

Madrid, 28 de enero de 2026.

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, que regula los requisitos de información aplicables a las empresas cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “EURO CERVANTES”), por medio de la presente a continuación hace pública la siguiente información financiera anual correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de abril de 2025 y 30 de septiembre de 2025:

- Informe de los estados financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025.
- Estados financieros intermedios individuales del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.euro-cervantes.com).

EURO CERVANTES, SOCIMI, S.A.

Dña. Ang Peiwen
Vocal y Presidente del Consejo de Administración

Informe de Revisión Limitada

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios

correspondientes al periodo de seis

meses terminado el 30 de septiembre de

2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Euro Cervantes SOCIMI, S.A., por encargo de los Administradores de la Sociedad

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Euro Cervantes SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de septiembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes, todos ellos, al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Euro Cervantes SOCIMI, S.A., al 30 de septiembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Restricción de distribución y uso

Este informe ha sido preparado a petición de los Administradores de la Sociedad exclusivamente en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 03/2020, modificada por la Circular 2/2022 de Bolsas y Mercados Españoles sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y, por consiguiente, no deberá ser utilizado por otros ni para ninguna otra finalidad distinta de ésta sin nuestro consentimiento expreso por escrito.

No admitiremos responsabilidad alguna frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe.

**Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya**

ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 20/26/00153
IMPORT COL·LEGIAL: 30.00 EUR

.....
Segell distintiu d'altres actuacions
.....

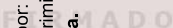
ERNST & YOUNG, S.L.

Eloy González Fauró

22 de enero de 2026

Estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de septiembre de 2025

Estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de septiembre de 2025



EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

BALANCE CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	30.09.2025 (no auditado)	31.03.2025
ACTIVO NO CORRIENTE		443.401.750,87	443.401.750,87
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6.2	443.401.750,87	443.401.750,87
ACTIVO CORRIENTE		38.561.612,05	26.629.918,98
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6.1	58.671,32	6.181,59
Otros activos financieros		58.671,32	6.181,59
Inversiones financieras a corto plazo	6.1	61,08	61,08
Otros activos financieros		61,08	61,08
Periodificaciones		153.227,03	172.033,16
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.3	38.349.652,62	26.451.643,15
TOTAL ACTIVO		481.963.362,92	470.031.669,85

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.09.2025 (no auditado)	Ejercicio 31.03.2025
PATRIMONIO NETO		174.602.259,97	171.679.286,41
Fondos propios	9	174.602.259,97	171.679.286,41
Capital	9.1	5.000.000,00	5.000.000,00
Capital escriturado		5.000.000,00	5.000.000,00
Prima de emisión	9.1	96.515.000,00	96.515.000,00
Reservas	9.3	(15.708,95)	(15.721,76)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9.4	(128.512,80)	(134.128,80)
Resultados de ejercicios anteriores	3	(153.229.825,25)	(138.592.558,09)
Otras aportaciones de socios	9.5	223.543.962,22	223.543.962,22
Resultado del ejercicio		2.917.344,75	(14.637.267,16)
PASIVO NO CORRIENTE		305.217.337,26	298.052.299,56
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7 y 13	305.217.337,26	298.052.299,56
PASIVO CORRIENTE		2.143.765,69	300.083,88
Provisiones a corto plazo	8	1.718.254,32	-
Deudas a corto plazo	7.2	255.906,00	255.906,00
Otros		255.906,00	255.906,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.2	94.500,25	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	75.105,12	44.177,88
Acreedores varios		75.105,12	42.025,60
Otras deudas con las Administraciones Públicas		-	2.152,28
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		481.963.362,92	470.031.669,85

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Expresado en Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30.09.2025 (no auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30.09.2024 (no auditado)
Importe neto cifra de negocios	11.1	11.767.569,33	7.878.856,35
Otros gastos de explotación	11.2	(1.714.902,22)	(443.598,68)
Servicios exteriores		(203.207,79)	(443.598,68)
Tributos	8	(1.511.694,43)	-
Otros resultados		(795,78)	(172,45)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		10.051.871,33	7.435.085,22
Ingresos financieros	12	299.484,49	361.699,35
De valores negociables y otros instrumentos financieros		299.484,49	361.699,35
Gastos financieros	12	(7.371.597,59)	(7.165.037,70)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(7.165.037,70)	(7.165.037,70)
Por deudas con terceros		(206.559,89)	-
Diferencias de cambio		(62.413,48)	(9.979,15)
RESULTADO FINANCIERO		(7.134.526,58)	(6.813.317,50)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.917.344,75	621.767,72
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.917.344,75	621.767,72

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

**A) ESTADO DE RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Expresado en Euros)**

	Nota	Período de seis meses finalizado el 30.09.2025 (no auditado)	Período de seis meses finalizado el 30.09.2024 (no auditado)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		2.917.344,75	621.767,72
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO.			
I. Por valoración de instrumentos financieros.		-	-
II. Por coberturas de flujos de efectivo.		-	-
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		-	-
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.		-	-
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta.		-	-
VI. Diferencias de conversión.		-	-
VII. Efecto impositivo.		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I+II+III+IV+V+VI+VII)			
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros.		-	-
IX. Por coberturas de flujos de efectivo.		-	-
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		-	-
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta.		-	-
XII. Diferencias de conversión.		-	-
XIII. Efecto impositivo.		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		2.917.344,75	621.767,72

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Expresado en Euros)

	Capital Social (Nota 8.1)	Prima de emisión (Nota 8.1)	Reservas (Nota 8.3)	(Acciones y participaciones en patrimonio propias) (Nota	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones	Resultado	Total Patrimonio Neto
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2024	5.000.000,00	96.515.000,00	(16.689,56)	(150.009,00)	(114.560.311,04)	223.543.962,22	(24.032.247,05)	186.299.705,57
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	621.767,72	621.767,72
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
- Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(24.032.247,05)	-	24.032.247,05	-
SALDO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024	5.000.000,00	96.515.000,00	(16.689,56)	(150.009,00)	(138.592.558,09)	223.543.962,22	621.767,72	186.921.473,29
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2025	5.000.000,00	96.515.000,00	(15.721,76)	(134.128,80)	(138.592.558,09)	223.543.962,22	(14.637.267,16)	171.679.286,41
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	2.917.344,75	2.917.344,75
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
- Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	12,81	5.616,00	-	-	-	5.628,81
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(14.637.267,16)	-	14.637.267,16	-
SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025	5.000.000,00	96.515.000,00	(15.708,95)	(128.512,80)	(153.229.825,25)	223.543.962,22	2.917.344,75	174.602.259,97

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Expresado en euros)**

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30.09.2025 (no auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30.09.2024 (no auditado)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		4.779.832,369	8.057.517,56
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.917.344,75	621.767,72
Ajustes al resultado:		(4.633.042,75)	(1.065.538,85)
- Ingreso por dividendos		(11.767.569,33)	(7.878.856,35)
- Ingresos financieros	12	(299.484,49)	(361.699,35)
- Gastos financieros	12	7.371.597,59	7.165.037,70
- Diferencias de cambio		62.413,48	9.979,15
Cambios en el capital corriente		1.499.014,32	260.732,99
- Otros activos corrientes		18.806,13	18.908,90
- Provisiones a corto plazo	8	1.718.254,32	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	7.2	(238.046,13)	241.824,09
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		4.996.516,37	8.240.555,70
- Cobro de dividendos		11.767.569,33	7.878.856,35
- Cobro de intereses	12	299.484,49	86.248,85
- Pagos de intereses	7.1	(7.070.537,45)	-
- Otros pagos (cobros)		-	275.450,50
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(52.489,73)	45.658,86
Pagos por inversiones		(52.489,73)	45.658,86
- Empresas del grupo y asociadas	6.2	(52.489,73)	-
- Otros activos financieros	6.1	-	45.658,86
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		7.170.666,51	-
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		5.628,81	-
- b) Amortización de instrumentos de patrimonio		12,81	-
- d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		5.616,00	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		7.165.037,70	-
- Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		7.165.037,70	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		11.898.009,47	8.103.176,42
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		26.451.643,15	18.160.857,67
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		38.349.652,62	26.264.034,09

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

1.- Información General

Euro Cervantes SOCIMI, S.A., en adelante, la Sociedad, se constituyó el 10 de junio de 2014 bajo la denominación de Bompietro Investments, S.A. Con fecha 23 de septiembre de 2014, la Sociedad cambió su denominación social por la actual. Es una Sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio social se encuentra en calle Maldonado 4, bajo D, 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.

La Sociedad posee el 32,9% de la sociedad GMP Property SOCIMI, S.A. según acuerdo de accionista firmado en fecha 1 de octubre de 2014, se considera que la Sociedad no ejerce ni puede ejercer el control sobre GMP. Así mismo la Sociedad posee el 48,89% de Unibail Rodamco, S.L. y Time Blue, S.L., según acuerdo de accionista firmado en fecha 19 de diciembre de 2016 se considera que sobre dichas sociedades existe control conjunto con el otro accionista Unibail Rodamco, SE. La Sociedad no está obligada a presentar Estados financieros intermedios consolidados dado que no es considerada cabecera de un grupo de sociedades.

Hasta el 27 de julio de 2017 la sociedad denominada "Euro Iberia Private Limited" era el Accionista Unico pasando a ser el accionista mayoritario de Eurocervantes SOCIMI S.A. a poseer el 98,82348%, de las acciones de la Sociedad. (Nota 8.1).

La Sociedad está integrada en el Grupo GIC (Realty) Private Limited. La sociedad dominante directa es Euro Iberia Private Limited, con domicilio social en 168 Robinson Road 37-01, Singapur, y la sociedad dominante última del Grupo es GIC (Realty) Private Limited siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025, fueron formuladas por GIC (Realty) Pte Ltd el 26 de junio de 2025 y presentadas ante la ACRA (Accounting and Corporate Regulatory Authority) en Singapur.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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. En consecuencia, la Sociedad se encuentra acogida a un régimen fiscal especial por el que se deberán cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la actividad de promoción que incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y la tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades, residentes o no en territorio español, con objeto social similar, y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

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.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Asimismo, deberá distribuir como dividendos al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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. También, deberá distribuir al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. 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 en la forma descrita anteriormente.

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, que regula el régimen especial de las SOCIMI.

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 tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija es el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación igual o superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

A 30 de septiembre de 2025, la Sociedad tiene un capital social de 5 millones de euros.

Con fecha 22 de septiembre de 2016 la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil – MAB (actualmente denominado BME Growth), cumpliendo todos los requisitos mencionados en el artículo 4 y 5 de la Ley 11/2009 de 26 de Octubre, por los que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"). La cotización media del período finalizado el 30 de septiembre de 2025 es de 31,2 euros por acción.

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

2.- Bases de presentación

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Los presentes estados financieros intermedios se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a las obligaciones de información a detallar en la presente memoria.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Los presentes estados financieros intermedios han sido obtenidos 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 período. Estos estados financieros intermedios, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado 31 de marzo de 2025 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 29 de septiembre de 2025.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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



EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de los presentes estados financieros intermedios adjuntos se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes.

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

1. Valor razonable de inversiones en empresas de grupo:

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Consejo de Administración de la Sociedad lleva a cabo análisis sobre la recuperabilidad de los instrumentos de patrimonio que se mencionan en la nota 6.2, tal y como indica la norma de registro y valoración 4.2.b de las presentes Estados financieros intermedios.

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, al cierre del periodo intermedio terminado el 30 de septiembre de 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2. Impuesto sobre beneficios:

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y su modificación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2021, de 9 de julio. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.5 Comparación de la información

Dado que los presentes estados financieros intermedios son relativos a un periodo de seis meses, terminado el 30 de septiembre de 2025, las cifras de balance intermedio se presentan comparativas con el balance al 31 de marzo de 2025 y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios de patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo, con el cierre a 30 de septiembre de 2024.

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas de balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al periodo finalizado el 30 de septiembre de 2025, las correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2025 y 30 de septiembre de 2024 según corresponda.

Los presentes estados financieros intermedios han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 20 de enero de 2026. Estos estados financieros intermedios se han sometido a una revisión limitada pero no se han auditado.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

2.6 Elementos recogidos en varias partidas

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

2.7 Moneda funcional y de presentación

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

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el período intermedio terminado el 30 de septiembre de 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos, respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025.

3.- Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2025, formulada por los Administradores y aprobada por la Junta de Accionistas el 29 de septiembre ha sido traspasar la pérdida de 14.637.267,16 euros 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:

- 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.
- 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.
- 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.- Criterios contables

4.1 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

efectivos identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

4.2 Instrumentos financieros

a) Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las Estados financieros intermedios de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

b) Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.



EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es 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 futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las Estados financieros intermedios consolidados elaborados aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) *Pasivos financieros a coste amortizado*

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

d) *Instrumentos de patrimonio*

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.3 Impuestos sobre beneficios

I. Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

II. Régimen SOCIMI

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

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

Asimismo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota 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.

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 se están cumpliendo en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades.

4.4 Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

La actividad de la Sociedad consiste en la gestión de la cartera de participaciones. Como se detalla en la nota 6, la Sociedad viene realizando la actividad de una sociedad Holding. En este sentido, a efectos de clasificación contable de determinados epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias, 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.

En relación con los dividendos recibidos, cualquier reparto de reservas disponibles se calificará como una operación de «distribución de beneficios» y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el socio, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del Grupo participada por esta última haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

4.5 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones asociadas a ventas con derecho a devolución se registran cuando existe un pasivo por reembolso estimado en base al importe de las devoluciones esperadas y se actualiza la valoración del pasivo por reembolso al cierre de cada ejercicio por los cambios en las expectativas sobre el importe de las devoluciones y reconoce los ajustes que correspondan como un mayor o menor importe de la cifra de negocios.

Las provisiones se valoran en la fecha de cierre del ejercicio, por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

4.6 Transacciones entre partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con partes 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.

- a) Moneda funcional y de presentación

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

- b) Transacciones y saldos

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

Los cambios en el valor razonable de títulos monetarios denominados en moneda extranjera clasificados

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

en la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto son analizados entre diferencias de conversión resultantes de cambios en el coste amortizado del título y otros cambios en el valor contable del título. Las diferencias de conversión se reconocen en el resultado del ejercicio y otros cambios en el valor contable se reconocen en el patrimonio neto.

Las diferencias de conversión sobre partidas no monetarias, tales como instrumentos de patrimonio mantenidos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se presentan como parte de la ganancia o pérdida en el valor razonable. Las diferencias de conversión sobre partidas no monetarias, tales como instrumentos de patrimonio clasificados en la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto, se incluyen en el patrimonio neto.

4.7 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.

4.8 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación:

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

b) Transacciones y saldos

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

Los cambios en el valor razonable de títulos monetarios denominados en moneda extranjera clasificados en la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto son analizados entre diferencias de conversión resultantes de cambios en el coste amortizado del título y otros cambios en el valor contable del título. Las diferencias de conversión se reconocen en el resultado del ejercicio y otros cambios en el valor contable se reconocen en el patrimonio neto.

Las diferencias de conversión sobre partidas no monetarias, tales como instrumentos de patrimonio mantenidos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se presentan como parte de la ganancia o pérdida en el valor razonable. Las diferencias de conversión sobre partidas no monetarias, tales como instrumentos de patrimonio clasificados en la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto, se incluyen en el patrimonio neto.

4.9 Aspectos medioambientales

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



EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

4.10 Negocios conjuntos

- Empresa controlada de forma conjunta

La participación en una empresa controlada de forma conjunta se registra conforme con lo dispuesto para las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 4.2.b).

5.- Gestión del riesgo financiero

5.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en dichos riesgos. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y, por tanto, no está expuesta a riesgo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

(ii) Riesgo de precio

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

La perspectiva temporal de las inversiones continúa siendo el medio-largo plazo.

La medida en la que puede impactar este riesgo dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente en el momento de la elaboración de los Estados financieros intermedios del ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2025.

(iii) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda con empresas del grupo, sin embargo, los préstamos se encuentran a tipos fijos, por lo tanto, la Sociedad no está expuesta a este tipo de riesgo.

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

5.2 Estimación del valor razonable

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

5.3 Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia invadió Ucrania. El conflicto bélico, además de graves daños humanos y materiales en los países afectados, está teniendo un impacto relevante en las relaciones políticas internacionales y en la economía mundial. En estos momentos, los distintos escenarios de evolución del conflicto y de sus consecuencias presentan una elevada incertidumbre. La Sociedad está comprometida con el cumplimiento de las directrices derivadas de las sanciones y controles impuestos a Rusia y está siguiendo el curso de los acontecimientos para identificar posibles impactos sobre su situación patrimonial y la marcha de sus negocios.

Por último, cabe señalar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad realizan una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

6.- Activos Financieros

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (nota 6.2), es el siguiente:

6.1 Activos financieros a corto plazo y largo plazo

En función de la clasificación establecida por el Plan General Contable en sus normas de registro y valoración para los activos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a corto y largo plazo de los ejercicios terminados a 30 de septiembre de 2025 y a 31 de marzo de 2025 (en euros):

	Euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30/09/2025	31/03/2025	30/09/2025	31/03/2025
Activo financiero a coste amortizado	443.401.750,87	443.401.750,87	443.401.750,87	443.401.750,87
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas				
Total	443.401.750,87	443.401.750,87	443.401.750,87	443.401.750,87

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

	Euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30/09/2025	31/03/2025	30/09/2025	31/03/2025
Activo financiero a coste amortizado				
- C/c con otras personas y entidades vinculadas	58.671,32	6.181,59	58.671,32	6.181,59
- Intereses a corto plazo de créditos	-	-	-	-
- Depósitos a corto plazo	61,08	61,08	61,08	61,08
Total	58.732,40	6.242,67	58.732,40	6.242,67

6.2 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Con fecha 1 de octubre de 2014 la Sociedad adquirió una participación del 32,9% de la sociedad GMP, Property 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.

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

Dicha sociedad es cabecera de un grupo de sociedades cuyas principales magnitudes se muestran en la presente nota.

En relación al contrato mencionado anteriormente por el que Euro Cervantes SOCIMI, S.A. adquiere el 32,9% de las acciones de GMP Property SOCIMI, S.A., las principales características son:
La adquisición de las acciones se divide 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.
- Las denominadas "New Shares" por las que se adquieren 288.499 nuevas acciones las cuales corresponden a una ampliación de capital social de GMP así como una aportación a los fondos propios cuyo importe asciende a 94.424.828 euros. El precio de adquisición se divide en 1.419.415 euros relativos al incremento del capital social de GMP y 27.852.282 euros correspondientes a prima de emisión. Dichos importes han sido abonados dado que la ampliación de capital ha sido totalmente suscrita y desembolsada. El importe restante, es decir, 65.153.131 euros se instrumentarán como una aportación de socios y se haría efectiva a GMP en los mismos términos que en el apartado anterior.

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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

Con fecha 21 de junio de 2016, cumpliéndose las condiciones establecidas por contrato, se realizó el pago anticipado de 88.055.212 euros a GMP, quedando cancelada la deuda anticipadamente. La diferencia entre el importe en libros de dicho pasivo financiero valorado a coste amortizado en el momento de la cancelación (85.274.855 euros) y el importe pagado (88.055.212 euros), se reconoció en el resultado financiero de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de marzo de 2017.

Dichos pagos fueron realizados a través de la financiación otorgada por la matriz Euro Iberia Privated Limited mencionado en la Nota 7.2 de la memoria.

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.

Los Administradores consideran que el valor razonable de dicha opción de re-compra a la fecha de cierre del ejercicio 2023 es nulo o muy poco significativo y por ello han decidido no registrar importe alguno si bien será objeto de seguimiento y evaluación anualmente.

Adicionalmente, se ha incorporado un ajuste en relación a una operación con las sociedades vinculadas Euro Gaudi, S.a.R.L. y Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L. Esta operación consiste en una inversión financiera en la sociedad Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L. y una deuda contraída con Euro Gaudi, S.a.R.L. El importe de ambas operaciones es de 220.759,86 euros.

La deuda contraída con Euro Gaudi, S.a.R.L., proviene de un préstamo que ésta otorgó previamente a Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L., y cuya posición, posteriormente, fue traspasada de Euro Gaudi, S.a.R.L., a Eurocervantes SOCIMI S.A. Los intereses del préstamo, por el ejercicio comprendido desde 2019 hasta su vencimiento, han sido contabilizados vía resultado negativo de ejercicios anteriores.

Derivada de la inversión financiera, la participación de Eurocervantes SOCIMI S.A. en Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L., aumentó por el valor del préstamo.

Posteriormente, a fecha 16 de noviembre de 2022, Eurocervantes SOCIMI S.A., mediante transferencia bancaria, salda la deuda pendiente con Euro Gaudi, S.a.R.L.

Con fecha 19 de diciembre de 2016, la Sociedad formalizó con la sociedad vinculada New Tower Real Estate la compraventa del 48,89% de participación en el capital de Unibail Rodamco Steam, S.L. y del 48,89% de participación en el capital de Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L. El precio de las participaciones ascendió a 201.010.360 euros y 496.177 euros respectivamente. El precio establecido para la compraventa de las participaciones Unibail Rodamco Steam, S.L. y Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L., se estableció en base al valor de mercado de las sociedades basado fundamentalmente en el patrimonio neto y en las plusvalías tácitas del activo inmobiliario.

Dichas adquisiciones fueron financiadas con un préstamo con la Sociedad New Tower Real Estate por el importe total que asciende a 201.229.751 euros. Posteriormente, con fecha 19 de diciembre de 2016, dicho préstamo fue cedido en las mismas condiciones y términos a los inicialmente pactados a la Sociedad vinculada Euro Gaudi, S.a.R.L. Esta financiación venía devengando hasta su fecha de vencimiento, 19 de diciembre de 2021, un tipo de interés anual de 8,1%.

Con fecha 12 de enero de 2022, la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. y Euro Gaudi, S.a.r.l. han firmado una adenda del contrato de préstamo del 19 de diciembre de 2016, la cual tenía un vencimiento al 19 de diciembre de 2021 y que ha sido prorrogado hasta el 19 de diciembre de 2031. Las condiciones del préstamo se mantienen. Sin embargo, el tipo de interés anual actualizado es del 5,4%.

Con fecha 29 de julio de 2022, la Sociedad Euro Gaudi, S.a.r.l., mediante acuerdo firmado en presencia de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A., decide ceder este préstamo, en las mismas condiciones y términos a los inicialmente pactados, a la Sociedad vinculada Euro Iberia Private Limited.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Seguidamente, con fecha 3 de noviembre de 2022, pero a efectos de 30 de septiembre de 2022, las Sociedades Euro Cervantes SOCIMI, S.A y Euro Iberia Private Limited, acuerdan anticipar la fecha de vencimiento de una parte del Préstamo igual a 20.038.665,66 euros de principal y 11.899.054,78 euros de intereses, de forma que la nueva fecha de vencimiento sea el 30 de septiembre de 2022, con el objeto de capitalizar el importe acelerado.

Con fecha 30 de noviembre de 2022, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Euro Cervantes SOCIMI, S.A se reúne y acuerda la capitalización del préstamo, vía aportación de socios. (Nota 8.5).

A 30 de septiembre de 2025 el capital pendiente del préstamo asciende 265.371.766,50 euros y 39.845.570,76 euros de intereses.

Por otro lado, los intereses generados ascendieron a 7.165.037,70 euros durante el período intermedio terminado el 30 de septiembre de 2025 (7.165.037,70 euros durante el período intermedio terminado el 30 de septiembre de 2024).

Unibail Rodamco Steam, S.L. y Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L. en conjunto son propietarias al 100% del centro comercial La Maquinista, ubicado en Barcelona.

Según acuerdo de accionista firmado en fecha 19 de diciembre de 2016 se considera que el control sobre dichas sociedad es en conjunto junto con el otro accionista Unibail Rodamco, SE.

Con fecha 31 de mayo de 2023, la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A., adquiere, junto con GMP Property SOCIMI, el 100% del capital de las sociedades pertenecientes al proyecto "The Mille" a las sociedades Bellersil Holding S.L.U., Fustor SPV 2019, S.L.U. y Maskep SPV 2019, S.L.U. Del 100% de capital adquirido, el 70% le corresponde a Euro Cervantes SOCIMI, S.A. y el 30% a GMP Property SOCIMI.

El valor de la adquisición de las participaciones se fija, según escritura pública, por un importe total de 101.882.795,18 euros.

La adquisición de estas participaciones se acordó mediante acuerdo privado de compraventa con fecha 27 de julio de 2022, fijándose como fecha límite para la realización de la operación la fecha de 10 de mayo de 2023. Finalmente, la operación se realiza con fecha 31 de mayo de 2023, lo que implica un incumplimiento de la cláusula de fecha límite establecido, aplicándose por tanto una penalización en el precio de compra de 1.070.065,00 euros en el precio de adquisición, quedando el precio final de adquisición de las participaciones en 100.812.730,18 euros. De forma posterior a la adquisición se realizaron determinados movimientos patrimoniales mediante la aportación y la devolución de "Otras aportaciones de socios" que afectaron al coste de cada una de las participaciones.

El proyecto "The Mille" se compone de las siguientes sociedades:

- Bellersil Property, S.L.U. Bellersil es propietaria de un edificio de oficinas con el nombre "Mile Àvila" situado en la esquina de las calles Àvila y Llull e inscrito en el Registro de la Propiedad número 21 de Barcelona como finca número 66.825.. El valor de compra de las participaciones de esta sociedad equivale a 27.280.658,21 euros desembolsados por Euro Cervantes y 11.691.710,66 desembolsados por GMP Property SOCIMI.
- Fustor SPV 2019, S.L.U. Fustor es propietaria de un edificio de oficinas con el nombre "Mile Llull" situado en la esquina de las calles Badajoz y Llull e inscrito en el Registro de la Propiedad número 21 de Barcelona como finca número 65.380. El valor de compra de las participaciones de esta sociedad equivale a 24.469.536,52 euros desembolsados por Euro Cervantes Socimi y 10.486.944,22 desembolsados por GMP Property SOCIMI.
- Maskep SPV 2019, S.L.U. Maskep es propietaria de un edificio de oficinas con el nombre "Mile Badajoz" situado en la calle Badajoz, números 58-64, e inscrito en el Registro de la Propiedad número 21 de Barcelona como finca número 66.835. El valor de compra de las participaciones de esta sociedad equivale a 12.138.934,56 euros desembolsados por Euro Cervantes SOCIMI y 5.202.400,53 desembolsados por GMO Property SOCIMI.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

El detalle del movimiento al 30 de septiembre de 2025 es el siguiente:

Empresas del Grupo y Asociadas	Saldo inicial 31.03.2025	Coste	Aumentos	Disminuciones	Dotación/Reversión en participacions	Saldo final 30.09.2025
GMP, Property SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes	198.104.748,11	-	-	-	-	198.104.748,11
Unibail Rodamco Steam, S.L.	201.010.360,31	-	-	-	-	201.010.360,31
Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L.	496.177,28	-	-	-	-	496.177,28
Bellersil Property, S.L. (Sociedad Unipersonal)	18.354.631,45	-	-	-	-	18.354.631,45
Fustor SPV 2019, SL (Sociedad Unipersonal)	13.605.697,57	-	-	-	-	13.605.697,57
Maskep SPV SL (Sociedad Unipersonal)	11.830.136,15	-	-	-	-	11.830.136,15
Total	443.401.750,87	-	-	-	-	443.401.750,87

El detalle del movimiento al 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Empresas del Grupo y Asociadas	Saldo inicial 31.03.2024	Coste	Aumentos	Disminuciones	Dotación/Reversión en participacions	Saldo final 31.03.2025
GMP, Property SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes	198.104.748,11	-	-	-	-	198.104.748,11
Unibail Rodamco Steam, S.L.	201.010.360,31	-	-	-	-	201.010.360,31
Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L.	496.177,28	-	-	-	-	496.177,28
Bellersil Property, S.L. (Sociedad Unipersonal)	22.007.735,64	-	-	-	(3.653.104,19)	18.354.631,45
Fustor SPV 2019, SL (Sociedad Unipersonal)	17.757.546,88	-	-	-	(4.151.849,31)	13.605.697,57
Maskep SPV SL (Sociedad Unipersonal)	12.880.954,65	-	-	-	(1.050.818,50)	11.830.136,15
Total	452.257.522,87	-	-	-	(8.855.772,00)	443.401.750,87

Para hacer frente a la adquisición de las participaciones, Euro Cervantes SOCIMI SA desembolsa 63.889.129,29 euro y GMP Property SOCIMI 27.381.055,41 euros. El resto del valor de las participaciones se fondea mediante aportaciones de socios que disponen las sociedades adquiridas, siendo el monto total de 9.542.545,48 euros.

Con el fin de hacer frente a la compra de estas participaciones, la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A y Euro Iberia Private Limited, firman una contrato de financiación por un importe total de 15.000.000,00 euros, con fecha de vencimiento de 18 de mayo de 2023 y con un tipo de interés de 8,1%.

Con fecha 31 de agosto de 2023, las Sociedades Euro Cervantes SOCIMI, S.A y Euro Iberia Private Limited, acuerdan anticipar la fecha de vencimiento del Préstamo igual a 15.000.000,00 euros de principal y 104.975,00 euros de intereses, de forma que la nueva fecha de vencimiento sea el 31 de agosto de 2023, con el objeto de capitalizar el importe acelerado.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Con fecha 12 de octubre de 2023, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Euro Cervantes SOCIMI, S.A se reúne y acuerda la capitalización del préstamo, vía aportación de socios. (Nota 8.5).

Con fecha 31 de mayo de 2023 se firma el acuerdo de control conjunto con el socio GMP Property SOCIMI. En dicho acuerdo se determina que una serie extensa de decisiones clave del negocio tales como la determinación del plan de negocio, la venta e activos, inversiones en Capex, entrada en nuevos negocios, nuevas opciones de financiación, política de distribución de dividendos y modificaciones en los alquileres de espacios en el activo superiores a un determinado número de metros cuadrados, entre otras medidas se han de tomar por consenso estableciendo una serie de medidas de mediación en el caso de desacuerdo. Por este motivo, los administradores de la Sociedad consideran que no controla el negocio dado que se tiene el control conjunto del mismo.

En el análisis del deterioro de las participaciones se ha tenido en cuenta el patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes netas de impuestos de los activos inmobiliarios propiedad de las filiales, calculado en virtud de la valoración realizada por un experto independiente.

A 31 de marzo de 2025, la Sociedad ha dotado deterioro en las participaciones de las sociedades pertenecientes al proyecto "The Mille" por un importe total de 8.855.772,00 euros, debido a que el valor recuperable calculado ha devenido inferior al valor neto registrado por la Sociedad (véase Nota 11.1). Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad ha dotado un deterioro de 15.195.941,58 euros.

Con fecha 29 de enero de 2024, se realizaron aportaciones de socios en Bellersil, Fustor y Maskep por un valor de 4.305.797 euros por parte de Euro Cervantes Socimi S.A. y 1.845.341,57 por parte de GMP Property SOCIMI.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han realizado las correcciones valorativas suficientes para adecuar el valor de la participación a su valor razonable.

Los importes del capital social, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en los Estados financieros de cada sociedad (datos consolidados en el caso de GMP) a 30 de septiembre de 2025, son como sigue:



30 de septiembre de 2025

Denominación / Domicilio	% Participación		Miles de euros								
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Fondos propios	Total Patrimonio	Valor en libros			Divide ndos
				Explotación	Neto			Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	
GMP Property SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (1) Calle Luchana, 33. Madrid 28010	32,90%	0,00%	9.409	37.600	114.252	1.677.400	1.692.442	198.105	-	-	11.720
Unibail Rodamco Steam, S.L. (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	4.003	33.957	98	22.355	22.355	201.010	-	-	48
Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L. (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	18	54	34	290	290	496	-	-	-
Bellersil Property, S.L. (Sociedad Unipersonal) (2) Calle Goya 6, Madrid 280032	70%	0,00%	3	1.665	(1.391)	7.769	7.019	29.047	-	(10.692)	-
Fustor SPV 2019, SL (Sociedad Unipersonal) (2) Calle Goya 6, Madrid 280032	70%	0,00%	3	788	(1.811)	1.847	1.209	25.376	-	(11.770)	-
Maskep SPV SL (Sociedad Unipersonal) (2) Calle Goya 6, Madrid 280032	70%	0,00%	3	(610)	(1.843)	8.673	8.370	13.420	-	(1.590)	-
Total			13.439	106.208	146.735	1.639.757	1.660.330	467.454	-	(24.052)	11.768

La Sociedad ha decidido presentar las cifras consolidadas de GMP Property SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes, Unibail Rodamco Steam, S.L. y Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L arriba referenciadas sobre el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 respectivamente, dado que las cifras consolidadas correspondientes al 30 de septiembre de 2025 no se encuentran auditadas.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

31 de marzo de 2025

Denominación / Domicilio	% Participación		Miles de euros								
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Fondos propios	Total Patrimonio	Valor en libros			Dividendos
				Explotación	Neto			Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	
GMP Property SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (1) Calle Luchana, 33.Madrid 28010	32,90%	0,00%	9.409	70.354	151.648	1.598.823	1.621.087	198.105	-	-	7.879
Unibail Rodamco Steam, S.L. (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0.00%	4.003	33.957	98	22.355	22.355	201.010	-	-	-
Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L. (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	18	54	34	290	290	496	-	-	-
Bellersil Property, S.L. (Sociedad Unipersonal) (2) Calle Goya 6, Madrid 280032	70%	0,00%	3	1.665	(1.391)	7.769	7.019	29.047	(3.653)	(10.692)	-
Fustor SPV 2019, SL (Sociedad Unipersonal) (2) Calle Goya 6, Madrid 280032	70%	0,00%	3	788	(1.811)	1.847	1.209	25.376	(4.152)	(11.770)	-
Maskep SPV SL (Sociedad Unipersonal) (2) Calle Goya 6, Madrid 280032	70%	0,00%	3	(610)	(1.843)	8.673	8.370	13.420	(1.051)	(1.590)	-
Total			13.439	106.208	146.735	1.639.757	1.660.330	467.454	(8.856)	(24.052)	7.879

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

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

** Las diferencias entre el valor de coste y el valor patrimonial se encuentran cubiertas por plusvalías implícitas en las inversiones de la filial.

FIRMA

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

FIRMA

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE
SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

FIRMA

6.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

FIRMA

A 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025, el saldo del epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición.

	30/09/2025	31/03/2025
Efectivo	38.349.652,62	26.451.643,15

FIRMA

7.- Pasivos Financieros

FIRMA

7.1 Análisis por categoría

FIRMA

En función de la clasificación establecida en la norma de registro y valoración para los pasivos financieros, es el siguiente:

	Euros			
	Pasivos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30/09/2025	31/03/2025	30/09/2025	31/03/2025
Pasivo financiero a coste amortizado				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	305.217.337,26	298.052.299,56	305.217.337,26	298.052.299,56
Total	305.217.337,26	298.052.299,56	305.217.337,26	298.052.299,56

	Euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Créditos, derivados y otros		Deudas con entidades de crédito		Total	
	30/09/2025	31/03/2025	30/09/2025	31/03/2025	30/09/2025	31/03/2025
Pasivo financiero a coste amortizado	-	-	-	-	-	-
- Otros	-	-	255.906,00	255.906,00	255.906,00	255.906,00
- Provisiones a corto plazo	1.718.254,32	-	-	-	1.718.254,32	-
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	94.500,25	-	-	-	94.500,25	-
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	75.105,12	44.177,88	-	-	75.105,12	44.177,88
Total	1.887.859,69	44.177,88	255.906,00	255.906,00	2.143.765,69	300.083,88

FIRMA

7.2 Clasificación por vencimientos

FIRMA

El detalle, por vencimientos, de los pasivos financieros a 30 de septiembre de 2025 es el siguiente:

	Euros						
	Pasivos financieros						
	2025	2026	2027	2028	2029	2030 y posteriores	Total
Otros	255.906,00	-	-	-	-	-	255.906,00
Provisiones a corto plazo	1.718.254,32	-	-	-	-	-	1.718.254,32
Deudas con empresas del grupo y asociadas	94.500,25	-	-	-	-	305.217.337,26	305.311.837,51
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	75.105,72	-	-	-	-	-	75.105,72
Total	2.143.766,29	-	-	-	-	305.217.337,26	307.361.103,55

por: 

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Las deudas con empresas del grupo y asociadas a 30 de septiembre de 2025 se refieren a:

Un préstamo que la Sociedad ha contraído como consecuencia de la compraventa de las participaciones del 48,89% en las Sociedad Unibail Rodamco Steam, S.L. y Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L. el 19 de diciembre de 2016 con la Sociedad New Tower Real Estate, B.V. y que posteriormente, mediante el acuerdo de cesión de crédito formalizado el 19 de diciembre de 2016 fue cedido a la Sociedad EURO GAUDI SARL. Este préstamo, devenga un tipo de interés anual de 8,1%, siendo su fecha de vencimiento el 19 de diciembre de 2021.

Con fecha 12 de enero de 2022, las sociedades Euro Cervantes SOCIMI, S.A. y Euro Gaudi, S.a.r.l. firmaron una adenda del contrato de préstamo del 19 de diciembre de 2016, la cual tenía un vencimiento al 19 de diciembre de 2021 y que ha sido prorrogado hasta el 19 de diciembre de 2031. Las condiciones del préstamo se mantienen. Sin embargo, el tipo de interés actualizado es del 5,4%.

A fecha de 29 de julio de 2022, la Sociedad EURO GAUDI SARL acuerda traspasar la posición contractual, bajo el acuerdo del préstamo, a la Sociedad Euro Iberia Private Limited. Los importes traspasados fueron 282.302.604,44 euros de principal y 9.315.985,95 euros de intereses devengados y no capitalizados, desde la formación del préstamo. Se mantienen las mismas condiciones, por lo que el tipo de interés anual continúa siendo 5,4%.

Adicionalmente, con fecha 3 de noviembre de 2022, pero a efectos de 30 de septiembre de 2022, las Sociedades Euro Cervantes SOCIMI, S.A y Euro Iberia Private Limited, acuerdan anticipar la fecha de vencimiento de una parte del préstamo igual a 20.038.665,66 euros de principal y 11.899.054,78 euros de intereses, de forma que la nueva fecha de vencimiento sea el 30 de septiembre de 2022, con el objeto de capitalizar el importe acelerado, vía aportación de socios.

Con fecha 18 de mayo de 2023, con el fin de hacer frente a la compra de las participaciones del proyecto "The Millie", La Socied Euro Cervantes SOCIMI, S.A y Euro Iberia Private Limited, firman una contrato de financiación por un importe total de 15.000.000,00 euros, con fecha de vencimiento de 18 de mayo de 2023 y con un tipo de interés de 8,1%.

Con fecha 31 de agosto de 2023, las Sociedades Euro Cervantes SOCIMI, S.A y Euro Iberia Private Limited, acuerdan anticipar la fecha de vencimiento del Préstamo igual a 15.000.000,00 euros de principal y 104.975,00 euros de intereses, de forma que la nueva fecha de vencimiento sea el 31 de agosto de 2023, con el objeto de capitalizar el importe acelerado.

Con fecha 12 de octubre, las Sociedades Euro Cervantes SOCIMI, S.A acuerda en el Consejo de Administración la capitalización préstamo que mantenía con Euro Iberia Private Limited con un principal de 15.000.000,00 euros y 104.975,00 euros de intereses.

A 31 de marzo de 2025, el saldo de deuda con empresas del grupo a largo plazo que queda pendiente pertenece a este préstamo con la sociedad Euro Iberia Private Limited. El saldo total pendiente a 31 de marzo de 2025 asciende a 298.052.299,56 euros, de los cuales 265.371.766,50 euros corresponden al capital inicial, 32.680.533,06 euros a los intereses devengados y no capitalizados al 31 de marzo de 2025.

A 30 de septiembre de 2025, el saldo de deuda con empresas del grupo a largo plazo que queda pendiente pertenece a este préstamo con la sociedad Euro Iberia Private Limited. El saldo total pendiente a 30 de septiembre de 2025 asciende a 305.217.337,26 euros, de los cuales 265.371.766,50 euros corresponden al capital inicial, 39.845.570,76 euros a los intereses devengados y no capitalizados al 30 de septiembre de 2025. Por otro lado, se registra un saldo de 94.500,25 euros correspondiente a las comisiones de custodia que Northern Trust cobra al grupo GIC. Dicho importe está siendo abonado por GIC Private Limited, Singapur, a Euro Cervantes Socimi, S.A.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Préstamo Euro Iberia Private Limited	Principal	Intereses
- Saldo Inicial (29 de julio de 2022)	282.302.604,44	9.315.985,95
- Intereses capitalizados julio-septiembre 2022		2.583.068,83
Aumentos/Disminuciones		
- 3 de noviembre de 2022 (aportación de socios)	(20.038.665,66)	(11.899.054,78)
- Intereses capitalizados diciembre 2022	3.107.827,72	-
- 18 de mayo de 2023 (financiación "The Mile")	15.000.000	104.975
- 12 de octubre de 2023 (capitalización préstamo)	(15.000.000)	(104.975)
- Intereses devengados 31/03/2023	-	4.020.382,28
- Intereses devengados 31/03/2024	-	14.330.075,39
- Intereses devengados 31/03/2025	-	14.330.075,39
- Intereses devengados 30/09/2025	-	7.165.037,70
Total	265.371.766,50	39.845.570,76

Las deudas a corto plazo con empresas tienen un saldo al 30 de septiembre de 2025 de 94.500 euros que se corresponden con la cantidad que GIC Singapore ha pagado en nombre de la Sociedad en concepto de los servicios de custodia de Northern Trust.

8.- Provisiones a corto plazo

La Sociedad ha registrado al 30 de septiembre de 2025 una provisión a corto plazo por importe de 1.718.254,32 euros relativa al importe que se estima pagar una vez concluido el procedimiento de comprobación e investigación de las retenciones a cuenta en la imposición sobre la renta de no residentes correspondientes al periodo comprendido entre el tercer trimestre de 2020 y el primer trimestre de 2023. La regularización propuesta por la Agencia Tributaria fue un importe de 1.511.694,43 euros en concepto de cuota tributaria y 206.559,89 euros en concepto de intereses de demora.

9.- Fondos propios

9.1 Capital Social

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 el capital social de la Sociedad asciende a 5.000.000,00 euros, representado por 5.000.000 de acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones son nominativas.

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad cotizan en el BME Growth, cumpliendo con las condiciones del régimen SOCIMI.

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

El accionista mayoritario a 30 de septiembre de 2025 es Euro Iberia Privated Limited ostentando una participación del 98,82348%.

9.2. 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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025, la reserva legal no había alcanzado el mínimo legalmente establecido.

9.3. Otras reservas

Los gastos de constitución se contabilizaron como una disminución del patrimonio neto, registrándose en una cuenta de reservas. El importe de estas reservas negativas asciende a 15.721,76 euros al 31 de marzo de 2025 y a 15.708,95 euros al 30 de septiembre de 2025.

La variación de reservas en el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2025 se debió a una venta de acciones propias realizada por la Sociedad, que generó una variación de 967,80 euros reconocida en la cuenta de reservas. Por su parte, la variación en el ejercicio cerrado al 30 de septiembre de 2025 corresponde a una venta de acciones por un importe de 12,81 euros.

9.4 Acciones propias

En relación a las acciones propias se indica:

A 30 de septiembre de 2025

	Número de Acciones	Euros	Euro/Acción	Miles de Euros		
		Valor Nominal	Precio Medio Adquisición	Coste Total de Adquisición	Precio Medio de Venta	Importe Total Venta
Acciones propias	4.119	128.513	31,2	150	31	150

A 31 de marzo de 2025:

	Número de Acciones	Euros	Euro/Acción	Miles de Euros		
		Valor Nominal	Precio Medio Adquisición	Coste Total de Adquisición	Precio Medio de Venta	Importe Total Venta
Acciones propias	4.299	134.128	31,2	150	31	150

A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

En julio de 2025, la Sociedad realizó una venta de 180 acciones propias por un importe de 5.628,81 euros.

Al cierre del ejercicio a 30 de septiembre de 2025, la Sociedad poseía 4.119 acciones propias de un valor nominal de 128.513 euros.

10.- Administraciones Públicas y Situación fiscal

10.1 Situación fiscal

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

El detalle de los saldos relativos a los activos fiscales y pasivo fiscales es el siguiente:

	30.09.2025	31.03.2025
Pasivos		
- IRPF	-	2.152,28
Total	-	2.152,28

10.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2025 y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad es la siguiente:

Euros			
30 de septiembre de 2025			
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	2.917.344,75
Impuesto de sociedades			-
Resultado antes de impuestos	-	-	2.917.344,75
Ajustes por la limitación en la deducibilidad en gastos financieros:	3.521.685,15	-	3.521.685,15
Gasto de retención de impuestos	1.511.694,43		1.511.694,43
Multas y sanciones	90	-	90
Base imponible (resultado fiscal)	5.033.379,58		7.950.814,33

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2024 y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad es la siguiente:

Euros			
30 de septiembre de 2024			
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	621.767,72
Impuesto de sociedades			-
Resultado antes de impuestos	-	-	621.767,72
Ajustes por la limitación en la deducibilidad en gastos financieros:	4.572.761,05	-	4.572.761,05
Multas y sanciones	172,45	-	172,45
Base imponible (resultado fiscal)	4.572.933,50		5.194.701,22

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

9.1 10.3 Otros créditos

La Sociedad tiene a 30 de septiembre de 2025 incentivos y deducciones fiscales pendientes de aplicación, según el siguiente detalle:

Deducciones pendientes de aplicar	Euros	Aplicado a 30.09.2025	Pendiente de aplicación a 30.09.2025
Ajuste gasto financiero: Enero 2014 – Diciembre 2014	452.661,22	-	452.661,22
Ajuste gasto financiero: Enero 2015 – Marzo 2016	6.013.680,19	-	6.013.680,19
Ajuste gasto financiero: Abril 2016 – Marzo 2017	15.287.183,66	-	15.287.183,66
Ajuste gasto financiero: Abril 2017 – Marzo 2018	24.996.635,34	-	24.996.635,34
Ajuste gasto financiero: Abril 2018 – Marzo 2019	24.877.285,50	-	24.877.285,50
Ajuste gasto financiero: Abril 2019 – Marzo 2020	22.509.513,35	-	22.509.513,35
Ajuste gasto financiero: Abril 2021 – Marzo 2021	23.353.999,51	-	23.353.999,51
Ajuste gasto financiero: Abril 2021 – Marzo 2022	23.871.524,55	-	23.871.524,55
Ajuste gasto financiero: Abril 2022 – Marzo 2023	16.778.984,72	-	16.778.984,72
Ajuste gasto financiero: Abril 2023 – Marzo 2024	12.641.696,64	-	12.641.696,64
Ajuste gasto financiero: Abril 2024 – Marzo 2025	11.262.598,84	-	11.262.598,84
Ajuste gasto financiero: Marzo 2025 – Septiembre 2025	3.521.685,15	-	3.521.685,15
	185.567.448,67	-	185.567.448,67

Al 30 de septiembre de 2025 la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no se va a recuperar fiscalmente.

10.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025 la Sociedad tiene abiertos a inspección el ejercicio 2023 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y para los demás impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios.

Con fecha 14 de octubre de 2025, fecha anterior a la formulación de estas Cuentas Anuales intermedias, se dio por concluido el procedimiento de comprobación e investigación mediante la firma de las correspondientes actas:

- En relación con el Impuesto sobre Sociedades de los periodos 2020 a 2022, se suscribió acta de conformidad en la que la Inspección aceptó íntegramente la actuación de la Sociedad, sin proponerse regularización tributaria alguna;
- Respecto de las retenciones a cuenta en la imposición sobre la renta de no residentes correspondientes al periodo comprendido entre el tercer trimestre de 2020 y el primer trimestre de 2023, se formalizó acta de conformidad en la que la Inspección propuso una regularización por importe de 1.511.694,43 euros en concepto de cuota tributaria y 206.559,89 euros en concepto de intereses de demora, cantidades que han sido satisfechas por la Sociedad en tiempo y forma ante

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

la Administración tributaria.

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

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

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

En la Junta general extraordinaria de 8 de junio de 2016 se acordó solicitar la admisión a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil – MAB (actualmente denominado BME Growth) Segmento Socimi de la totalidad de las acciones representativas del capital social.

El día 22 de septiembre de 2016, Euro Cervantes SOCIMI, S.A. fue incorporada al segmento de SOCIMI del BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil) por acuerdo del Consejo de Administración del BME Growth. El precio de salida de sus acciones, fue de 31,00 euros por acción.

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

11.- Ingresos y gastos

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

Conforme se indica en la nota 4.4 el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad, a 30 de septiembre de 2025 y 30 de septiembre de 2024, se corresponde con los dividendos recibidos de Unibail Rodamco Steam S.L. y GMP Property Socimi S.A.

11.2 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación", a 30 de septiembre de 2025 y 30 de septiembre 2024, presenta la siguiente composición (en euros)

	30.09.2025	30.09.2024
Servicios Profesionales	177.031,95	412.432,37
Servicios Bancarios	7.369,71	12.257,41
Primas de seguros	18.806,13	18.908,90
Tributos	1.511.694,43	-
Total	1.714.902,22	443.598,68

12.- Resultado financiero

El resultado financiero a 30 de septiembre de 2025 está principalmente compuesto por los intereses devengados de los préstamos que la Sociedad mantiene con Euro Iberia Private Limited (ver nota 7) que ascienden a 7.165.037,70 euros (7.165.037,70 euros con Euro Iberia Private Limited a 30 de septiembre de 2024).

En relación con los ingresos financieros, estos corresponden a la rentabilidad que la registra por los depósitos mantenidos en la entidad financiera NORTHERN TRUST.

13.- Operaciones con partes vinculadas

13.1 Saldos con vinculadas

El importe del saldo en balance con vinculadas al 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente (en euros):

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

	Entidad dominante 30/09/2025	Otras empresas del grupo 30/09/2025	Entidad dominante 31/03/2025	Otras empresas del grupo 31/03/2025
A) ACTIVO CORRIENTE				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 6.1)	58.671,32	-	6.181,59	-
B) PASIVO NO CORRIENTE				
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (nota 7)	305.217.337,26	-	298.052.299,56	-
C) PASIVO CORRIENTE				
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 7)	94.500,25	-	-	-

A 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025, la Sociedad mantiene una deuda a largo plazo y corto plazo con la Sociedad Euro Iberia Private Limited, cuyo vencimientos y tipos de interés se detallan en la nota 7.

13.2 Retribuciones al Consejo de Administración y 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. La Sociedad no posee empleados, por lo cual no tiene alta dirección.

A 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025, la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración. Así mismo, no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había asumidas por cuenta de ellos a título gratuito.

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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Órgano de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto refundido de la ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculados, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previsto en el artículo 229 de dicha ley.

14.- Otra información

14.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios correspondientes a los servicios prestados por la empresa auditora, Ernst & Young, S.L. son los siguientes:

	30.09.2025	31.03.2025
Servicios de Auditoría	28.644	27.810
Otros servicios exigidos por la normativa	16.068	15.525
Saldo final	44.712	43.335

(*) No se han prestado servicios fiscales ni otros servicios exigidos al auditor de cuentas por otra normativa durante el ejercicio ni otros servicios, así como tampoco se han prestado servicios por la red del auditor.

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025, con independencia del momento de su facturación.

14.2 Personal

La Sociedad no tiene personal a 30 de septiembre de 2025 ni durante el período terminado el 30 de septiembre de 2024.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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

15.1 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.

15.2 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.

16.- 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 2017, sobre la información a incorporar en la memoria de las Estados financieros intermedios en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	30.09.25	31.03.25
	Días	
Período medio de pago a proveedores	13,51	15,75
Ratio de operaciones pagadas	19,63	16,33
Ratio de operaciones pendientes de pago	83,75	175,44
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	108.218	346.820
Total pagos pendientes	498,25	10.411

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

	30.09.25	31.03.25
	Días	
Facturas pagadas antes del cumplimiento de plazo máximo legal de pago a proveedores	25	50
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	96,15%	94%
Ratio de operaciones pendientes de pago	83,75	175,44
	Volumen (euros)	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	108.218	346.820
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	100%	100%

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.

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.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE
SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

17.- Hechos posteriores

Con fecha 14 de octubre de 2025 se dio por concluido el procedimiento de comprobación e investigación mediante la firma de las correspondientes actas:

- (iii) En relación con el Impuesto sobre Sociedades de los periodos 2020 a 2022, se suscribió acta de conformidad en la que la Inspección aceptó íntegramente la actuación de la Sociedad, sin proponerse regularización tributaria alguna;
- (iv) Respecto de las retenciones a cuenta en la imposición sobre la renta de no residentes correspondientes al periodo comprendido entre el tercer trimestre de 2020 y el primer trimestre de 2023, se formalizó acta de conformidad en la que la Inspección propuso una regularización por importe de 1.511.694,43 euros en concepto de cuota tributaria y 206.559,89 euros en concepto de intereses de demora, cantidades que han sido satisfechas por la Sociedad en tiempo y forma ante la Administración tributaria.

Además de este hecho comentado anteriormente, no ha habido hechos posteriores significativos al cierre de los Estados Financieros intermedios que tengan incidencia en los resultados de la Sociedad.



EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Anexo

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

Descripción	30/09/2025
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">Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo generalBeneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica No aplica No aplica
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none">Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo generalDividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica No aplica No aplica
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none">Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica No aplica No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No aplica
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	No aplica
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	- GMP, Property SOCIMI S.A con fecha: 1 de Octubre 2014 - Unibail Rodamco Steam, S.L. . con fecha: 19 de diciembre de 2016. - Bellersil Property, S.L.U. con fecha 31 de mayo de 2023 - Fustor SPV 2019, S.L.U.con fecha de 31 de mayo de 2023 - Maskep SPV 2019, S.L.U. con fecha 31 de mayo de 2023.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE
SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	<ul style="list-style-type: none">- GMP, Property SOCIMI, S.A.- Unibail Rodamco Steam, S.L.- Bellersil Property, S.L.U. con fecha 31 de mayo de 2023- Fustor SPV 2019, S.L.U. con fecha de 31 de mayo de 2023- - Maskep SPV 2019, S.L.U. con fecha 31 de mayo de 2023.
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.

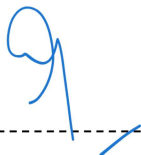
**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

El Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. en fecha 20 de enero de 2026, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los Estados financieros intermedios y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que consta de 41 páginas.

Por delegación, D^a M^a Lorena Salamanca Cuevas firma la totalidad de las hojas que constituyen las presentes Estados financieros intermedios.

Presidente: D^a Ang Peiwen

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



Vicesecretario Consejero: D. Santiago Torrejón Luna

