

Madrid, 31 de enero de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, que regula los requisitos de información aplicables a las empresas cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “**EURO CERVANTES**”), por medio de la presente a continuación hace pública la siguiente información financiera anual correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de abril de 2021 y 30 de septiembre de 2021:

- Informe de los estados financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021.
- Estados financieros intermedios individuales del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021.

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

D. Sébastien Abascal

Consejero



Euro Cervantes SOCIMI, S.A.

Informe de revisión sobre
estados financieros intermedios de seis meses
finalizados al 30 de septiembre de 2021



Informe de revisión de estados financieros intermedios

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios adjuntos de Euro Cervantes SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de septiembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación fiel 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 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.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

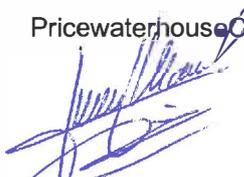
Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan la imagen fiel de la situación financiera de la entidad al 30 de septiembre de 2021, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Juan Manuel Díaz Castro

31 de enero de 2022

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/01110

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

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 2021

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 31 DE MARZO DE 2021

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30/09/2021	31/03/2021
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		23.304.977,86	16.539.656,72
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	23.301.286,78	16.535.965,64
TOTAL ACTIVO		422.695.503,70	415.930.182,56

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/09/2021	31/03/2021
PATRIMONIO NETO		6.345.018,70	14.236.746,76
Fondos propios	8	6.345.018,70	14.236.746,76
Capital		5.000.000,00	5.000.000,00
Capital escriturado	8.1	5.000.000,00	5.000.000,00
Prima de emission	8.1	96.515.000,00	96.515.000,00
Reservas	8.3	(16.689,56)	(16.689,56)
Resultados de ejercicios anteriores		(87.261.563,68)	(76.367.883,36)
Resultado del ejercicio		(7.891.728,06)	(10.893.680,32)
PASIVO NO CORRIENTE		138.627.124,98	134.521.550,52
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7, 9 y 13	138.627.124,98	134.521.550,52
PASIVO CORRIENTE		277.723.360,02	267.171.885,28
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7, 9 y 13	277.714.933,59	267.141.481,17
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	8.426,43	30.404,11
Acreeedores varios		8.426,43	30.404,11
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		422.695.503,70	415.930.182,56

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 2021

(Expresado en euros)

	Nota	De 01/04/21 al 30/09/2021	De 01/04/20 al 30/09/2020
Importe neto cifra de negocios	11.2	6.890.120,18	9.776.285,22
Otros gastos de explotación	11.1	(102.821,36)	(79.468,08)
Servicios exteriores		(102.821,36)	(79.468,08)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.787.298,82	9.696.817,14
Ingresos financieros	12	-	0,33
Otros ingresos financieros		-	0,33
Gastos financieros	12	(14.679.026,88)	(14.148.505,42)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(14.679.026,88)	(14.148.505,42)
Diferencias de cambio		-	(10,55)
RESULTADO FINANCIERO		(14.679.026,88)	(14.148.515,64)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(7.891.728,06)	(4.451.698,50)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(7.891.728,06)	(4.451.698,50)

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 2021

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	De 01/04/21 al 30/09/2021	De 01/04/20 al 30/09/2020
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(7.891.728,06)	(4.451.698,50)
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)		(7.891.728,06)	(4.451.698,50)

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 2021

(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 2020	5.000.000,00	96.515.000,00	(16.689,56)	(66.389.186,81)	(9.978.696,55)	25.130.427,08
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(4.451.698,50)	(4.451.698,50)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
(- Reducciones de capital)	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(9.978.696,55)	9.978.696,55	-
SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020	5.000.000,00	96.515.000,00	(16.689,56)	(76.367.883,36)	(4.451.698,50)	20.678.728,58
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2021	5.000.000,00	96.515.000,00	(16.689,56)	(76.367.883,36)	(10.893.680,32)	14.236.746,76
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(7.891.728,06)	(7.891.728,06)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
(- Reducciones de capital)	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(10.893.680,32)	10.893.680,32	-
SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021	5.000.000,00	96.515.000,00	(16.689,56)	(87.261.563,68)	(7.891.728,06)	6.345.018,70

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

DS
SPA

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

	Nota	Periodo finalizado a 30 de septiembre de 2021	Periodo finalizado a 30 de septiembre de 2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		6.765.321,14	9.692.199,51
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(7.891.728,06)	(4.451.698,50)
Ajustes al resultado:		7.788.906,70	4.372.230,42
- Ingreso por dividendo	11.2	(6.890.120,18)	(9.776.285,22)
- Ingresos financieros	12	-	(0,33)
- Gastos financieros	12	14.679.026,88	14.148.505,42
- Diferencias de cambio		-	10,55
Cambios en el capital corriente		(21.977,68)	(33.548,05)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		-	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	6.1	(21.977,68)	(33.548,05)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		6.890.120,18	9.776.285,55
- Cobro de dividendos		6.890.120,18	9.776.285,22
- Cobro de intereses		-	0,33
- Otros pagos (cobros)		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		-	-
Pagos por inversiones		-	-
Cobros por desinversiones		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	-
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
- 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)		6.765.321,14	9.663.369,42
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	6.3	16.535.965,64	6.753.787,61
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6.3	23.301.286,78	16.417.057,03

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 2021 (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 social por la actual. Es una Sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio social se encuentra en calle Maldonado 4, bajo D, Madrid.

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

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

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

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

La Sociedad posee el 32,9% de la sociedad GMP Property SOCIMI, S.A. según acuerdo de accionista firmado en fecha 1 de octubre de 2014, se considera que la Sociedad no ejerce ni puede ejercer el control sobre GMP. Así mismo la Sociedad posee el 48,89% de Unibail Rodamco, S.L. y Time Blue, S.L., según acuerdo de accionista firmado en fecha 19 de diciembre de 2016 se considera que sobre dichas sociedades existe control conjunto con el otro accionista Unibail Rodamco, SE. La Sociedad no está obligada a presentar 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. (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 2021, fueron formuladas por GIC (Realty) Pte Ltd el 24 de septiembre de 2021 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 2021 (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 2021 (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 2021, la Sociedad tiene un capital social de 5 millones de euros.

Con fecha 22 de septiembre de 2016 la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil – MAB (actualmente denominado BME Growth), cumpliendo todos los requisitos mencionados en el artículo 4 y 5 de la Ley 11/2009 de 26 de Octubre, por los que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) (Nota 10.6). La cotización media del ejercicio al 30 de septiembre de 2021 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, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021 así como sus Adaptaciones sectoriales.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a las obligaciones de información a detallar en la presente memoria.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Los presentes estados financieros intermedios han sido 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 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de Septiembre de 2021.

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.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (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 nota 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 2021, 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:

Al 30 de septiembre de 2021, la Sociedad presenta un Patrimonio Neto positivo por importe de 6.345.018,70 euros (14.236.746,76 euros a 31 de marzo de 2021). No obstante, la Sociedad a dicha fecha presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 254.418.382,16 euros (250.623.228,56 euros a 31 de marzo de 2021) derivado principalmente por deudas con empresas del grupo que ascienden a 277.723.360,02 euros. La Sociedad cuenta con el apoyo financiero del Grupo GIC (Realty) Private Limited (entidad dominante), a través del acuerdo de apoyo financiero la Sociedad tiene cubiertas las necesidades de financiación necesarias para poder operar. Adicionalmente, la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. y Euro Gaudi, S.a.r.l.. han firmado una adenda del contrato de préstamo del 19 de diciembre de 2016, y ha sido prorrogado hasta el 19 de diciembre de 2031(Nota 6).

Por lo indicado anteriormente los Administradores han formulado los estados financieros intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento al considerar que el Grupo seguirá presentando apoyo financiero, entre otros medios, a través de la gestión de la tesorería y las deudas con empresas del grupo.

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del Coronavirus COVID-19 a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que impactará en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación el Gobierno

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

de España ha aprobado una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

Estos acontecimientos no han implicado unos ajustes en los estados financieros intermedios finalizados a fecha de 30 de septiembre de 2021, si bien podrían impactar en sus resultados y flujos de efectivo futuros. En particular podría darse un impacto en sus ingresos derivados de los dividendos a percibir.

Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la Sociedad, que, en su caso, será registrado prospectivamente en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

La Sociedad está llevando a cabo las gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete la aplicación del 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 2021, las cifras de balance intermedio se presentan comparativas con el balance al 31 de marzo de 2021 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 2020.

De acuerdo con la circular 15/2016 publicada el 26 de julio de 2015 por el Organismo competente BME Growth, las entidades emisoras cotizadas en el BME Growth, 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, éstas deben formular estados financieros intermedios completos.

La información proporcionada en los Estados Financieros Intermedios cerrados a fecha 30 de septiembre de 2021, se comparan con la información de la Sociedad a fecha 31 de marzo de 2021, así como a 30 de septiembre de 2020.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, con fecha 13 de febrero de 2021, se publicó la Resolución de 10 de febrero de 3031, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

Los cambios de las normas son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos por la entrega de bienes y servicios, instrumentos financieros, contabilidad de coberturas, valoración de las existencias de materias primas cotizadas por los intermediarios que comercialicen con las mismas y en la definición de valor razonable.

La aplicación de las normas, en general, es retroactiva, aunque con soluciones prácticas alternativas. No obstante, la aplicación de la contabilidad de coberturas es prospectiva, los criterios de clasificación de instrumentos financieros se pueden aplicar prospectivamente y los criterios de ingresos por ventas y prestación de servicios se pueden aplicar de forma prospectiva a los contrarios iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

Los Administradores de la Sociedad han considerado que estas modificaciones no tienen impacto significativo en los estados financieros intermedios de la Sociedad, aplicando en todo caso la aplicación de estas normas de forma prospectiva.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (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 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021.

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 re-expresión de los importes incluidos en los estados financieros intermedios del periodo terminado a 30 de septiembre de 2020 ni de las cuentas anuales del ejercicio 2021.

3.- Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2021, formulada por los Administradores y aprobada por la Junta de Accionistas el 30 de Septiembre de 2021 ha sido traspasar la pérdida de 10.893.680,32 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.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (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

a) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

Valoración inicial

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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

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

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

b) Activos financieros a coste

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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

Deterioro del valor

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

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

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

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

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) *Pasivos financieros a coste amortizado*

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

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

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

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

4.3 Impuestos sobre beneficios

I. Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

II. Régimen SOCIMI

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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

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 Reconocimiento de ingresos

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 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 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.

- Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del grupo participada por esta última ha generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

4.5 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6 Transacciones entre partes vinculadas

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

a) Moneda funcional y de presentación

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

b) Transacciones y saldos

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

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

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

4.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

4.8 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación:

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad

b) Transacciones y saldos

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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

contable se reconocen en el patrimonio neto.

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

4.9 Aspectos medioambientales

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

4.10 Negocios conjuntos

- Empresa controlada de forma conjunta

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

5.- Gestión del riesgo financiero

5.1 Factores de riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

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

(ii) Riesgo de precio

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

Tal como hemos indicado en el parágrafo “2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre epígrafe”, el ejercicio 2020/2021 está marcado por el factor del Coronavirus y su efecto en la actividad económica a nivel mundial.

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

La medida en la que puede impactar este riesgo dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente en el momento de la elaboración de estados financieros intermedios finalizados a 30 de septiembre de 2021.

(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.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (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.

5.3 Otros riesgos

Desde diciembre de 2019, la COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de las entidades.

Los Administradores de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre los presentes estados financieros intermedios, que se describen a continuación:

a) Riesgo de operaciones:

En términos generales, si bien a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la crisis del coronavirus no ha tenido un efecto significativo en las operaciones de la Sociedad, se observa una tendencia hacia cierta estabilización y reactivación de los alquileres de las Sociedades donde Euro Cervantes SOCIMI, S.A. posee sus participaciones (Ver Nota 6.2).

b) Riesgo de liquidez:

Es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. La Sociedad dispone de herramientas suficientes para hacer frente a estas circunstancias gracias por un lado a su estado de liquidez. A 30 de septiembre de 2021 presenta un saldo de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" por importe de 23.301.286,78 euros.

c) Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

No se han detectado cambios de valor significativos en los activos y pasivos del balance que se deriven de los posibles efectos de la COVID-19. Por tanto, los Administradores de la Sociedad han concluido que los recursos financieros con los que dispone permiten seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento en la formulación de los presentes estados financieros intermedios.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

Dada la rapidez con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores de la Sociedad podrían verse afectados. Por ello, desarrollar en estas circunstancias una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro es difícil y compleja, debido a que los mercados y los agentes económicos pueden reaccionar de forma inesperada frente a una evolución no prevista de la pandemia.

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

6.- Activos Financieros

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (nota 9), es el siguiente:

6.1 Activos financieros a corto plazo y largo plazo

En función de la clasificación establecida por el Plan General Contable en sus normas de registro y valoración para los activos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a corto y largo plazo de los ejercicios terminados a 30 de septiembre de 2021 y a terminados a 31 de marzo de 2021 :

	Euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30/09/2021	31/03/2021	30/09/2021	31/03/2021
Activo financiero a coste amortizado				
- Otros deudores	3.630,00	3.630,00	3.630,00	3.630,00
- Depósitos a corto plazo	61,08	61,08	61,08	61,08
Total	3.691,08	3.691,08	3.691,08	3.691,08

	Euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30/09/2021	31/03/2021	30/09/2021	31/03/2021
Activo financiero a coste				
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas	399.390.525,84	399.390.525,84	399.390.525,84	399.390.525,84
Total	399.390.525,84	399.390.525,84	399.390.525,84	399.390.525,84

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

establecido en base al valor de mercado de las sociedades basado fundamentalmente en el patrimonio neto y en las plusvalías tácitas del activo inmobiliario.

Dichas adquisiciones han sido financiada con un préstamo con la sociedad New Tower Real Estate por el importe total que asciende a 201.229.751 euros (Ver nota 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 10.573.452,42 euros para el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 (10.042.930,96 euros a 30 de septiembre de 2020). 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 2020 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 2021, son como sigue:

30 de septiembre de 2021 (Valores a 30 de junio de 2021 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	26.129	33.474	1.454.785	1.442.751	198.105	-	-	-
Unibail Rodamco Steam, S.L. (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	4.003	29.356	37.266	506.860	506.860	201.010	-	-	6.890
Proyectos InmobiliariosTime Blue, S.L. (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	18	15	0,9	473.222	473.222	275	-	-	-
Total	-	-	13.430	55.500	70.741	2.434.867	2.422.833	399.390	-	-	6.890

(1) Revisión limitada por Deloitte, S.L. 30 de junio de 2021.. Presentadas bajo Normas Internaciones de Información Financiera (NIIF). Sus acciones cotizan en el BME Growth.

(2) No revisado a 30 de junio de 2021. Auditado por Deloitte, S.L. a 31 de diciembre de 2020, último ejercicio anual. Sus acciones no cotizan en bolsa(**) (***)

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

***La sociedad presenta sus estados financieros intermedios provisionales a fair value model.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

La Sociedad ha decidido presentar las cifras consolidadas de GMP Property SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes, Unibail Rodamco Steam, S.L. y Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L arriba referenciadas a30 de junio de 2021 dado que las cifras consolidadas correspondientes al 30 de septiembre de 2021 no se encuentran auditadas ni revisadas.

31 de marzo de 2021 (Cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2020 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	50.174	15.675	1.420.934	1.403.262	198.105	-	-	9.903
Unibail Rodamco Steam, S.L. (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	4.003	24.627	14.093	45.322	45.322	201.010	-	-	8.115
Proyectos InmobiliariosTime Blue, S.L. (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	18	(16)	(18)	330	330	275	-	-	-
Total	-	-	13.430	74.785	29.750	1.466.586	1.448.914	399.390	-	-	18.018

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

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

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

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.

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

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 30 de septiembre de 2021 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 el 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.

Tal y como se indica en la nota 2.4 la situación actual del entorno económico sigue marcada por el factor del COVID-19 y su efecto en la actividad económica mundial. La Sociedad ha dispuesto de tasaciones y valoraciones externas para la revisión de los estados financieros intermedios a 30 de septiembre de 2021. En este sentido, ha utilizado estimaciones que ha contrastado con los valoradores en el caso de la inversión en Unibail Rodamco Steam, S.L. y ha analizado la evolución de la inversión en GMP Property

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

SOCIMI, S.A. en base a la información que ha facilitado GMP Property SOCIMI, S.A. y a la evolución de las acciones en la bolsa. En ambos casos y en base a las estimaciones de la sociedad, las plusvalías implícitas en las inversiones estarían por encima de la potencial pérdida de valor de las inversiones en base a los distintos escenarios sensibilizados, por lo que los administradores estiman que no existen deterioros en las citadas inversiones a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios.

6.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 30 de septiembre de 2021 y 31 de marzo de 2021, 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:

	Euros			
	Pasivos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30/09/2021	31/03/2021	30/09/2021	31/03/2021
Pasivo financiero a coste amortizado				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	277.714.933,59	267.141.481,17	277.714.933,59	267.141.481,17
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.426,43	30.404,11	8.426,43	30.404,11
Total	277.723.360,02	267.171.885,28	277.723.360,02	267.171.885,28

	Euros			
	Pasivos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30/09/2021	31/03/2021	30/09/2021	31/03/2021
Pasivo financiero a coste amortizado				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	138.627.124,98	134.521.550,42	138.627.124,98	134.521.550,42
Total	138.627.124,98	134.521.550,42	138.627.124,98	134.521.550,42

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

7.2 Clasificación por vencimientos

El detalle, por vencimientos, de los pasivos financieros a 30 de septiembre de 2021 es el siguiente:

	Euros				
	Pasivos financieros				
	2022	2023	2024	2025	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas	277.714.933,59	-	-	138.627.124,98	416.342.058,57.
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	-	-	-	-	-
- Acreedores varios	8.426,43	-	-	-	8.426,43
Total:	277.723.360,02	-	-	138.627.124,98	416.350.485,00

8.- Fondos propios

8.1 Capital Social

Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de marzo de 2021 el capital social de la Sociedad asciende a 5.000.000,00 euros, representado por 5.000.000 de acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones son nominativas.

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

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

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

El accionista mayoritario a 30 de septiembre de 2021 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 2021 y 31 de marzo de 2021, la reserva legal no había alcanzado el mínimo legalmente establecido.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

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 2021 y a 31 de marzo de 2021.

9.- Debitos y partidas a pagar

	30-sept-21	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)	-	-	138.627.124,98	138.627.124,98
Deudas con empresas de grupo y asociadas(Préstamo EURO GAUDI) b)	-	277.662.033,65	-	277.662.033,65
Total	52.899,94	277.662.033,65	138.627.124,98	416.342.058,57

Las deudas con empresas del grupo y asociadas a 30 de septiembre de 2021 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 periodo de seis meses terminado a 30 de septiembre 2021, ha devengado unos intereses que ascienden a 4.105.574,46 euros (4.105.574,46 euros correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de septiembre de 2020), los cuales serán exigibles a la fecha de vencimiento.

De saldo total pendiente a 30 de septiembre de 2021, 89.251.617,93 euros corresponde al principal (89.251.617,93 euros a 31 de marzo de 2021) y 49.375.507,05 euros corresponden a los intereses devengados desde la formalización del préstamo (45.269.932,59 euros a 31 de marzo de 2021).

- 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 cesion de crédito formalizado el 19 de diciembre de 2016 fue cedido a la sociedad EURO GAUDI SARL Este préstamo, devenga un tipo de interés anual de 8,1%, siendo su fecha de vencimiento el 19 de diciembre de 2021. 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 2021, ha devengado unos intereses que ascienden 10.573.452,42 euros (10.042.930,96 euros correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de septiembre de 2020).

El saldo total pendiente a 30 de septiembre de 2021 asciende a 277.662.033,65 euros (267.088.581,23 euros al 31 de marzo de 2021), de los cuales 201.229.750,00 euros corresponden al capital inicial, 6.015.681,69 euros a los intereses devengados y no capitalizados al 31 de marzo de 2021, 16.589.134,11 euros a los intereses devengados y no capitalizados durante el ejercicio 2021 y el importe restante (59.843.148,81 euros) a los intereses devengados y capitalizados en ejercicios anteriores.

La Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. y Euro Gaudi, S.a.r.l.. han firmado una adenda del contrato de préstamo del 19 de diciembre de 2016, la cual tenía un vencimiento al 19 de diciembre de 2021 y que ha sido prorrogado hasta el 19 de diciembre de 2031. Las condiciones del préstamo se mantienen. (Nota 16)

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

10.- Administraciones Públicas y Situación fiscal

10.1 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 2021 y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad es la siguiente:

	Euros		
	30 de septiembre 2021		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(7.891.728,06)
Impuesto de sociedades			
Resultado antes de impuestos	-	-	(7.891.728,06)
Ajustes por la limitación en la deducibilidad en gastos financieros:	14.679.026,88		14.679.026,88
Base imponible (resultado fiscal)			6.787.298,82

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2020 y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad es la siguiente:

	Euros		
	30 de septiembre 2020		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(4.451.698,50)
Impuesto de sociedades			
Resultado antes de impuestos	-	-	(4.451.698,50)
Ajustes por la limitación en la deducibilidad en gastos financieros:	11.239.459,95		11.239.459,95
Base imponible (resultado fiscal)			6.787.761,45

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 CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

10.2 Otros créditos

La Sociedad tiene a 30 de septiembre de 2021 incentivos y deducciones fiscales pendientes de aplicación, según el siguiente detalle:

Deducciones pendientes de aplicar	Euros	Aplicado a 30.09.2021	Pendiente de aplicación a 30.09.2021
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 – Marzo 2020	22.509.513		22.509.513
Ajuste gasto financiero: Abril 2020 – Marzo 2021	23.354.000	-	23.354.000
Ajuste gasto financiero: Abril 2021 – Septiembre 2021	14.679.027		14.679.027
	132.169.986	-	132.169.986

Al 30 de septiembre de 2021 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.

10.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de septiembre de 2021 la Sociedad tiene abiertos a inspección el ejercicio 2016 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2017 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.

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

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

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

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

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

11.- Ingresos y gastos

11.1 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe “Otros gastos de explotación” a 30 de septiembre de 2021 y 30 de septiembre de 2020 presenta la siguiente composición (en euros)

	30/09/2021	30/09/2020
Servicios Profesionales	50.548,42	59.500,61
Servicios Bancarios	52.272,94	19.967,47
Total	102.821,36	79.468,08

11.2 Importe neto de la cifra de negocios

Conforme se indica en la 4.5 el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad a 30 de septiembre de 2021 se corresponde con los dividendos recibidos de Unibail Rodamco Steam S.L. (al 30 de septiembre de 2020 se corresponden con los dividendos recibidos de Unibail Rodamco Steam S.L. y 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 14.679.026,88 euros (14.148.515,64 euros a 30 de septiembre de 2020), respectivamente.

13.- Operaciones con partes vinculadas

13.1 Saldos con vinculadas

El importe del saldo en balance con vinculadas al 30 de septiembre de 2021 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente (en euros):

	Entidad dominante 30/09/2021	Otras empresas del grupo 30/09/2021	Entidad dominante 31/03/2021	Otras empresas del grupo 31/03/2021
A) PASIVO NO CORRIENTE Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (9)	138.627.124,98	-	134.521.550,52	-
B) PASIVO CORRIENTE Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (9)	52.899,94	277.662.033,65	52.899,94	267.088.581,23

A 30 de septiembre de 2021 y 31 de marzo de 2021, la Sociedad mantiene dos deudas a largo plazo con las sociedades Euro Iberia Private Limited y la sociedad Euro Gaudi Sarl cuyo vencimientos y tipos de interés se detallan en la nota 9.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

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 2021 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 empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión por los trabajos de revisión limitada han sido de 10.700 euros (10.150,00 euros durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2020).

14.2 Personal

La Sociedad no tiene personal a 30 de septiembre de 2021 ni durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2020.

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 provisiones 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.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

16.- Hechos posteriores

- Con fecha 16 de noviembre de 2021 la Sociedad ha procedido a la devolución voluntaria de 23.200.000 euros en relación con las líneas de crédito que mantiene con la sociedad dominante Euro Iberia Private Limited quedando saldada la línea de crédito por importe de 20.000.000 de euros concedida el 14 de agosto de 2015, de la cual estaban pendientes 17.625.320,18 euros (9.430.146,06 euros de principal y 8.195.174,12 euros de intereses). En relación con la línea de crédito concedida el 21 de junio de 2016 por importe de 88.055.232 euros, la sociedad ha procedido al pago de 2.031.140,65 en concepto de principal y 3.543.539,17 euros en concepto de intereses acumulados.
- Con fecha 12 de enero de 2022, la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. y Euro Gaudi, S.a.r.l.. han firmado una adenda del contrato de préstamo del 19 de diciembre de 2016, la cual tenía un vencimiento al 19 de diciembre de 2021 y que ha sido prorrogado hasta el 19 de diciembre de 2031.

Aparte de los acontecimientos previamente mencionados, no se han producido otros adicionales a mencionar a la fecha.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

Anexo

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

Descripción	30/09/2021
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 No aplica
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none">• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica No aplica No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No aplica
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	No aplica
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	- GMP, Property SOCIMI S.A con fecha: 1 de Octubre 2014 - Unibail Rodamco Steam, S.L. . con fecha: 19 de diciembre de 2016.
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 2021 (Expresado en euros)

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Formulación de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021.

El Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. en fecha 27 de Enero de 2022, 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 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que consta de 38 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

DocuSigned by:
Sebastien Pierre Abascal
AACF7E7DF7764BD...

DocuSigned by:
Lorena Salamanca Cuevas
2EBC27D5DE5249D...

Vocal: D^a Lim Yoke Peng

DocuSigned by:
Lim Yoke Peng
96BFB5C1BBCB409...
