

Madrid, 30 de julio de 2019

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "**EURO CERVANTES**"), 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 de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), por medio de la presente publica la siguiente información financiera del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019:

- Informe de auditoría independiente de cuentas anuales de la Sociedad
- Cuentas anuales de la Sociedad e informe de gestión
- Informe especial de procedimientos acordados sobre el informe de estructura organizativa y control interno de la información financiera

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, modificando aquellas secciones en las que ha sufrido cambios desde su publicación mediante Hecho Relevante el pasado 31 de julio de 2018.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Euro Cervantes SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de marzo de 2019



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de marzo de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<i>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas</i> Al 31 de marzo de 2019 el valor contable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas registradas en el activo no corriente asciende a 399.390.525,84 euros, como se indica en la nota 6.2 de la memoria. Asimismo, como se indica en la nota 4.1, al menos al cierre del ejercicio, la dirección realiza una evaluación de posibles indicios de deterioro y se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que el valor recuperable de las Inversiones en empresas del Grupo y asociadas es inferior a su valor en libros. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. La dirección toma en consideración para la estimación del deterioro el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas existentes a fecha de valoración, estas plusvalías están asociadas principalmente al valor razonable de las inversiones inmobiliarias mantenidas por sus participadas y soportadas por expertos independientes. Se trata de un aspecto relevante de nuestra auditoría dada la magnitud de los saldos en inversiones en empresas del grupo y asociadas respecto al total de activos y los juicios y estimaciones en relación al posible deterioro. Como consecuencia de los análisis anteriores, la dirección de la Sociedad ha concluido que no es necesario registrar deterioro en el ejercicio.	Hemos documentado nuestro entendimiento del proceso de estimación y cálculo realizado por la dirección. Para la evaluación de los potenciales indicios de deterioro, y de los juicios y estimaciones aplicados por la dirección, hemos aplicado los siguientes procedimientos: - Hemos mantenido reuniones con la Dirección, para el entendimiento del mercado, de la tipología y localización de las inversiones y del entorno económico con objeto de identificar la existencia de potenciales indicios de deterioro. - Hemos obtenido las cuentas anuales auditadas de las sociedades participadas, así como hemos mantenido reuniones con los auditores para entender el enfoque, riesgo y trabajo realizado. - Obtención de las valoraciones de las inversiones inmobiliarias de las sociedades participadas, realizadas por un experto independiente, que soportan las plusvalías tácitas de las participadas, realizando, entre otros, procedimientos para confirmar la competencia, independencia, capacidad e integridad de los expertos valoradores. - Realización de pruebas selectivas para contrastar la metodología, los datos más relevantes y las hipótesis de negocio y de mercado utilizadas por los expertos valoradores, teniendo en cuenta las circunstancias vigentes en cada momento y las condiciones del mercado. Hemos evaluado la suficiencia de la información desglosada en las cuentas anuales de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. sobre esta materia. El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio terminado al 31 de marzo de 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de marzo de 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

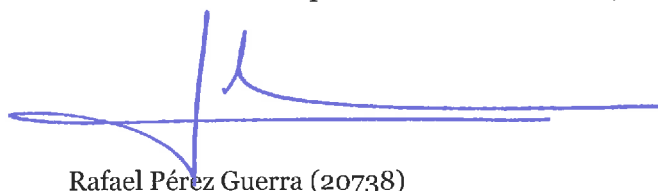
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (So242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

8 de julio de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/16685

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el
31 de marzo de 2019

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO A 31 DE MARZO DE 2019 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio 31.03.2019	Ejercicio 31.03.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		399.390.525,84	399.359.431,84
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 6.2	399.390.525,84	399.359.431,84
ACTIVO CORRIENTE		97.113,28	2.483.784,04
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 6.1	3.630,00	-
Otros deudores		3.630,00	-
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 6.1	61,08	61,08
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 6.3	93.422,20	2.483.722,96
TOTAL ACTIVO		399.487.639,12	401.843.215,88

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	Ejercicio 31.03.2019	Ejercicio 31.03.2018
PATRIMONIO NETO		35.109.123,63	54.686.972,04
Fondos propios	Nota 8	35.109.123,63	54.686.972,04
Capital		5.000.000,00	5.000.000,00
Capital escriturado	Nota 8.1	5.000.000,00	5.000.000,00
Prima de emisión	Nota 8.1	96.515.000,00	96.515.000,00
Reservas	Nota 8.3	(16.689,56)	(16.689,56)
Resultados de ejercicios anteriores		(46.811.338,40)	(25.264.510,40)
Resultado del ejercicio		(19.577.848,41)	(21.546.828,00)
PASIVO NO CORRIENTE		364.269.835,66	347.111.684,93
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 7, 9	364.269.835,66	347.111.684,93
PASIVO CORRIENTE		108.679,83	44.558,91
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 7, 9	52.899,94	16.436,94
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 7.2	55.779,89	28.121,97
Acreedores varios		30.026,49	28.108,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 10.1	25.753,40	13,97
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		399.487.639,12	401.843.215,88

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes Cuentas Anuales.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019 (Expresado en Euros)

	Notas	Ejercicio 31.03.2019	Ejercicio 31.03.2018
Importe neto cifra de negocios	Nota 11.2	7.993.204,35	5.308.291,92
Otros gastos de explotación	Nota 11.1	(423.101,06)	(379.995,72)
Servicios exteriores		(423.101,06)	(379.995,72)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.570.103,29	4.928.296,20
Ingresos financieros	Nota 12	17,38	1.038,67
Otros ingresos financieros		17,38	1.038,67
Gastos financieros	Nota 12	(27.148.333,87)	(26.476.162,87)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(27.148.333,87)	(26.476.162,87)
Diferencias de cambio		364,79	-
RESULTADO FINANCIERO		(27.147.951,70)	(26.475.124,20)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(19.577.848,41)	(21.546.828,00)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(19.577.848,41)	(21.546.828,00)

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes Cuentas Anuales.

SA

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019 (Expresado en Euros)

	Notas	Ejercicio 31.03.2019	Ejercicio 31.03.2018
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.		(19.577.848,41)	(21.546.828,00)
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)		(19.577.848,41)	(21.546.828,00)

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019
(Expresado en Euros)

	Capital Social (Nota 8.1)	Prima de emision (Nota 8.1)	Reservas (Nota 8.3)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado	Total Patrimonio Neto
SALDO AJUSTADO AL 31.03.2017	5.000.000,00	96.515.000,00	(16.689,56)	(8.673.532,80)	(16.590.977,60)	76.233.800,04
Total ingresos y gastos reconocidos					(21.546.828,00)	(21.546.828,00)
Operaciones con socios o propietarios						
- Aumentos de capital						-
(- Reducciones de capital)						-
- Otras operaciones con socios o propietarios						-
Otras variaciones del patrimonio neto					16.590.977,60	-
SALDO FINAL AL 31.03.2018	5.000.000,00	96.515.000,00	(16.689,56)	(16.590.977,60)	(21.546.828,00)	54.686.972,04
SALDO AJUSTADO AL 31.03.2018	5.000.000,00	96.515.000,00	(16.689,56)	(25.264.510,40)	(21.546.828,00)	54.686.972,04
Total ingresos y gastos reconocidos					(19.577.848,41)	(19.577.848,41)
Operaciones con socios o propietarios						-
- Aumentos de capital						-
(- Reducciones de capital)						-
- Otras operaciones con socios o propietarios						-
Otras variaciones del patrimonio neto				(21.546.828,00)	21.546.828,00	-
SALDO FINAL DEL 31.03.2019	5.000.000,00	96.515.000,00	(16.689,56)	(46.811.338,40)	(19.577.848,41)	35.109.123,63

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes Cuentas Anuales.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019 (Expresado en Euros)

	Notas	Ejercicio 31.03.19	Ejercicio 31.03.18
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		7.630.976,38	4.962.251,40
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(19.577.848,41)	(21.546.828,00)
Ajustes al resultado:		19.154.747,35	21.166.832,28
- Ingreso por dividendo	Nota 11.2	(7.993.204,35)	(5.308.291,92)
- Ingresos financieros	Nota 12	(17,38)	(1.038,67)
- Gastos financieros	Nota 12	27.148.333,87	26.476.162,87
- Diferencias de cambio		(364,79)	-
Cambios en el capital corriente		23.744,69	32.916,53
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 6.1	(3.630,00)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar		27.374,69	32.916,53
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		8.030.332,75	5.309.330,59
- Cobro de dividendos		7.993.204,35	5.308.291,92
- Cobro de intereses		17,38	1.038,67
- Pagos de intereses		37.111,02	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(31.094,00)	(24.933,00)
Pagos por inversiones		(31.094,00)	(24.933,00)
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 7.1	(31.094,00)	(24.933,00)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(9.990.183,14)	(2.579.670,80)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	-
- Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
- Amortización de instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(9.990.183,14)	(2.579.670,80)
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-	-
- Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
- Emisión de otras deudas		-	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 9	(9.990.183,14)	(2.579.670,80)
- Devolución y amortización de otras deudas		-	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(2.390.300,76)	2.357.647,60
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.483.722,96	126.075,36
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		93.422,20	2.483.722,96

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

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 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 Cuentas Anuales consolidadas 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 98,71% 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 Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Marzo de 2018, del GIC (Realty) Private Limited, fueron formuladas por GIC (Realty) Pte Ltd el 20 de Agosto de 2018 y presentadas ante la ACRA (Accounting and Corporate Regulatory Authority) en Singapur.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

Regimen fiscal SOCIMI

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

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.

A 31 de marzo de 2019, la Sociedad tiene un capital social de 5 millones de euros.

Con fecha 22 de septiembre de 2016 la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil, cumpliendo todos los requisitos mencionados en el artículo 4 y 5 de la Ley 11/2009 de 26 de Octubre, por los que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"). (Nota 10.6). La cotización media del ejercicio al 31 de Marzo de 2019 es de 31 euros por acción.

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

2.- Bases de presentación de las Cuentas Anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016, así como sus Adaptaciones sectoriales.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a las obligaciones de información a detallar en la presente memoria.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las presentes Cuentas Anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas Cuentas Anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2018 fueron aprobadas por el Accionista Único el 26 de Septiembre de 2018.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las Cuentas Anuales adjuntas 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 instrumentos financieros:

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Consejo de Administración de la Sociedad lleva a cabo análisis sobre la recuperabilidad de los instrumentos de patrimonio que se mencionan en la nota 6.2, tal y como indica la norma de registro y valoración 4.1.I de las presentes Cuentas Anuales.

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo terminado el 31 de marzo de 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2. Impuesto sobre beneficios:

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. 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.

3. Empresa en funcionamiento:

Según los Administradores de la Sociedad, durante los próximos 12 meses esperan obtener flujos de caja positivos procedentes de sus inversiones detalladas en la nota 6.2. La financiación de los costes necesarios para el desarrollo de la actividad de la Sociedad durante los próximos doce meses se realizará a través del saldo disponible en tesorería a 31 de marzo de 2019, con los flujos esperados de su inversión en las sociedades participadas y en caso de ser necesario con el apoyo financiero del Grupo. Por ello los administradores han formulado los presentes estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

2.6 Elementos recogidos en varias partidas

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

2.7 Moneda funcional y de presentación

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

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

2.9 Corrección de errores

En la elaboración de las Cuentas Anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las Cuentas Anuales del ejercicio 2018.

3.- Aplicación del resultado

A 31 de marzo de 2019 la Sociedad registra una pérdida de 19.577.848 euros. La propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad en relación a la distribución del resultados del ejercicio es traspasar dicho importe a "Resultados negativos de ejercicios anteriores", al igual que en el ejercicio precedente.

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

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

4.- 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 efectivo 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

I. Activos financieros

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que sean directamente atribuibles.

Posteriormente se valoran por su coste amortizado.

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

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

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

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

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

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

II. Pasivos financieros

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

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

En caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial, y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

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

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.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

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

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

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

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

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

I. Régimen SOCIMI

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

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

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

4.4 Ingresos y gastos

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.

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

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

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

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

4.5 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las Cuentas Anuales diferencian entre:

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

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

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

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

4.6 Transacciones entre partes vinculadas

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

4.7 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.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

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

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.

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.

4.10 Negocios conjuntos

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.

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

(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.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

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.

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.

6.- Activos Financieros

6.1 Activos financieros a corto plazo

En función de la clasificación establecida por el Plan General Contable en sus normas de registro y valoración para los activos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a corto plazo de los ejercicios terminados a 31 de marzo de 2019 y a 31 de marzo de 2018 (en euros):

Clases Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	
	2019	2018
Préstamos y partidas a cobrar		
- Deudores comerciales	3.630,00	-
- Depósitos a corto plazo	61,08	61,08
Total	3.691,08	61,08

6.2 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Con fecha 19 de diciembre de 2016, la Sociedad ha formalizado con la sociedad vinculada New Tower Real Estate la compraventa del 48,89% de participación en el capital de Unibail Rodamco Steam, S.L. y del 48,89% de participación en el capital de Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L.. El precio de las participaciones ha ascendido a 201.010.360 euros y 219.390 euros respectivamente. El precio establecido para la compraventa de las participaciones Unibail Rodamco Steam, S.L. y Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L., se ha establecido en base al valor de mercado de las sociedades basado fundamentalmente en el patrimonio neto y en las plusvalías tácitas del activo inmobiliario.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

Dichas adquisiciones han sido financiada con un préstamo con la sociedad New Tower Real Estate por el importe total que asciende a 201.229.751 euros (Ver nota 8.1). 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 devenga un tipo de interés anual de 8,1%, siendo su fecha de vencimiento el 19 de diciembre 2021. Los intereses generados ascendieron a 17.893.379,85 euros durante el ejercicio terminado el 31 de Marzo de 2019 (16.670.018,48 euros durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2018), los cuales se han capitalizado como mayor importe de la deuda ya que su liquidación es junto al vencimiento único de 19 de diciembre de 2021. No obstante, la Sociedad tiene la opción de liquidar los intereses en cada periodo de liquidación atendiendo al contrato de préstamo.

Unibail Rodamco Steam,S.L. y Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L. 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.

Desde el ejercicio 2014, la Sociedad es propietaria del 32,9% de las acciones de GMP, Property SOCIMI, S.A., sociedad que no controla y la cual es cabecera de un grupo y cuyas cifras consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2017 elaboradas bajo normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea.

Los importes del capital social, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las Cuentas Anuales de cada sociedad (datos consolidados en el caso de GMP) a 31 de diciembre de 2018, son como sigue:

Ejercicio 2018 (Cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2018 y expresadas en miles de euros)

Denominación / Domicilio	% participación		Miles de euros							
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Fondos propios	Total Patrimonio	Valor en libros		
				Explotación	Neto			Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado
GMP, Property SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes(1) Calle Luchana, 33. Madrid 28010	32,90%	0,00%	9.409	70.608	186.823	1.279.686	1.275.943	198.105	-	-
Unibail Rodamco Steam, S.L. (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	4.003	27.937	6.680	37.910	37.910	201.010	-	-
Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L. (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	18	(18)	(76)	(58)	(58)	275	-	-
Total	-	-	13.430	98.527	193.430	1.313.795	1.313.795	399.390	-	-

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

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

La Sociedad ha decidido presentar las cifras consolidadas de GMP Property SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes y Rodamco Steam, S.L. y Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L arriba referenciadas sobre

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 dado que las cifras consolidadas correspondientes al 31 de marzo de 2019 no se encuentran auditadas.

Ejercicio 2017 (Cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2017 y expresados en miles de euros)

Denominación / Domicilio	% participación		Miles de euros							
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Fondos propios	Total Patrimonio	Valor en libros		
				Explotación	Neto			Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado
GMP, Property SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes(1) Calle Luchana, 33. Madrid 28010	32,90%	0,00%	9.409	64.628	133.518	1.114.404	1.117.210	198.105	-	-
Unibail Rodamco Steam, S.L. (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	4.003	8.485	(11.763)	31.228	31.228	201.010	-	-
Proyectos InmobiliariosTime Blue, S.L. (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	18	(15)	(63)	(45)	(45)	244	-	-
Total	-	-	13.430	73.098	121.692	1.145.587	1.148.393	399.359	-	-

- (1) Auditado por Deloitte, S.L.. Sus acciones cotizan en el Mercado Alternativo Bursatil.
(2) Auditado por Deloitte, S.L.. Sus acciones no cotizan en bolsa.

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

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

La sociedad GMP, Property SOCIMI, S.A. tiene por objeto social:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

La adquisición de las acciones se dividen en tres tramos:

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

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

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

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

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

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en 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.

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

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

Dichos pagos fueron realizados a través de la financiación otorgada por la matriz Euro Iberia Privated Limited mencionado en la nota 9 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 cuyas principales características son las siguientes:

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

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

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

Los Administradores consideran que el valor razonable de dicha opción de re-compra a la fecha de cierre del ejercicio 2018 es nulo o muy poco significativo y por ello han decidido no registrar importe alguno si bien será objeto de seguimiento y evaluación anualmente.

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

6.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018, el saldo del epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición.

7.- Pasivos Financieros

7.1 Análisis por categoría

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

Clases Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo Créditos, derivados y otros	
	2019	2018
Deudas con empresas del grupo y asociadas	364.269.835,66	347.111.684,93
Total	364.269.835,66	347.111.684,93

Clases Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo Créditos, derivados y otros	
	2019	2018
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	52.899,94	16.436,94
- Deudas con empresas del grupo y asociados c/p		
Débitos y partidas a pagar	30.026,49	28.121,97
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Total	82.926,43	44.558,91

7.2 Clasificación por vencimientos

El detalle, por vencimientos, de los pasivos financieros a 31 de marzo de 2019 es el siguiente:

Euros							
Pasivos financieros							
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas	52.899,94	238.366.095,16	-	-	-	125.903.740,50	364.322.735,60
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
- Acreedores varios	30.026,49	-	-	-	-	-	30.026,49
Total:	82.926,43	238.366.095,15	-	-	-	125.903.740,50	364.352.762,09

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

8.- Fondos propios

8.1 Capital Social

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 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 Mercado Alternativo Bursátil (MAB), cumpliendo con las condiciones del régimen SOCIMI.

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

El accionista mayoritario a 31 de marzo de 2019 es Euro Iberia Privated Limited ostentando una participación del 98,7 %.

8.2 Reserva legal.

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

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

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, la reserva legal no había alcanzado el mínimo legalmente establecido.

8.3 Otras reservas

Los gastos de constitución se consideraron como menor patrimonio neto y se contabilizaron en una cuenta de reservas. El importe de estas reservas negativas asciende a 16.689,56 euros, a 31 de marzo de 2019 y a 31 de marzo de 2018.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

9.- Debitos y partidas a pagar

	31-mar-20	19-dic-21	07-ago-25	Total
GIC REALTY Private Limited	52.899,94			52.899,94
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Préstamo EURO IBERIA) a)			125.903.740,50	125.903.740,50
Deudas con empresas de grupo y asociadas(Préstamo EURO GAUDI) b)		238.366.095,16		238.366.095,16
Total	52.899,94	238.366.095,16	125.903.740,50	364.322.735,60

Las deudas con empresas del grupo y asociadas a 31 de marzo de 2019 se refieren a:

- a) Una línea de crédito que la Sociedad ha contratado el 14 de agosto de 2015 con la sociedad dominante Euro Iberia Private Limited de la que se han dispuesto 20.000.000 euros, con un límite de 20.000.000 euros, y otra línea de crédito con un saldo dispuesto a 21 de Junio de 2016 por importe de 88.055.212 euros, con un límite de 90.000.000 euros, y cuya finalidad es la financiación de la inversión en la sociedad GMP Property Socimi, S.A. Esta línea de crédito devenga un tipo de interés anual de 9,2%, y tiene fecha de vencimiento de 7 de agosto de 2025. Durante el ejercicio 2019, ha devengado unos intereses que ascienden a 9.254.954 euros (9.806.144 euros en el ejercicio 2018), los cuales serán exigibles a la fecha de vencimiento. Por otro lado, con fecha 2 de agosto de 2018, la Sociedad ha procedido al pago de 6.474.495,52 euros y otro pago el 8 de noviembre por 1.515.687,62 en concepto de principal.

De saldo total pendiente a 31 de marzo de 2019, 97.485.358 euros corresponde al principal (105.475.541 euros a 31 de marzo de 2018) y 28.418.382 euros corresponden a los intereses devengados desde la formalización del préstamo (19.163.428 euros a 31 de marzo de 2018).

- b) Un préstamo que la Sociedad ha contraído como consecuencia de la compraventa de las participaciones del 48,89% en las sociedad Unibail Rodamco Steam, S.L. y Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L. el 19 de diciembre de 2016 con la sociedad New Tower Real Estate, B.V. (Nota 9) 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. El importe de dicho préstamo es por un nominal de 201.229.751 euros. Durante el ejercicio 2019, ha devengado unos intereses que ascienden 17.893.379,85 euros (16.670.018 euros durante el ejercicio 2018), de los cuales 12.596.873,46 se han capitalizado como mayor importe de la deuda y 5.296.506,36 euros como intereses devengados no pagados. Por otro lado, con fecha 22 de junio de 2018, la Sociedad ha procedido al pago por importe de 2.000.000 en concepto de intereses devengados y capitalizados.

Del saldo total pendiente a 31 de marzo de 2019, 201.229.750 euros (201.229.750 euros al 31 de marzo de 2018) corresponden al capital inicial, 17.893.379,85 euros a los intereses devengados durante el ejercicio 2019 (16.670.018 euros al 31 de marzo de 2018) y el importe restante a los intereses devengados y capitalizados en ejercicios anteriores.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

10.- Administraciones Públicas y Situación fiscal

10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

Saldos acreedores

	2019	2018
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	25.753,40	13,97
Total	25.753,40	13,97

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 31 de marzo de 2019 y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad es la siguiente:

	Euros		
	31 de marzo 2019		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(19.577.848,41)
Impuesto de sociedades			
Resultado antes de impuestos			(19.577.848,41)
Ajustes por la limitación en la deducibilidad en gastos financieros:	24.877.285,50		24.877.285,50
Base imponible (resultado fiscal)			5.299.437,09

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2018 y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad es la siguiente:

	Euros		
	31 de marzo 2018		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(21.546.828,00)
Impuesto de sociedades			
Resultado antes de impuestos			(21.546.828,00)
Ajustes por la limitación en la deducibilidad en gastos financieros:	24.996.635,34		24.996.635,34
Base imponible (resultado fiscal)			3.449.807,34

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
(Expresado en Euros)

10.3 Bases imponibles negativas

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2019, el importe de las bases imponibles negativas pendientes de tomar y que no han sido registradas en el Balance de Situación adjunto, eran los siguientes:

	Importe
Bases imponibles negativas	
Enero 2014 – Diciembre 2014	764.868,60
Enero 2015 – Marzo 2016	1.459.012,35
Abril 2016 – Marzo 2017	1.303.793,94
Abril 2017 – Marzo 2018	-
Abril 2018 – Marzo 2019	-
Total	3.527.674,89

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

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

10.4 Otros créditos

La Sociedad tiene a 31 de marzo de 2019 incentivos y deducciones fiscales pendientes de aplicación, según el siguiente detalle:

Deducciones pendientes de aplicar	Euros	Aplicado a 31.03.2019	Pendiente de aplicación a 31.03.2019
Ajuste gasto financiero: Enero 2014 – Diciembre 2014	452.661		452.661
Ajuste gasto financiero: Enero 2015 – Marzo 2016	6.013.680	-	6.013.680
Ajuste gasto financiero: Abril 2016 – Marzo 2017	15.287.184	-	15.287.184
Ajuste gasto financiero: Abril 2017 – Marzo 2018	24.996.635		24.996.635
Ajuste gasto financiero: Abril 2018 – Marzo 2019	24.877.286		24.877.286
	71.627.446	-	71.627.446

Al 31 de marzo de 2019 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.

10.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de marzo 2019 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2015 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las Cuentas Anuales adjuntas.

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

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

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

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

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

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

11.- Ingresos y gastos

11.1 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" a 31 de marzo de 2019 y 2018 presenta la siguiente composición (en euros)

	2019	2018
Servicios Profesionales	380.620,07	360.656,78
Servicios Bancarios	42.480,99	19.338,94
Total	423.101,06	379.995,72

11.2 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 31 de marzo de 2019 se corresponde con los dividendos recibidos GMP Property Socimi S.A y a 31 de marzo 2018 se corresponden con los dividendos recibidos de Unibail Rodamco Steam S.L. y GMP Property Socimi S.A.

12.- Resultado financiero

El Resultado Financiero a 31 de marzo de 2019 esta principalmente compuesto por los intereses devengados de los préstamos que la sociedad mantiene con Euro Iberia Private Limited y Euro Gaudi, S.A.R.L (Ver Nota 9) y ascienden a 9.254.954,02 euros (9.806.144,39 euros en 2018) y 17.893.379,85 euros (16.670.018,48 euros en 2018), respectivamente.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

13.- Operaciones con partes vinculadas

13.1 Saldos con vinculadas

El importe del saldo en balance con vinculadas al 31 de marzo de 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

	Entidad dominante 31/03/2019	Otras empresas del grupo 31/03/2019	Entidad dominante 31/03/2018	Otras empresas del grupo 31/03/2018
A) PASIVO NO CORRIENTE Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (nota 9)	125.903.740,51	238.366.095,15	124.638.969,63	222.472.715,30
B) PASIVO CORRIENTE Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 9)	52.899,94		16.436,94	-

A 31 de marzo de 2019 y 2018, la Sociedad mantiene dos deudas a largo plazo con la sociedad Euro Iberia Private Limited, y otra con la sociedad Euro Gaudi Sarl cuyo vencimientos y tipos de interés se detallan en la nota 9.

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.

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

Durante el ejercicio acabado a 31 de Marzo de 2019 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio 2019

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	21.600,00
Revisión semestral	10.000,00

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

Ejercicio 2018

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	19.000,00
Revisión semestral	9.500,00

14.2 Personal

La Sociedad no tiene personal a cierre de los ejercicios 2018 y 2019.

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 periodo medio de pago a proveedores.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2017, sobre la información a incorporar en la memoria de las Cuentas Anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2019	2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	21,50	110,82
Ratio de operaciones pagadas	21,66	108,08
Ratio de operaciones pendientes de pago	0	381,51
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	376.042,73	341.299,55
Total pagos pendientes	2.843,50	3.458,75

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

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

17.- Hechos posteriores

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

Anexo

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

<i>Descripción</i>	<i>31/03/2019</i>
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	No aplica
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	No aplica
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	No aplica
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	No aplica
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	No aplica
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.
MEMORIA
(Expresado en Euros)

	diciembre de 2016.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	- GMP, Property SOCIMI, S.A. - Unibail Rodamco Steam, S.L.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No aplica

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019.

1. EXPOSICIÓN SOBRE LA EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO DE LA SOCIEDAD

El ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 ha finalizado con una pérdida de 19,6 millones de euros, frente a los 21,6 millones de euros que registró en el ejercicio precedente.

La cifra de negocio es de 7,9 millones de euros, mientras que en el ejercicio anterior ha sido 5,3 millones de euros, y los gastos de explotación a 31 de marzo 2019 han sido 423.101,06 y en ejercicio anterior a 31 de marzo 2018 fueron 379.995,72 euros.

Por su parte, el periodo medio de pago a proveedores del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2019 asciende a 21,50 días (110,82 días en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2018).

2. EVOLUCIÓN PREVISTA DE LA SOCIEDAD

Para el ejercicio que se inicia el 1 de abril de 2019 no se prevén cambios en la actividad de la Sociedad, ni se prevé ninguna acción que pueda alterar o modificar la actividad desarrollada en ejercicios pasados. Se estima un incremento moderado en los gastos de explotación respecto al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019.

3. OPERACIONES CON PARTICIPACIONES PROPIAS

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

4. ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

5. POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

Riesgo de precio

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

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

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

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

Riesgo de flujo de efectivo

No existen riesgos significativos de flujos de efectivo.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019.

6. HECHOS POSTERIORES

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

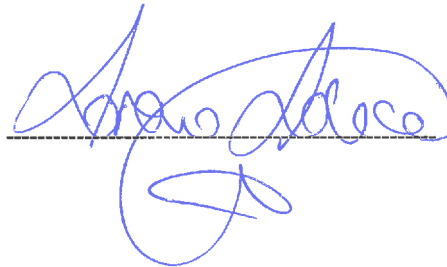
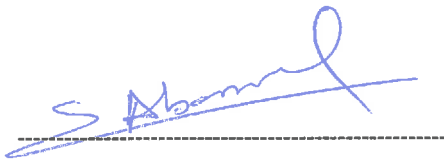
**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019**

El Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. en fecha 25 de Junio de 2019, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, y que constan de 31 paginas, mientras que el informe de gestión se extiende en 2 páginas.

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

Presidente: D. Sebastien Pierre Abascal

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



Vocal: D^a Lim Yoke Peng

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019**

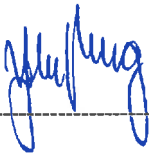
El Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. en fecha 25 de junio de 2019, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, y que constan de 31 paginas, mientras que el informe de gestión se extiende en 2 páginas.

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

Presidente: D. Sebastien Pierre Abascal

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

Vocal: D^a Lim Yoke Peng



INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

La estructura de la Sociedad está compuesta por el Consejo de Administración formado por tres (3) miembros, con carácter dominical:

- D. Sébastien Pierre Abascal: presidente
- D.^a Lim Yoke Peng: vocal
- D.^a María Lorena Salamanca Cuevas: secretario consejero

La Sociedad, no cuenta con empleados.

El Consejo de Administración cuenta con el apoyo de varios proveedores de servicios externos que son especialistas en su campo, entre los que destaca un asesor contable, un asesor legal, un asesor fiscal y el Asesor Registrado, no habiéndose firmado contrato de gestión alguno con un tercero.

El sistema de control interno se rige por las reuniones trimestrales del Consejo de Administración (que se celebrarán con mayor frecuencia si fuera necesario). Las decisiones clave de la empresa se toman durante estas reuniones, y las actualizaciones de las inversiones de la Compañía se comunican a los consejeros para asegurarse de que están prestando una supervisión adecuada de las operaciones del negocio. También se comunican las aportaciones de los diversos proveedores de servicios externos para asegurar que los consejeros sean plenamente conscientes de cualquier problema técnico que afronte la Compañía y puedan abordarlos de manera adecuada.

2. PROCEDIMIENTOS CON QUE CUENTA LA EMPRESA EN RELACIÓN CON LA INFORMACIÓN PUBLICADA Y LOS MEDIOS PARA CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES COMO EMPRESA DEL MAB

2.1 Disponibilidad de los procedimientos adecuados con los que cuenta la Sociedad para conseguir que coincidan:

2.1.1 La información relevante que se publica en la página web de la Sociedad y la información remitida al Mercado.

Toda información constitutiva de hecho relevante se consulta con el Asesor Registrado.

Dado que la Sociedad no tiene empleados, las comunicaciones realizadas por los representantes de la empresa son las que hagan los consejeros. El Consejo de Administración ha articulado las comunicaciones a través de la figura del presidente del consejo, quien es conocedor de la necesidad de que no se difunda información privilegiada alguna.

El consejo de administración es informado de la gestión de la Sociedad en todo momento a través de los *reportings* que recibe de los equipos gestores de sus

dos participadas, con una periodicidad mensual, conforme a las instrucciones impartidas por el Consejo de Administración.

3.1.2 La información que se difunda en las presentaciones con la comunicada al Mercado.

La Compañía no tiende a realizar ni difundir presentaciones y por lo tanto no debe existir el riesgo de que se incluya información diferente dentro de presentaciones e información que sea notificada al Mercado. En el caso de que se usasen presentaciones, el Consejo de Administración velará por que la información que se publique en las mismas sea coherente con la información que se publique en el Mercado.

3.1.3 Las declaraciones realizadas por los representantes de la empresa a los medios de comunicación y la información comunicada al Mercado.

Los representantes de la empresa no tienden a hablar directamente con los medios de comunicación. Cualquier solicitud de los medios de comunicación surgirá a través de los datos de contacto proporcionados en la web. En dicho caso, los medios de comunicación serán redirigidos a la información que está disponible en la web, y no se dará información a los medios de comunicación antes de su publicación en el mercado y web. En caso de que el representante de la Compañía hablase con los medios de comunicación, éstos son conscientes de la necesidad de limitar sus declaraciones a la información pública.

3.2 Medios de que dispone el consejo de administración y sus miembros, así como los directivos de la Sociedad, para cumplir con sus obligaciones como empresa del MAB.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa del MAB, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

Respecto de la transmisión de información, se debe destacar la figura del presidente del Consejo de Administración, quien dada la estrecha comunicación con el resto de miembros del Consejo de Administración así como con el asesor registrado, permite garantizar la homogeneidad y consistencia en la información publicada por la Sociedad.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.

Como se indica en el párrafo anterior, el consejo de administración de la Sociedad dispone del asesoramiento legal de un tercero. en todo lo referente a las acciones

necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Sociedad, junto con los asesores externos que asisten a la misma en su gestión, ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información emitida por la Sociedad al mercado.

Como resultado del proceso, cabe destacar, entre otros, los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.

Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.

Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes como aquellos más significativos:

Registro y valoración de las participaciones propiedad de la Sociedad.

Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros incluidos en los contratos de financiación.