>	<b>198.683</b>	
Fondos Propios	99.262	92.825	(2)
Capital social	5.000	5.000	
Prima de emisión	96.515	96.515	
Reservas voluntarias	(17)	(17)	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.201)	(2.236)	
Resultado del ejercicio	(1.035)	(6.438)	
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>99.262</b>	<b>92.825</b>	
Deudas a largo plazo con E <sup>a</sup> del grupo	99.463	21.216	
Préstamo con Euro Iberia	-	21.216	(3)
Desembolso pendiente de pago a GMP	99.463	-	(4)
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>99.463</b>	<b>21.216</b>	
Deudas a corto plazo	681	84.482	
Desembolso pendiente de pago a GMP	-	84.482	(4)
Otras deudas financieras	681	-	
Proveedores	35	160	
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>716</b>	<b>84.642</b>	
<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>	<b>199.441</b>	<b>198.683</b>	

Fuente: Cuentas Anuales de Euro Cervantes

Nota: Cambio de cierre fiscal, de 31 de Diciembre (año fiscal 2014) a 31 de Marzo (a partir del año fiscal 2015).

#### Principales magnitudes financieras. Balance de Euro Cervantes

##### (1) Inversiones en Empresas del grupo y asociadas L/P

Esta partida recoge la participación del 32,9% que Euro Cervantes posee en GMP, adquirida el 1 de octubre de 2014. Esta participación está registrada a coste en el balance a 31 de marzo de 2016 de Euro Cervantes por un valor de EUR 198,1m.

##### (2) Fondos Propios

El capital social de Euro Cervantes asciende a EUR 5 millones a 31 de marzo de 2016. El 30 septiembre de 2014 la Compañía emitió 4,9 millones de acciones a un valor nominal de 1 euro, todas ellas suscritas y desembolsadas por su sociedad matriz Euro Iberia Private Limited, aumentando así el capital social a 5 millones de euros. La ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de EUR 96,5m.

Las reservas voluntarias ascienden a EUR 17.000, e incluyen los gastos de constitución de la compañía que se consideran como menor valor del Patrimonio Neto.

##### (3) Préstamo a Euro Iberia

Euro Cervantes tiene un préstamo con su matriz Euro Iberia, que asciende a EUR 21,2m a 31 de Marzo de 2016. El préstamo tiene un tipo de interés fijo del 9,2% anual y vencimiento el 7 de agosto de 2025, con opción de prepagado voluntario.

El contrato del préstamo ha sido formalmente firmado en abril de 2016, bajo condiciones de mercado, en línea con los métodos propuestos en los Precios de Transferencia. En base a estas condiciones, EY considera que este préstamo se encuentra registrado a su valor de mercado por lo que no es necesario realizar ningún ajuste adicional.

##### (4) Desembolso pendiente de pago a GMP

Las deudas con empresas del grupo derivan fundamentalmente de la cuantía pendiente de pago a GMP como consecuencia de la compra del 32,9% de las acciones. El importe reflejado en el balance de Euro Cervantes asciende a EUR 84,5m (valor razonable del pago pendiente descontado a una tasa del 4,23%, y asumiendo que el desembolso se realizase el 31 de marzo de 2017, fecha límite establecida en el contrato de compraventa).

## 4. Triple Net Asset Value

---

- 4.1. Descripción de la Metodología
- 4.2. Procedimientos realizados
- 4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV
- 4.4. Conclusión del Triple NAV

## 4. Triple Net Asset Value

### Descripción de la Metodología

El enfoque de valoración que requiere el MAB para la valoración es el siguiente:

“La valoración consistirá en determinar el valor de la empresa en su conjunto y no solamente de los inmuebles aportados a la sociedad, indicando de forma detallada en la valoración el plan de negocio propuesto, las hipótesis de valoración y los métodos empleados para el cálculo de dicho valor.”

En este sentido, la Sociedad ha confirmado a EY que no existen otros activos en cartera ni en proyecto de adquisición. Por este motivo, hemos optado por la valoración de las acciones de Euro Cervantes siguiendo el método del Triple NAV.

El Triple NAV es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor razonable de las acciones de la Compañía. Este método puede presentarse de un modo directo o indirecto:

- El Triple NAV (**cálculo directo**) consiste en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.
- El Triple NAV (**cálculo indirecto**) parte del valor del Patrimonio Neto reflejado en el Balance a la Fecha de Referencia de la Valoración. Al valor del Patrimonio Neto se agregan o se deducen los ajustes sobre el valor razonable de los activos y pasivos. Esta presentación es la que hemos considerado en la valoración de las acciones de Euro Cervantes a 31 diciembre de 2015.

La consideración de los activos y pasivos por impuestos diferidos en la valoración, se basa en el hecho de que, como consecuencia de la puesta a valor de mercado de los activos, puede surgir una plusvalía o minusvalía respecto a su valor neto contable. Esto conlleva el afloramiento de una plusvalía (o minusvalía en caso de la existencia de pérdidas). Expuesto de otro modo, cabría decir que el reconocimiento de cualquier plusvalía tiene su efecto impositivo en el Impuesto sobre Sociedades. Puesto que el Triple NAV como metodología se basa en el afloramiento teórico de las plusvalías latentes de los activos, atribuibles a los accionistas, dichas plusvalías deben ser ajustadas por la parte de la plusvalía que no es atribuible a los accionistas, y de la que es acreedora la Hacienda Pública.

No obstante, al tratarse de una SOCIMI, las plusvalías están sujetas a tipo impositivo del 0%. Cualquier plusvalía generada previamente a la conversión de la Compañía a SOCIMI, estará sujeta a un tipo impositivo del 25%.

## 4. Triple Net Asset Value Procedimientos realizados



### Ajustes al valor razonable de la participación en GMP Property SOCIMI

(Basado en el informe de valoración de las acciones de GMP realizado por EY con fecha 1 de julio 2016)

- ▶ Ajustes por la **variación del Patrimonio Neto**: Euro Cervantes tiene registrada a coste el valor de la participación en GMP (EUR 198,1m por el 32,9%). El valor del Patrimonio Neto (100%) de GMP a 31 de marzo de 2016 asciende a EUR 680,4m, lo que equivale a EUR 223,9m por el 32,9%. EY ha ajustado el valor de la valoración de GMP por los cambios en el valor en libros del patrimonio, durante el periodo de 3 meses desde la valoración GMP (de 31/12/15 a 31/03/16).
- ▶ Ajuste al valor razonable del **inmovilizado, existencias y otros negocios (GAV)**: el valor ha sido estimado por EY a fecha 31 de diciembre de 2015 tomando como referencia el informe de valoración de Savills sobre los activos mencionados a esa misma fecha. De acuerdo con conversaciones con Savills, la valoración de los activos de GMP no ha cambiado significativamente desde el 31 de diciembre de 2015 y , por lo tanto, EY ha considerado los mismos ajustes para el GAV a 31 de diciembre de 2015.
- ▶ Ajuste por el **capital pendiente de desembolso** por parte de Euro Cervantes que no estaba registrado en Cuentas Anuales, ajustada para reflejar el periodo de 3 meses transcurrido.
- ▶ Ajuste por los **costes de estructura**: estimación, mediante el DFC, del valor actual de los costes de estructura recurrentes de GMP. Estos costes son recurrentes, no repercutibles al arrendatario y no deducidos del valor de la cartera inmobiliaria valorada por Savills.
- ▶ Otros ajustes (**deuda y efecto impositivo**): se ha contrastado el valor de la deuda financiera de GMP para evaluar que no se detectan diferencias relevantes con el valor razonable reflejado en balance. Además se han llevado a cabo ajustes por activos y pasivos por impuestos diferidos. Se realizó un análisis de alto nivel sobre un potencial ajuste por el impuesto de plusvalía municipal, concluyendo con que no sería material, y que en cualquier caso estaría comprendida dentro del rango de valores proporcionados en la valoración.

### Otros ajustes de valor razonable

- ▶ Ajuste por las **aportaciones de capital pendientes de pago a GMP**: actualización del cálculo del valor actual de los importes pendientes de pago a GMP, asumiendo que el desembolso se realizará el 21 de junio de 2016.
- ▶ Se han considerado los **costes de estructura recurrentes** de Euro Cervantes, principalmente servicios profesionales y servicios bancarios.
- ▶ La Valoración del Patrimonio Neto de GMP según el método del Triple NAV está basada en los estados financieros a fecha 31 de marzo de 2016 tras realizar los ajustes mencionados anteriormente.

## 4. Triple Net Asset Value Análisis del cálculo del Triple NAV

### Ajuste a la participación en GMP por variación del Patrimonio Neto a 31/03/16

(EUR '000)	
Patrimonio Neto GMP 31/03/16 (100%)	680.426
Patrimonio Neto GMP 31/03/16 (32,9%)	223.860
Valor Contable de la participación de Euro Cervantes en GMP 31/03/16	198.105
<b>Pusvalía / Minusvalía</b>	<b>25.755</b>

Fuente: Análisis EY

### Variación del Patrimonio Neto de GMP

(EUR '000)	Participación 100%	Participación 32,9%
<b>Patrimonio Neto GMP:</b>		
Fecha de adquisición	602.142	198.105
31/12/2015	681.447	224.196
<b>31/03/2016</b>	<b>680.426</b>	<b>223.860</b>

Fuente: Análisis EY

### Ajustes al valor razonable de la participación en GMP Property – Patrimonio Neto

El Valor Neto Contable al que se encuentra registrada la participación del 32,9% en GMP asciende a EUR 198m.

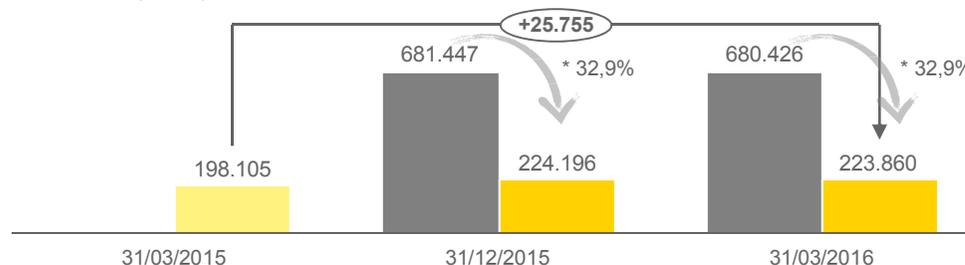
El Patrimonio Neto de GMP a 31 de marzo de 2016 asciende a EUR 680,4m, lo que correspondería a un valor de la participación de Euro Cervantes en GMP de EUR 223,9m (32,9% multiplicado por el Patrimonio Neto).

El valor del Patrimonio Neto de GMP a 31 de diciembre de 2015 y a 31 de marzo de 2016 ascendió a EUR 681,4m y EUR 680,4m respectivamente. La diferencia (EUR 1,02m) se debe principalmente a los resultados negativos obtenidos por GMP en ese período de 3 meses (enero-marzo 2016).

Valor Neto Contable de la participación de Euro Cervantes en GMP (32,9%)

Patrimonio Neto Contable GMP

Participación teórica en GMP (32,9%)



## 4. Triple Net Asset Value Análisis del cálculo del Triple NAV

### Ajuste de elementos del activo fijo de GMP

(EUR '000)	Valor de Mercado	Valor Contable	Pusvalía / Minusvalía
Inmovilizado material	24.152	24.152	-
Inversiones inmobiliarias	1.600.688	1.600.688	-
Existencias	70.136	33.467	36.669
Fondo de Comercio	-	120	(120)
Participadas (In-Plania y Colinas+Golf)	12.567	-	12.567
<b>Total GAV (100%)</b>	<b>1.707.544</b>	<b>1.658.428</b>	<b>49.116</b>

Fuente: Análisis EY

### Rango de los ajustes a los elementos del activo fijo de GMP

(EUR '000)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Ajuste Inmovilizado material	(604)	-	604
Ajuste Inversiones inmobiliarias	(40.017)	-	40.017
Ajuste Existencias	34.915	36.669	38.422
Ajuste Fondo de Comercio	(120)	(120)	(120)
Ajuste Participadas (In-Plania y Colinas+Golf)	11.338	12.567	14.110
<b>Total Ajustes (100%)</b>	<b>5.513</b>	<b>49.116</b>	<b>93.034</b>
<b>Total Ajustes (32,9%)</b>	<b>1.814</b>	<b>16.159</b>	<b>30.608</b>

Fuente: Análisis EY

### Ajustes al valor razonable de la participación en GMP Property – Ajustes al GAV

#### Ajustes del inmovilizado y existencias

Savills calculó el valor de cada uno de los activos de los cuales GMP obtiene rentas, así como del suelo en desarrollo, mediante el enfoque de ingresos y, más concretamente, mediante el Descuento de Flujos de Caja (DCF), proyectando los ingresos por rentas, los ingresos accesorios y los costes derivados durante 10 años, más un valor de salida al final de dicho período. El valor actual de los activos se obtuvo al descontar estos flujos de caja a una tasa de descuento de mercado.

Los activos de uso residencial, fueron valorados utilizando el método de comparables. Este enfoque parte del principio que el valor de un activo puede derivarse utilizando referencias de mercado de transacciones recientes sobre activos de similares características.

EY consideró que la metodología era consistente y adecuada de acuerdo con los estándares RICS. Partiendo de esa premisa, EY contrastó los principales parámetros empleados por Savills en su valoración concluyendo que se encontraban dentro de unos rangos razonables. Por ello, en base a los procedimientos llevados a cabo, se concluyó que el inmovilizado inmaterial, material e inversiones inmobiliarias se encontraban registradas en el Balance de 31/12/15 a su valor de mercado, no siendo necesario realizar ningún ajuste adicional. No obstante, con el fin de poder concluir con un rango de valor de las acciones de GMP, se concluyó con un rango razonable de +/- 2,5% sobre los valores de los activos realizados por Savills. De acuerdo con conversaciones con Savills, la valoración de los activos de GMP no ha cambiado significativamente desde el 31 de diciembre de 2015 por lo que EY ha considerado los mismos ajustes que se realizaron en el GAV de GMP a 31 de diciembre de 2016..

Por normativa contable, las existencias se encuentran registradas en balance a coste de adquisición. EY realizó un ajuste de EUR 36,7m para registrarlas a su valor de mercado.

#### Ajustes por Fondo de Comercio

EY en la valoración del 100% de las acciones de GMP consideró que el fondo de comercio reflejado en el balance, como resultado del precio pagado en previas adquisiciones, ya estaba incluido en el valor razonable de los activos. Por tanto, se ajustó dicho valor a cero, con el fin de evitar duplicidades en la consideración de este mayor valor de los activos.

#### Ajustes por Sociedades Participadas

En el Balance de GMP estaban registradas dos sociedades (In Plania y Las Colinas Golf & Country Club) cuya valoración quedada fuera del alcance de trabajo de Savills al no tratarse de activos tangibles. EY analizó estas sociedades participadas en base a la información histórica facilitada por GMP y conversaciones mantenidas con la Dirección de GMP. El rango de valor de estas sociedades se situaba entre EUR 11,3m y 14,1m.

## 4. Triple Net Asset Value

### Análisis del cálculo del Triple NAV

#### Ajuste del capital pendiente de desembolsar por Euro Cervantes (31/12/15)

(EUR '000)	Valor de Mercado	Valor Contable	Pusvalía / Minusvalía
Importe total pendiente de desembolso	86.255	-	86.255
Créditos a empresas vinculadas	-	19.933	(19.933)
<b>Total desembolso de Euro cervantes (100%)</b>	<b>86.255</b>	<b>19.933</b>	<b>66.322</b>

Fuente: Análisis EY

3  
meses

#### Actualización del ajuste del capital pendiente de desembolsar a 31/03/16

(EUR '000)	Valor de Mercado	Valor Contable	Pusvalía / Minusvalía
Importe total pendiente de desembolso	87.150	-	87.150
Créditos a empresas vinculadas	-	19.933	(19.933)
<b>Total desembolso de Euro cervantes (100%)</b>	<b>87.150</b>	<b>19.933</b>	<b>67.217</b>
<b>Total desembolso de Euro cervantes (32,9%)</b>	<b>28.672</b>	<b>6.558</b>	<b>22.114</b>

Fuente: Análisis EY

#### Ajustes al valor razonable de la participación en GMP Property – Desembolso pendiente de Euro Cervantes

##### Adquisición del 32,9% en GMP por Euro Cervantes

Como se ha mencionado anteriormente, el 1 de octubre de 2014, Euro Cervantes adquirió un participación en GMP.

De acuerdo con las Cuentas Anuales auditadas de 2015, existe un compromiso por parte de Euro Cervantes a realizar aportaciones adicionales correspondientes a esta ampliación. En el cálculo del Triple NAV de GMP se tuvo en cuenta el capital pendiente de desembolso que no estaba registrado en Cuentas Anuales, como un ajuste al GAV, calculado como sigue:

- ▶ El importe total pendiente de desembolsar a GMP por parte de Euro Cervantes asciende a 31 de diciembre de 2015 a EUR 88,1m, cuya fecha final de desembolso se produjo el 21 de junio de 2016.
- ▶ La tasa de descuento utilizada para el cálculo del valor presente de los importes pendientes de desembolso asciende a un 4,23%, en línea con la utilizada por la Compañía y revisada por el auditor para descontar el crédito de Euro Cervantes (EUR 21,6m) con GMP.
- ▶ Considerando la tasa de descuento mencionada y la fecha de desembolso, el valor actual de los importes pendientes de desembolso a 31 de diciembre de 2015 asciende a EUR 86,3m. Este importe ha sido ajustado a fecha 31 de marzo de 2016 por los tres meses que han transcurrido. El valor actual del importe pendiente de desembolso a 31 de marzo asciende a EUR 87,1m.
- ▶ Actualmente ya están registrados en el Balance de diciembre de 2015 de GMP, formando parte del capital pendiente de desembolso, un crédito con Euro Cervantes de EUR 19,9m por lo que el ajuste en el Triple NAV a 31 de marzo de 2016 asciende a EUR 67,2m (EUR 87,1m – EUR 19,9m). Considerando la participación de Euro Cervantes en GMP (32,9%), el ajuste a realizar asciende a EUR 22,1m.

## 4. Triple Net Asset Value Análisis del cálculo del Triple NAV

### Ajuste de los costes de estructura de GMP

(EUR '000)	Valor de Mercado	Valor Contable	Pusvalía / Minusvalía
Costes de Estructura	(51.358)	-	(51.358)
<b>Total costes (100%)</b>	<b>(51.358)</b>	<b>-</b>	<b>(51.358)</b>
<b>Total costes (32,9%)</b>	<b>(16.897)</b>	<b>-</b>	<b>(16.897)</b>

Fuente: Análisis EY

### Análisis de sensibilidad de los costes de estructura (EUR '000)

Costes de Estructura		Crecimiento a perpetuidad (g)				
		-0,5%	-0,3%	0,0%	0,3%	0,5%
Tasa de	7,7%	(61.945)	(62.787)	(63.684)	(64.641)	(65.665)
Descuento	8,7%	(55.565)	(56.174)	(56.817)	(57.499)	(58.223)
(WACC)	9,7%	(50.432)	(50.883)	(51.358)	(51.857)	(52.384)
	10,7%	(46.212)	(46.553)	(46.910)	(47.285)	(47.677)
	11,7%	(42.680)	(42.943)	(43.216)	(43.502)	(43.801)

Fuente: Análisis EY

### Ajustes al valor razonable de la participación en GMP Property – Costes de estructura

#### Ajustes por Costes de Estructura

En la valoración de GMP, EY realizó un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inmuebles y el funcionamiento de la Sociedad. Los gastos de estructura considerados no estaban repercutidos en la valoración de los activos de la Sociedad, pero son imprescindibles para su gestión así como para la operativa habitual de GMP.

Dichos costes fueron estimados a partir de la información facilitada por la Dirección de GMP y se proyectaron durante un período de diez años sin considerar crecimiento al entender que se mantendrán estables, puesto que se considera que cualquier incremento en los mismos derivado de la inflación se verá compensado por el decremento en la estructura que se espera con la venta de las existencias.

Se excluyeron del cálculo de los gastos de estructura los management fees que Savills consideró en su valoración de los activos con el objetivo de evitar su duplicidad de costes.

Al final del período se consideró un valor terminal (VT) dado que, en base al principio de empresa en funcionamiento, se asumió como hipótesis que la empresa incurrirá en esos costes a perpetuidad.

La tasa de descuento aplicada a los costes de estructura ascendía a 9,70%, en base al coste ponderado de los recursos para financiar los activos de GMP.

(EUR '000)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	VT
Costes de estructura	(6.081)	(6.081)	(6.081)	(6.081)	(6.081)	(6.081)	(6.081)	(6.081)	(6.081)	(6.081)	(6.081)	(6.081)
Costes considerados en los activos	-	800	1.061	1.231	1.173	1.165	1.269	1.348	1.420	1.483	1.524	1.524
<b>Costes de estructura ajustados</b>		<b>(5.281)</b>	<b>(5.020)</b>	<b>(4.850)</b>	<b>(4.908)</b>	<b>(4.916)</b>	<b>(4.812)</b>	<b>(4.733)</b>	<b>(4.661)</b>	<b>(4.598)</b>	<b>(4.557)</b>	<b>(4.557)</b>
<b>Valor Terminal</b>												<b>(46.992)</b>
Periodo		0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	9,5
Factor de descuento		0,95	0,87	0,79	0,72	0,66	0,60	0,55	0,50	0,46	0,42	0,42
<b>Costes de estructura ajustados descontado:</b>		<b>(5.043)</b>	<b>(4.369)</b>	<b>(3.848)</b>	<b>(3.550)</b>	<b>(3.241)</b>	<b>(2.892)</b>	<b>(2.593)</b>	<b>(2.328)</b>	<b>(2.094)</b>	<b>(1.892)</b>	<b>(19.506)</b>
<b>Valor actual de los costes de estructura</b>												<b>(51.358)</b>

Fuente: Análisis EY

## 4. Triple Net Asset Value Análisis del cálculo del Triple NAV

### Otros ajustes a la participación en GMP

(EUR '000)	Valor de Mercado	Valor Contable	Plusvalía / Minusvalía
Deudas con entidades de crédito	978.916	992.724	13.808
Pasivos por impuestos diferidos	90.336	82.417	(7.919)
Activo por impuestos diferidos	13.507	8.789	4.718
<b>Total otros ajustes (100%)</b>			<b>10.607</b>

Fuente: Análisis EY

### Rango de otros ajustes a la participación en GMP

(EUR '000)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Ajuste Deudas con entidades de crédito	9.792	13.808	17.824
Ajuste Pasivos por impuestos diferidos	(7.919)	(7.919)	(7.919)
Ajuste Activo por impuestos diferidos	4.718	4.718	4.718
<b>Total otros ajustes (100%)</b>	<b>6.591</b>	<b>10.607</b>	<b>14.623</b>
<b>Total otros ajustes (32,9%)</b>	<b>2.169</b>	<b>3.490</b>	<b>4.811</b>

Fuente: Análisis EY

### Ajustes al valor razonable de la participación en GMP Property – Otros ajustes

#### Valor de mercado de la deuda financiera

EY analizó el valor de mercado de la deuda de GMP en base a las condiciones actuales del mercado y las condiciones particulares de la deuda de GMP. Para el cálculo se descontaron los flujos de caja futuros a una tasa de descuento o TIR de mercado y un vencimiento determinado.

Para el cálculo de la TIR se utilizaron bonos cotizados con alta liquidez de compañías del sector REIT e índices de CDS sintéticos del sector construidos por Markit, para incluir información pura del riesgo de crédito en el cálculo de la TIR y aislar en parte el efecto de la demanda de mercado y la emisión sobre/bajo par.

#### Ajustes por pasivos por impuesto diferido

Los pasivos por impuestos diferidos de GMP surgieron como consecuencia de la puesta a valor razonable de los activos anterior a la conversión a SOCIMI (al tipo impositivo vigente a la fecha de la conversión). GMP tiene registrado en su balance EUR 82,4m correspondientes a las plusvalías generadas por la puesta a valor razonable de los activos inmobiliarios. Adicionalmente, y de acuerdo con información facilitada por la Dirección de GMP, en el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2015 se encuentran registrados unos activos inmobiliarios por valor de EUR 37,1m de la sociedad Las Colinas Golf Residencial. Esta sociedad no se encuentra dentro del perímetro fiscal de la SOCIMI, por lo que tributa al régimen general impositivo del 25%. El ajuste total por este concepto asciende a EUR 7,9m.

Asimismo, hemos realizado un análisis de alto nivel sobre un potencial ajuste por el impuesto de plusvalía municipal, concluyendo con que no sería material, y que en cualquier caso estaría comprendida dentro del rango de valores proporcionados en la valoración.

#### Ajustes por activos por impuesto diferido

GMP tiene registrado en su balance EUR 8,8m correspondientes principalmente a la cuota de las BINs activadas con anterioridad a la conversión a SOCIMI.

Adicionalmente, la Dirección de GMP nos ha informado que existen unas BINs adicionales no reconocidas en el Balance de Situación cuyo importe, en base a la información analizada por EY, asciende a EUR 18,9m. Estas BINs se reconocen al tipo impositivo general del 25%. El ajuste total por este concepto asciende a EUR 4,7m.

## 4. Triple Net Asset Value

### Análisis del cálculo del Triple NAV

#### Valor de la participación de Euro Cervantes en GMP a 31/03/16 (cálculo indirecto)

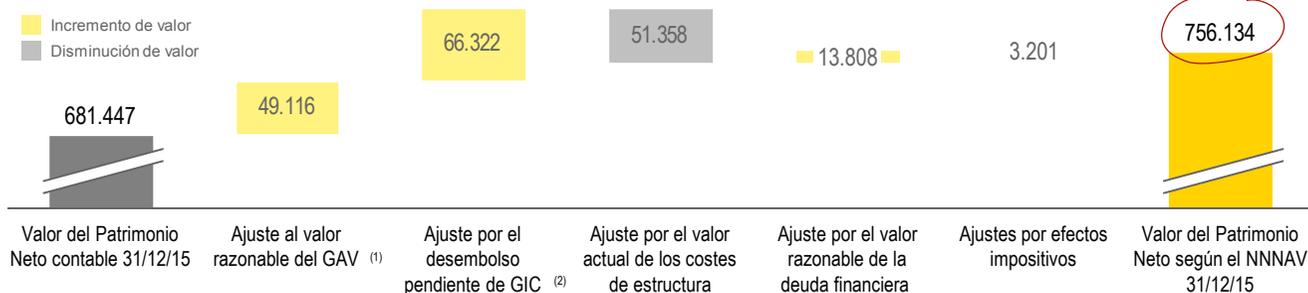
(EUR '000)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
<b>Patrimonio Neto contable</b>	<b>681.447</b>	<b>681.447</b>	<b>681.447</b>
Ajuste Inmovilizado material	(604)	-	604
Ajuste Inversiones inmobiliarias	(40.017)	-	40.017
Ajuste Existencias	34.915	36.669	38.422
Ajuste Fondo de Comercio	(120)	(120)	(120)
Ajuste Participadas (In-Plania y Colinas+Golf)	11.338	12.567	14.110
<b>(1) Ajuste al valor razonable del GAV</b>	<b>5.513</b>	<b>49.116</b>	<b>93.034</b>
<b>(2) Ajuste por el desembolso pendiente de Euro Cervantes</b>	<b>66.322</b>	<b>66.322</b>	<b>66.322</b>
<b>(3) Ajuste por costes de estructura</b>	<b>(56.817)</b>	<b>(51.358)</b>	<b>(46.910)</b>
<b>(4) Ajuste por el valor razonable de la deuda financiera</b>	<b>9.792</b>	<b>13.808</b>	<b>17.824</b>
Ajuste Pasivos por impuestos diferidos	(7.919)	(7.919)	(7.919)
Ajuste Activo por impuestos diferidos	4.718	4.718	4.718
<b>(5) Ajuste por efectos impositivos</b>	<b>(3.201)</b>	<b>(3.201)</b>	<b>(3.201)</b>
<b>Suma ajustes (1+2+3+4+5)</b>	<b>21.608</b>	<b>74.687</b>	<b>127.068</b>
<b>Valor del Patrimonio Neto de GMP según el NNNAV a 31/12/15</b>	<b>703.055</b>	<b>756.134</b>	<b>808.515</b>
Variación Patrimonio Neto GMP del 31/12/15 al 31/03/16	(1.021)	(1.021)	(1.021)
Ajuste desembolso pendiente de Euro Cervantes	896	896	896
<b>Valor del Patrimonio Neto de GMP según el NNNAV a 31/03/16</b>	<b>702.930</b>	<b>756.009</b>	<b>808.389</b>
Participación de Euro Cervantes en GMP (32,9%)	231.264	<b>248.727</b>	265.960

Fuente: Análisis EY

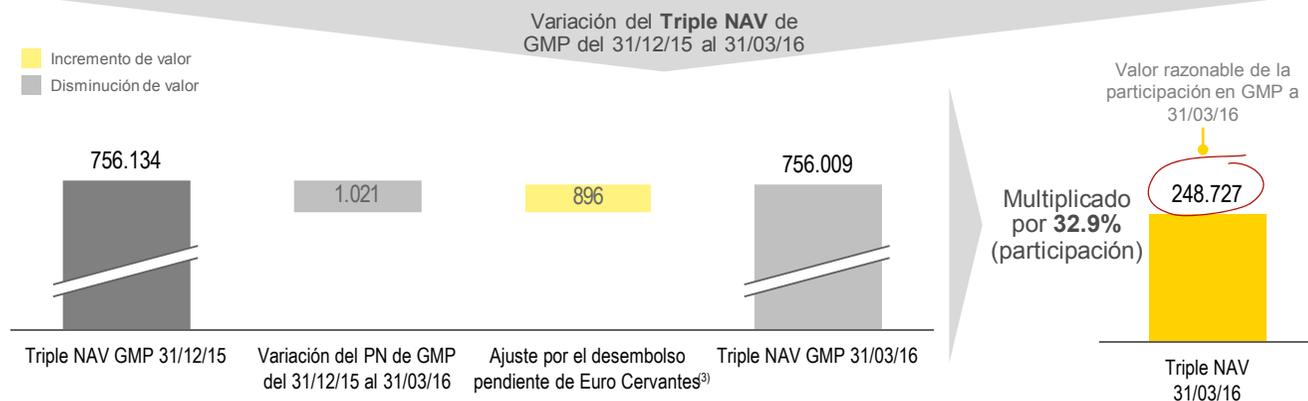
#### Ajustes al valor razonable de la participación en GMP Property

Euro Cervantes tiene registrada a coste la participación de GMP por EUR 198,1m. El valor razonable de GMP a 31 de marzo de 2016 asciende a EUR 248,7m, luego el ajuste total a realizar en el rango central ascendería a EUR 50,6m.

#### Triple NAV of GMP Property, SOCIMI (indirect calculation) – 31/12/2015 – 100%



(1) Nota: En la rúbrica del GAV se incluyen inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias y el valor de otros negocios.  
 (2) Nota: Ajuste por la parte no incluida en Cuentas Anuales.



(3) Nota: Actualización del cálculo del desembolso pendiente de GIC a marzo de 2016.

## 4. Triple Net Asset Value Análisis del cálculo del Triple NAV

### Ajuste por el capital pendiente de desembolso a GMP

(EUR '000)	Valor de Mercado	Valor Contable	Pusvalía / Minusvalía
Importe total pendiente de desembolso	87.239,4	84.481,8	(2.757,6)
<b>Total</b>	<b>87.239,4</b>	<b>84.481,8</b>	<b>(2.757,6)</b>

Fuente: Análisis EY

### Importe pendiente de desembolsar por Euro Cervantes a GMP a 31/03/2016

(EUR '000)	Precio Final	Desembolsado o el 01/10/14	Desembolsos adicionales	Desembolso pendiente
Cash out shares	50.681	50.000	681	-
Treasury stock shares	62.344	20.728	-	41.616
New shares	95.711	29.272	20.000	46.439
Ampliación de capital	1.419	1.419	-	-
Prima de emisión	27.852	27.852	-	-
Aportaciones de socios	66.439	-	20.000	46.439
<b>Total</b>	<b>208.736</b>	<b>100.000</b>	<b>20.681</b>	<b>88.055</b>

Fuente: Análisis EY

### Cálculo del Triple NAV: capital pendiente de desembolso a GMP

Como se ha comentado anteriormente, el 1 de octubre de 2014 se formalizó la entrada en el accionariado de GMP de Euro Cervantes, con una participación del 32,9% (629.188 acciones por un precio total de EUR 208,7m).

Del importe total acordado en el contrato de compraventa, EUR 100m fueron desembolsados en el momento de la adquisición y EUR 20,7m en una fecha posterior. El importe restante, EUR 88,1m, se acordó que la fecha límite para su desembolso sería el 31 de marzo de 2017.

En las Cuentas Anuales de Euro Cervantes del 31 de marzo de 2016, se asume que el desembolso de EUR 88,1m se realizará el 31 de marzo de 2017. Dicho importe, descontado a una tasa del 4,23%, resulta en un valor actual del importe pendiente de desembolsar a GMP de EUR 84,5m (valor contable).

De acuerdo con conversaciones mantenidas tanto con la Dirección de GMP como con la Dirección de Euro Cervantes, el desembolso se ha realizado el 21 de junio de 2016. EY ha ajustado el valor razonable del importe pendiente de desembolso a 31 de marzo de 2016, teniendo en cuenta la fecha actualizada del desembolso (21 de junio de 2016) a la misma tasa utilizada por la Compañía (4,23%). El valor actual del importe pendiente de desembolso asciende a EUR 87,2m, lo que representa un ajuste negativo de EUR 2,7m.

(EUR '000)	Desembolso pendiente a 31/03/2017	Valor actual desembolsos con vencimiento 31/03/2017 (Valor contable)	Valor actual desembolsos con vencimiento 21/06/2016 (Valor razonable)	Ajuste de valor razonable a 31/03/2016
Cash out shares	-	-	-	-
Treasury stock shares	41.616	39.927	41.230	(1.303)
New shares	46.439	44.555	46.009	(1.454)
Ampliación de capital	-	-	-	-
Prima de emisión	-	-	-	-
Aportaciones de socios	46.439	44.555	46.009	(1.454)
<b>Total</b>	<b>88.055</b>	<b>84.482</b>	<b>87.239</b>	<b>(2.758)</b>

Fuente: Análisis EY

## 4. Triple Net Asset Value

### Análisis del cálculo del Triple NAV

#### Ajuste de los costes de estructura de Euro Cervantes

(EUR '000)	Valor de Mercado	Valor Contable	Pusvalía / Minusvalía
Costes de estructura	(1.026)	-	(1.026)
<b>Total</b>	<b>(1.026)</b>	<b>-</b>	<b>(1.026)</b>

Fuente: Análisis EY

#### Análisis de sensibilidad de los costes de estructura de Euro Cervantes (EUR '000)

Costes de Estructura		Tasa de Descuento (WACC)				
		8,9%	9,9%	10,9%	11,9%	12,9%
Variación gastos estructura	-20%	1.004	903	821	752	694
	0%	1.255	1.129	1.026	940	867
	20%	1.507	1.355	1.231	1.128	1.040

Fuente: Análisis EY

#### Cálculo del Triple NAV: Costes de estructura

##### Ajustes por Costes de Estructura

En la valoración, EY ha realizado un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para el funcionamiento de Euro Cervantes.

Dichos costes han sido estimados en base a la información histórica facilitada por la Dirección de la Compañía. Para ello, hemos realizado el cálculo de una renta perpetua considerando los gastos operativos estimados para el año 2017, así como los costes de cotizar en el MAB. Estos gastos se consideran la mejor estimación de los costes de estructura recurrentes y normalizados de Euro Cervantes .

La tasa de descuento aplicada a los costes de estructura asciende a 10,9%, en base al coste ponderado de los recursos para financiar los activos de Euro Cervantes.

(EUR '000)	31/03/2016
<b>Principales gastos de estructura Cuenta de Resultados Consolidada</b>	
Costes de cotización de SOCIMI	69,50
Servicios profesionales de auditoría	12,50
Servicios profesionales fiscales y contables	24,40
Tasas de secretaría corporativos	5,70
<b>Gastos de estructura totales</b>	<b>112,10</b>
Tasa de descuento período proyectado	10,9%
<b>Valor actual de los costes de estructura</b>	<b>1.026</b>

Fuente: Análisis EY

## 4. Triple Net Asset Value

### Conclusión del Triple NAV

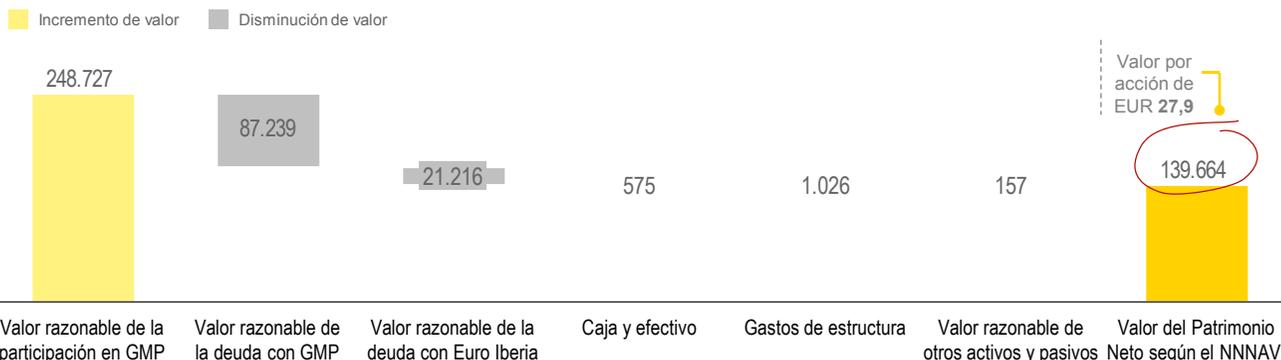
#### Valor de las acciones de Euro Cervantes a 31/03/16 (cálculo indirecto)

(EUR '000)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
<b>Patrimonio Neto Contable</b>	<b>92.825</b>	<b>92.825</b>	<b>92.825</b>
Ajuste variación Patrimonio Neto	25.755	25.755	25.755
Ajuste GAV	1.814	16.159	30.608
Ajuste desembolso pendiente de Euro Cervantes	22.114	22.114	22.114
Ajuste por costes de estructura	(18.693)	(16.897)	(15.433)
Ajuste por deuda y efecto impositivo	2.169	3.490	4.811
<b>(1) Ajuste valor de la participación en GMP</b>	<b>33.159</b>	<b>50.622</b>	<b>67.855</b>
<b>(2) Ajuste aportaciones de capital pendientes de desembolsar</b>	<b>(2.758)</b>	<b>(2.758)</b>	<b>(2.758)</b>
<b>(3) Ajuste por costes de estructura</b>	<b>(821)</b>	<b>(1.026)</b>	<b>(1.231)</b>
<b>Suma ajustes (1+2+3)</b>	<b>29.581</b>	<b>46.839</b>	<b>63.867</b>
<b>Valor del Patrimonio Neto según el NNNAV</b>	<b>122.406</b>	<b>139.664</b>	<b>156.692</b>
Nº acciones (miles)	5.000	5.000	5.000
<b>Triple NAV por acción (EUR)</b>	<b>24,5</b>	<b>27,9</b>	<b>31,3</b>

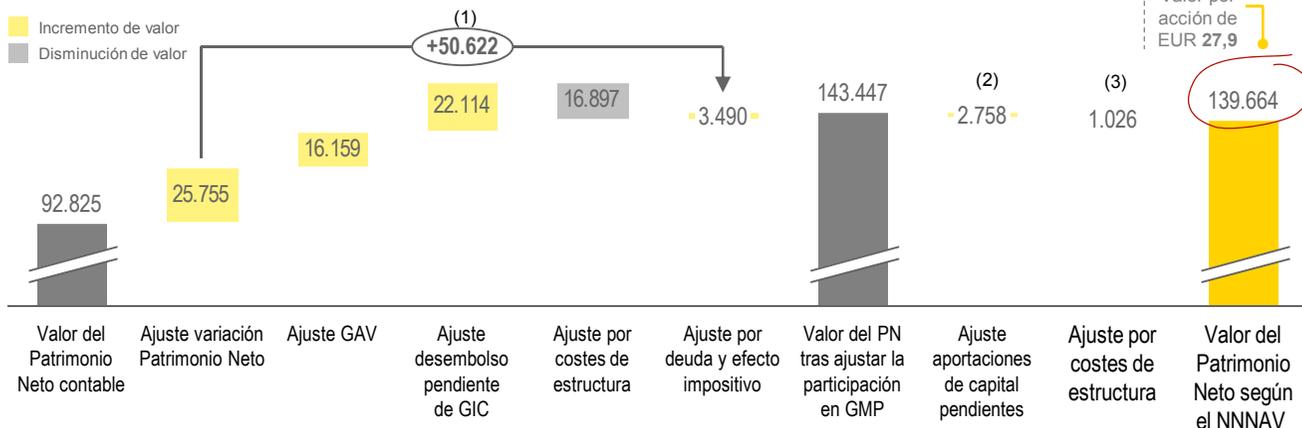
Fuente: Análisis EY

Nuestro análisis concluye con un valor para los fondos propios según el Triple NAV a fecha 31 de marzo de 2016 de entre EUR 122,4m y EUR 156,7m, con un **valor por acción de entre 24,5 y 31,3 euros**. A continuación se muestran los bridges del rango medio de los valores del Triple NAV calculados de forma directa e indirecta:

#### ► Cálculo directo - Bridge del rango medio de los valores del Triple NAV (EUR '000)



#### ► Cálculo indirecto - Bridge del rango medio de los valores del Triple NAV (EUR '000)



## Anexos

---

### I. Fuentes de información

## Anexo I. Fuentes de información

### Documentación analizada

Información facilitada por la Dirección de Euro Cervantes

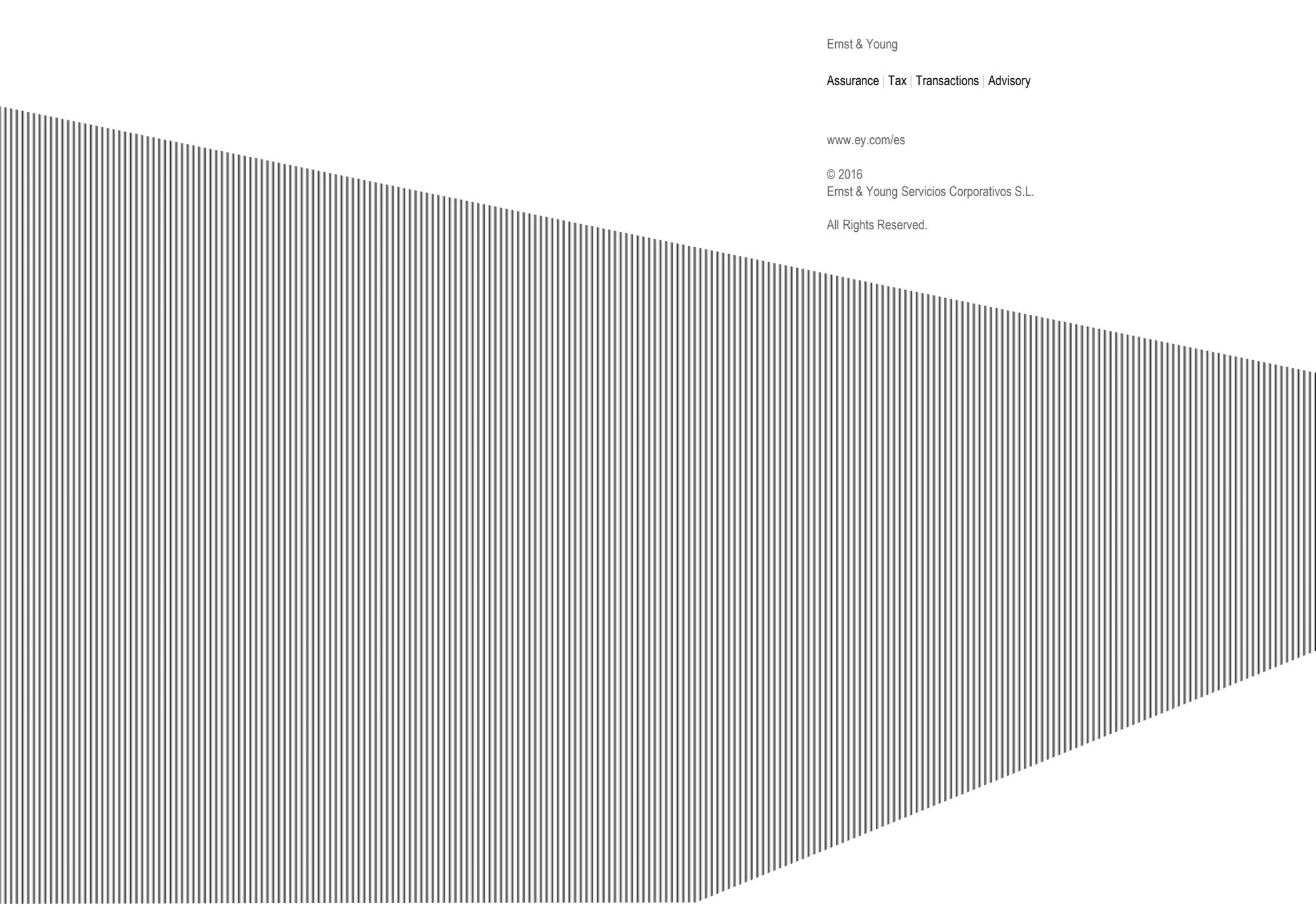
- ▶ Cuentas anuales auditadas de Euro Cervantes SOCIMI correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de marzo de 2015.
- ▶ Cuentas anuales auditadas de Euro Cervantes SOCIMI correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de marzo de 2016.
- ▶ Contrato con su matriz Euro Iberia Private Limited (abril 2016).

Información facilitada por la Dirección de GMP

- ▶ Cuentas anuales consolidadas auditadas de GMP Property SOCIMI, S.A correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2014.
- ▶ Valoración de la cartera de activos realizada por Savills.
- ▶ Relación de costes de estructura proporcionados por la Compañía.
- ▶ Contratos relativos a la deuda financiera del Grupo.
- ▶ Información financiera no auditada de las sociedades In-Planía y CSB.

Información pública

- ▶ Informes sobre el Mercado Inmobiliario (análisis y proyecciones) para 2014 y 2015 de consultoras de reconocido prestigio y prensa en general.
- ▶ Capital IQ.
- ▶ Damodaran.
- ▶ Bloomberg.



Ernst & Young

Assurance | Tax | Transactions | Advisory

[www.ey.com/es](http://www.ey.com/es)

© 2016  
Ernst & Young Servicios Corporativos S.L.

All Rights Reserved.