

Madrid, 10 de enero de 2020

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), EURO CERVANTES, S.A.U. (en adelante, la “Sociedad” o “**EURO CERVANTES**”), por medio de la presente a continuación hace público la siguiente información financiera anual correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de abril de 2019 y 30 de septiembre de 2019:

- Informe de los estados financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019.
- Estados financieros intermedios individuales del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.U.

D. Sébastien Abascal

Consejero



Euro Cervantes SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada de estados financieros
intermedios correspondiente al periodo de seis meses
finalizados el 30 de septiembre de 2019



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Euro Cervantes SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 de septiembre de 2019, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Euro Cervantes SOCIMI, S.A., al 30 de septiembre de 2019, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Jorge Iniesta Lucas

20 de diciembre de 2019

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/18724

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes
al periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2019

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 31 DE MARZO DE 2019

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30/09/2019	31/03/2019
ACTIVO NO CORRIENTE		399.390.525,84	399.390.525,84
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6.2	399.390.525,84	399.390.525,84
ACTIVO CORRIENTE		11.505.363,28	97.113,28
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.1	3.630,00	3.630,00
Otros deudores		3.630,00	3.630,00
Inversiones financieras a corto plazo	6.1	61,08	61,08
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.3	11.501.672,20	93.422,20
TOTAL ACTIVO		410.895.889,12	399.487.639,12

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/09/2019	31/03/2019
PATRIMONIO NETO		32.629.726,15	35.109.123,63
Fondos propios	8	32.629.726,15	35.109.123,63
Capital		5.000.000,00	5.000.000,00
Capital escriturado	8.1	5.000.000,00	5.000.000,00
Prima de emisión	8.1	96.515.000,00	96.515.000,00
Reservas	8.3	(16.689,56)	(16.689,56)
Resultados de ejercicios anteriores		(66.389.186,81)	(46.811.338,40)
Resultado del ejercicio	3	(2.479.397,48)	(19.577.848,41)
PASIVO NO CORRIENTE		378.193.480,48	364.269.835,66
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7, 9, 13	378.193.480,48	364.269.835,66
PASIVO CORRIENTE		72.682,49	108.679,83
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7, 9, 13	52.899,94	52.899,94
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		19.782,55	55.779,89
Acreedores varios	7	19.683,01	30.026,49
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10.1	99,54	25.753,40
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		410.895.889,12	399.487.639,12

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

	Nota	De 01/04/19 al 30/09/2019	De 01/04/18 al 30/09/2018
Importe neto cifra de negocios	11.2	11.510.547,60	7.993.204,35
Otros gastos de explotación	11.1	(66.309,78)	(95.082,57)
Servicios exteriores		(66.309,78)	(95.082,57)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		11.444.237,82	7.898.121,78
Ingresos financieros	12	9,52	8,10
Otros ingresos financieros		9,52	8,10
Gastos financieros	12	(13.923.644,82)	(13.521.747,59)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(13.923.644,82)	(13.521.747,59)
Diferencias de cambio		-	364,75
RESULTADO FINANCIERO		(13.923.635,30)	(13.521.374,74)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.479.397,48)	(5.623.252,96)
Impuestos sobre beneficios	10	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(2.479.397,48)	(5.623.252,96)

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	De 01/04/19 al 30/09/2019	De 01/04/18 al 30/09/2018
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(2.479.397,48)	(5.623.252,96)
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO.			
I. Por valoración de instrumentos financieros.		-	-
II. Por coberturas de flujos de efectivo.		-	-
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		-	-
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.		-	-
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta.		-	-
VI. Diferencias de conversión.		-	-
VII. Efecto impositivo.		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I+II+III+IV+V+VI+VII)			
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros.		-	-
IX. Por coberturas de flujos de efectivo.		-	-
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		-	-
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta.		-	-
XII. Diferencias de conversión.		-	-
XIII. Efecto impositivo.		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)			
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		(2.479.397,48)	(5.623.252,96)

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Social (8.1)	Prima de emision (8.1)	Reservas (8.3)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado (3)	Total Patrimonio Neto
SALDO AL 31 DE MARZO DE 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	-	-	-	-	(5.623.252,96)	(5.623.252,96)
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 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018	5.000.000,00	96.515.000,00	(16.689,56)	(46.811.338,40)	(5.623.252,96)	49.063.719,08
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2019	5.000.000,00	96.515.000,00	(16.689,56)	(46.811.338,40)	(19.577.848,41)	35.109.123,63
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.479.397,48)	(2.479.397,48)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
(- Reducciones de capital)	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(19.577.848,41)	(2.479.397,48)	-
SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019	5.000.000,00	96.515.000,00	(16.689,56)	(66.389.186,81)	(2.479.397,48)	32.629.726,15

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta son partes integrante de los presentes Estados Financieros Intermedios.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

	Nota	Periodo finalizado a 30 de septiembre de 2019	Periodo finalizado a 30 de septiembre de 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		11.408.250,00	7.893.678,76
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.479.397,48)	(5.623.252,96)
Ajustes al resultado:		2.413.087,70	5.528.170,39
- Ingreso por dividendo	11.2	(11.510.547,60)	(7.993.204,35)
- Ingresos financieros	12	(9,52)	(8,10)
- Gastos financieros	12	13.923.644,82	13.521.747,59
- Diferencias de cambio		-	(364,75)
Cambios en el capital corriente		(35.997,34)	(4.815,87)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		-	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	6.1	(35.997,34)	(4.815,87)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		11.510.557,12	7.993.577,20
- Cobro de dividendos		11.510.547,60	7.993.204,35
- Cobro de intereses		9,52	8,10
- Otros pagos (cobros)		-	364,75
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		-	-
Pagos por inversiones		-	-
Cobros por desinversiones		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		-	(8.438.032,52)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	(8.438.032,52)
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	36.463,41
- Devolución y amortización de otras deudas	9	-	(8.474.495,93)
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)		11.408.250,00	(544.353,76)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	6.3	93.422,20	2.483.722,96
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6.3	11.501.672,20	1.939.369,20

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (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 Único pasando a ser el accionista mayoritario de Eurocervantes Socimi S.A. a poseer el 98,71% de las acciones de la Sociedad. (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 2019, del GIC (Realty) Private Limited, fueron formuladas por GIC (Realty) Pte Ltd el 5 de septiembre de 2019 y presentadas ante la ACRA (Accounting and Corporate Regulatory Authority) en Singapur.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (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 correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (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 30 de septiembre 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"). La cotización media del ejercicio al 30 de septiembre 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

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 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 (Circular 6/2018 MAB).

2.2. Imagen fiel

Los presentes estados financieros intermedios han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 25 de Septiembre de 2019.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

1. Valor razonable de 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 6.2, tal y como indica la norma de registro y valoración 4.2.I de los presentes estados financieros intermedios.

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre 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 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 30 de septiembre 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 intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.5 Comparación de la información

Dado que los presentes estados financieros intermedios son relativos a un periodo seis de meses, terminado el 30 de septiembre de 2019, las cifras de balance intermedio se presentan comparativas con el balance al 31 de marzo de 2019 y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios de patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo, con el cierre a 30 de septiembre de 2018.

De acuerdo con la circular 6/2018 publicada el 24 de julio de 2018 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 intermedios abreviados, estas deben formular estados financieros intermedios completos.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (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

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

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019.

2.9 Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en los estados financieros intermedios del periodo terminado a 30 de septiembre de 2018 ni de las cuentas anuales del ejercicio 2018.

3.- Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2019, formulada por los Administradores el 25 de junio de 2019 y aprobada por la Junta de Accionistas el 25 de Septiembre de 2019 ha sido traspasar la pérdida de 19.577.848,41 euros a "Resultados negativos de ejercicios anteriores", al igual que en el ejercicio precedente.

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

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 correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (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 distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

4.- Criterios contables

4.1 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)

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.

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.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)

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

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

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

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

II. Régimen SOCIMI

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

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

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

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 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.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)

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 los estados financieros intermedios diferencian entre:

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

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

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

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

4.6. Transacciones entre partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con 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.

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.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)

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 (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 exclusivamente en euros 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.

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.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)

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 30 de septiembre de 2019 y a terminados a 31 de marzo de 2019 (en euros):

Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	
	30/09/2019	31/03/2019
Préstamos y partidas a cobrar		
- Otros deudores	3.630,00	3.630,00
- Depósitos a corto plazo	61,08	61,08
Total	3.691,08	3.691,08

6.2 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

Dichas adquisiciones han sido financiadas con un préstamo con la sociedad New Tower Real Estate por el importe total que asciende a 201.229.751 euros (Ver 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 9.439.318,32 euros para el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (8.765.839,08 euros a 30 de septiembre de 2018). 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.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)

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 2018 elaboradas bajo normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea.

Los importes del capital social, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales de cada sociedad (datos consolidados en el caso de GMP) a 30 de septiembre de 2019, son como sigue:

30 de septiembre de 2019 (Valores a 30 de junio de 2019 y expresados en miles de euros)

Denominación / Domicilio	% participación		Miles de euros								
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Fondos propios	Total Patrimonio	Valor en libros			Dividendos
				Explotación	Neto			Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	
GMP, Property SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes(1) Calle Luchana, 33. Madrid 28010	32,90%	0,00%	9.409	32.852	112.465	1.367.596	1.353.511	198.105			8.243
Unibail Rodamco Steam, S.L. (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	4.003	18.686	28.328	517.155	517.155	201.010	-	-	3.267
Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L. (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	18	(255)	(221)	642	642	275	-	-	-
Total	-	-	13.430	51.283	140.572	1.885.393	1.871.308	399.390	-	-	11,510

(1) Auditado por Deloitte, S.L. a 30 de junio de 2019. Presentadas bajo Normas Internaciones de Información Financiera (NIIF). Sus acciones cotizan en el Mercado Alternativo Bursatil.

(2) No Auditado a 30 de junio de 2019. 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 el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 dado que las cifras consolidadas correspondientes al 30 de septiembre de 2019 no se encuentran auditadas.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)

31 de marzo de 2019 (Cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2018 y expresados en miles de euros)

Denominación / Domicilio	% participación		Miles de euros								Dividendos
	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	-	-	7.993
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	193.427	1.313.795	1.313.538	399.390	-	-	7.993

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

(2) No Auditado. 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 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.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)

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 había sido completada el 31 de diciembre de 2017 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.

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 de dicho ejercicio.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)

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 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 30 de septiembre de 2019 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.

En el caso de la inversión de Unibail Rodamco Steam, S.L. la diferencia entre el valor de coste de la participación y sus fondos propios estaría cubierta por las plusvalías implícitas en la inversión.

6.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 30 de septiembre de 2019 y 31 de marzo de 2019, el saldo del epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)

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	
	30/09/2019	31/03/2019
Deudas con empresas del grupo y asociadas	378.193.480,48	364.269.835,66
Total	378.193.480,48	364.269.835,66

Clases Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo Créditos, derivados y otros	
	30/09/2019	31/03/2019
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
- Deudas con empresas del grupo y asociados c/p	52.899,94	52.899,94
Débitos y partidas a pagar		
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	19.683,01	30.026,49
Total	72.582,95	82.926,43

7.2 Clasificación por vencimientos

El detalle, por vencimientos, de los pasivos financieros a 30 de septiembre 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	247.805.413,45	-	-	-	130.388.067,01	378.246.380,40
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
- Acreedores varios	19.683,01	-	-	-	-	-	19.683,01
Total:	72.582,95	247.805.413,45	-	-	-	130.388.067,01	378.266.063,41

8.- Fondos propios

8.1 Capital Social

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de marzo de 2019 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.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)

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

El accionista mayoritario a 30 de septiembre de 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 30 de septiembre de 2019 y 31 de marzo de 2019, 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 30 de septiembre de 2019 y a 31 de marzo de 2019.

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)	-	-	130.388.067,01	130.388.067,01
Deudas con empresas de grupo y asociadas(Préstamo EURO GAUDI) b)	-	247.805.413,45	-	247.805.413,45
Total	52.899,94	247.805.413,45	130.388.067,01	378.246.380,40

Las deudas con empresas del grupo y asociadas a 30 de septiembre de 2019 se refieren a:

- Una línea de crédito que la Sociedad ha contratado el 14 de agosto de 2015 con la sociedad dominante Euro Iberia Private Limited de la que se han dispuesto 20.000.000 euros, con un límite de 20.000.000 euros, y otra línea de crédito con un saldo dispuesto a 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 periodo de seis meses terminado a 30 de septiembre 2019, ha devengado unos intereses que ascienden a 4.484.326,50 euros (4.755.908,48 euros correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de septiembre de 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.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)

De saldo total pendiente a 30 de septiembre de 2019, 97.485.358,11 euros corresponde al principal (97.485.358 euros a 31 de marzo de 2019) y 32.902.708,94 euros corresponden a los intereses devengados desde la formalización del préstamo (28.418.382 euros a 31 de marzo de 2019).

- 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. (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 interes 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 periodo de seis meses terminado a 30 de septiembre 2019, ha devengado unos intereses que ascienden 9.439.318,32 euros (8.765.839,06 euros correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de septiembre de 2018). Por otro lado, con fecha 22 de junio de 2018, la Sociedad procedió al pago por importe de 2.000.000,00 en concepto de intereses devengados y capitalizados.

El saldo total pendiente a 30 de septiembre de 2019 asciende a 247.805.413,47 euros (238.366.095,15 euros al 31 de marzo de 2019), de los cuales 201.229.750,00 euros corresponden al capital inicial, 14.735.824,71 euros a los intereses devengados y no capitalizados durante el ejercicio 2019 y el importe restante 31.839.838,76 euros a los intereses devengados y capitalizados en ejercicios anteriores.

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

	30/09/2019	31/03/2019
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	99,54	25.753,40
Total	99,54	25.753,40

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 intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019 y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad es la siguiente:

	Euros		
	30 de septiembre 2019		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(2.479.397,48)
Impuesto de sociedades			
Resultado antes de impuestos	-	-	(2.479.397,48)
Ajustes por la limitación en la deducibilidad en gastos financieros:	10.490.363,95		10.490.363,95
Base imponible (resultado fiscal)			8.010.966,47

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2018 y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad es la siguiente:

	Euros		
	30 de septiembre 2018		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(5.623.252,96)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Resultado antes de impuestos	-	-	(5.623.252,96)
Ajustes por la limitación en la deducibilidad en gastos financieros:	11.152.311,06	-	11.152.311,06
Base imponible (resultado fiscal)			5.529.058,10

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

10.3 Otros créditos

La Sociedad tiene a 30 de septiembre 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 30/09/2019
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
Ajuste gasto financiero: Abril 2019 – septiembre 2019	10.490.364	-	10.490.364
	82.117.810	-	82.117.810

Al 30 de septiembre 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.

10.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)

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

El 23 de septiembre de 2014, el Accionista único decidió 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.

El 8 de junio de 2016 el Accionista único decidió 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 Cervantes 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 30 de septiembre de 2019 y 30 de septiembre de 2018 presenta la siguiente composición (en euros)

	30/09/2019	30/09/2018
Servicios Profesionales	58.757,70	53.594,08
Servicios Bancarios	7.552,08	41.488,49
Total	66.309,78	95.082,57

11.2 Importe neto de la cifra de negocios

Conforme se indica en la 4.4 el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad a 30 de septiembre de 2019 se corresponde con los dividendos recibidos de de Unibail Rodamco Steam S.L. y GMP Property Socimi S.A (al 30 de septiembre de 2018 se corresponden con los dividendos recibidos de GMP Property Socimi S.A.).

12.- Resultado financiero

El resultado financiero para el periodo de seis meses está 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 13.923.635,30 euros (13.521.374,74 euros a 30 de septiembre de 2018), respectivamente.

13.- Operaciones con partes vinculadas



EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)

13.1 Saldos con vinculadas

El importe del saldo en balance con vinculadas al 30 de septiembre de 2019 y 31 de marzo de 2019 es el siguiente (en euros):

	Entidad dominante 30/09/2019	Otras empresas del grupo 30/09/2019	Entidad dominante 31/03/2019	Otras empresas del grupo 31/03/2019
A) PASIVO NO CORRIENTE Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (9)	130.388.067,01	247.805.413,47	125.903.740,51	238.366.095,15
B) PASIVO CORRIENTE Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (9)	52.899,94	-	52.899,94	-

A 30 de septiembre de 2019 y 31 de marzo de 2019, 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 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 periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2019 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., o por una empresas vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión por los trabajos de revisión limitada han sido de 10.150,00 euros (10.000,00 euros durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2018).

14.2 Personal

La Sociedad no tiene personal a 30 de septiembre de 2019 ni durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2018.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)

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.- 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 correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)****Anexo****Información relativa a la Sociedad EURO CERVANTES SOCIMI S.A.**

Descripción	30/09/2019
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	No aplica
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none">• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica No aplica No aplica
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none">• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica No aplica Si aplica
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none">• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica No aplica No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No aplica
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	No aplica
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	- GMP, Property SOCIMI S.A con fecha: 1 de Octubre 2014 - Unibail Rodamco Steam, S.L. con fecha: 19 de diciembre de 2016.
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.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (Expresado en euros)

<p>i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	<p>No aplica</p>
--	------------------

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

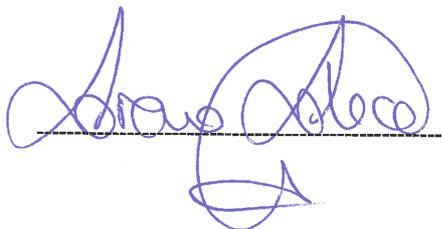
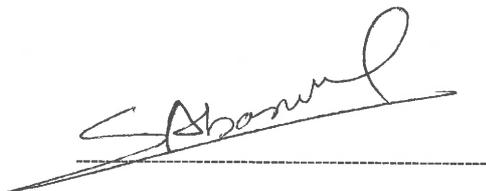
Formulación de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019.

El Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. en fecha 17 de Diciembre 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 los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que consta de 31 páginas.

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

Presidente: D. Sebastián Pierre Abascal

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



Vocal: D^a Lim Yoke Peng

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Formulación de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019.

El Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. en fecha 17 de Diciembre 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 los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que consta de 31 páginas.

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

Presidente: D. Sebastián Pierre Abascal

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

Vocal: D^a Lim Yoke Peng

