

Madrid, 07 de agosto de 2023.

EURO CERVANTES, SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o “**EURO CERVANTES**”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, 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, por medio de la presente publica el siguiente información financiera del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023:

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

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, modificando aquellas secciones en las que ha sufrido cambios desde su publicación mediante Hecho Relevante el pasado 22 de julio de 2022.

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.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

EURO CERVANTES, SOCIMI, S.A.

D. Sebastien Abascal
Vocal y Presidente del Consejo

Euro Cervantes SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de marzo de 2023
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de marzo de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

Al 31 de marzo de 2023, el valor neto contable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo registradas en el activo no corriente asciende a 399.611.285,70 euros, como se indica en la nota 6.2 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.

Tal y como se indica en la nota 4.2 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad valora las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia de que el valor en libros de un instrumento de patrimonio no sea recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, la Sociedad calcula la corrección valorativa en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Como consecuencia de los análisis anteriores, la dirección de la Sociedad ha concluido que no es necesario registrar deterioro en el ejercicio.

La valoración y los indicios de deterioro sobre las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo es el aspecto más relevante de nuestra auditoría dada la magnitud de los saldos respecto al total de activos y los juicios y estimaciones empleados por la dirección en relación con el posible deterioro de las mismas.

Hemos documentado nuestro entendimiento del proceso de estimación y cálculo realizado por la dirección.

Para la evaluación de los potenciales indicios de deterioro, y de las juicios y estimaciones aplicados por la dirección, hemos aplicado los siguientes procedimientos:

- Hemos mantenido reuniones con la dirección de la Sociedad, para el entendimiento del mercado, de la tipología y localización de las inversiones y del entorno económico con objeto de identificar la existencia de potenciales indicios de deterioro.
- Hemos obtenido las últimas cuentas anuales auditadas de las sociedades participadas, así como mantenido reuniones con los auditores para entender el enfoque, riesgo y trabajo realizado.
- Obtención de las valoraciones de las inversiones inmobiliarias de las sociedades participadas, a 31 de diciembre de 2022, realizadas por expertos independientes, que soportan las plusvalías tácitas de las participadas, realizando, entre otros, procedimientos para confirmar la competencia, independencia, capacidad e integridad de los expertos valoradores.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la metodología, los datos más relevantes y las hipótesis de negocio y de mercado utilizadas por los expertos valoradores, teniendo en cuenta las circunstancias vigentes en cada momento y las condiciones del mercado.

Hemos evaluado la suficiencia de la información desglosada en las cuentas anuales de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. sobre esta materia.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para las cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Juan Manuel Díaz Castro (20401)

27 de julio de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/18730
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el
31 de marzo de 2023

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio 31.03.2023	Ejercicio 31.03.2022
ACTIVO NO CORRIENTE		399.611.285,70	399.390.525,84
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6.2	399.611.285,70	399.390.525,84
ACTIVO CORRIENTE		65.098.761,95	5.052.849,52
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6.1	5.244,16	-
Otros activos financieros		5.244,16	-
Inversiones financieras a corto plazo	6.1	15.383.683,28	61,08
Créditos a empresas		1.822,20	-
Otros activos financieros		15.381.861,08	61,08
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.3	49.709.834,51	5.052.788,44
TOTAL ACTIVO		464.710.047,65	404.443.375,36

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	Ejercicio 31.03.2023	Ejercicio 31.03.2022
PATRIMONIO NETO		195.226.977,62	(1.697.929,18)
Fondos propios	8	195.226.977,62	(1.697.929,18)
Capital	8.1	5.000.000,00	5.000.000,00
Capital escriturado		5.000.000,00	5.000.000,00
Prima de emisión	8.1	96.515.000,00	96.515.000,00
Reservas	8.3	(16.689,56)	(16.689,56)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	8.4	(150.009,00)	(150.009,00)
Resultados de ejercicios anteriores	3	(103.043.026,66)	(87.261.563,68)
Otras aportaciones de socios	8.5	208.438.987,22	-
Resultado del ejercicio		(11.517.284,38)	(15.784.666,94)
PASIVO NO CORRIENTE		269.392.148,76	406.047.312,75
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7 y 12	269.392.148,76	406.047.312,75
PASIVO CORRIENTE		90.921,27	93.991,79
Deudas a corto plazo	7.2	39.096,75	-
Deudas con entidades de crédito		39.096,75	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.2	-	52.899,94
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	51.824,52	41.091,85
Acreedores varios		51.815,93	41.091,85
Otras deudas con las Administraciones Públicas		8,59	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		464.710.047,65	404.443.375,36

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes Cuentas Anuales.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en Euros)

(Expresado en euros)

	Notas	Ejercicio 31.03.2023	Ejercicio 31.03.2022
Importe neto cifra de negocios	10.1	5.871.471,95	11.829.245,98
Otros ingresos de explotación		0,02	-
Otros gastos de explotación	10.2	(836.243,12)	(277.087,83)
Servicios exteriores		(836.242,93)	(277.087,83)
Otros gastos de gestion corriente		(0,19)	-
Otros resultados	10.3	2.481.521,97	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.516.750,82	11.552.158,15
Ingresos financieros	11	11.371,06	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		11.371,06	-
Gastos financieros	11	(19.045.381,03)	(27.337.172,00)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(18.883.545,13)	(27.337.172,00)
Por deudas con terceros		(161.835,90)	-
Diferencias de cambio		(25,23)	346,91
RESULTADO FINANCIERO		(19.034.035,20)	(27.336.825,09)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(11.517.284,38)	(15.784.666,94)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(11.517.284,38)	(15.784.666,94)

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes Cuentas Anuales.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Expresado en Euros)

	Nota	Ejercicio 31.03.2023	Ejercicio 31.03.2022
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(11.517.284,38)	(15.784.666,94)
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)		(11.517.284,38)	(15.784.666,94)

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes Cuentas Anuales.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en Euros)

	Capital Social (Nota 8.1)	Prima de emision (Nota 8.1)	Reservas (Nota 8.3)	(Acciones y participaciones en patrimonio propias) (Nota 8.4)	Resultados de ejercicios anteriores	Otros aportaciones	Resultado	Total Patrimonio Neto
SALDO AJUSTADO AL 31.03.2021	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	-	-	-	-	-	-	(15.784.666,94)	(15.784.666,94)
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	(150.009,00)
SALDO FINAL AL 31.03.2022	5.000.000,00	96.515.000,00	(16.689,56)	(150.009,00)	(87.261.563,68)	-	(15.784.666,94)	(1.697.929,18)
SALDO AJUSTADO AL 31.03.2022	5.000.000,00	96.515.000,00	(16.689,56)	(150.009,00)	(87.261.563,68)	-	(15.784.666,94)	(1.697.929,18)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(11.517.284,38)	(11.517.284,38)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	208.438.987,22	-	208.438.987,22
- Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
- Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	208.438.987,22	-	208.438.987,22
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(15.781.462,98)	-	15.784.666,94	3.203,96
SALDO FINAL DEL 31.03.2023	5.000.000,00	96.515.000,00	(16.689,56)	(150.009,00)	(103.043.026,66)	208.438.987,22	(11.517.284,38)	195.226.977,62

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes Cuentas Anuales.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023

(Expresado en euros)

	Notas	Ejercicio 31.03.2023	Ejercicio 31.03.2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		7.485.990,46	11.566.822,80
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(11.517.284,38)	(15.784.666,94)
Ajustes al resultado:		13.162.563,25	15.507.579,11
- Ingreso por dividendos		(5.871.471,95)	(11.829.245,98)
- Ingresos financieros	11	(11.371,06)	-
- Gastos financieros	11	19.045.381,03	27.337.172,00
- Diferencias de cambio		25,23	(346,91)
Cambios en el capital corriente		10.707,44	14.317,74
- Deudores y otras cuentas a cobrar		-	3.630,00
- Acreedores y otras cuentas a pagar	7.2	10.707,44	10.687,74
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		5.830.004,15	11.829.592,89
- Cobro de dividendos		5.871.533,03	11.829.245,98
- Cobro de intereses	11	11.371,06	-
- Pagos de intereses	7.1	(52.899,94)	-
- Otros pagos (cobros)		-	346,91
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(15.609.687,30)	-
Pagos por inversiones		(15.609.687,30)	-
- Empresas del grupo y asociadas	6.2	(226.004,02)	-
- Depósitos	6.1	(15.383.683,28)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		52.780.742,91	(23.050.000,00)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		208.442.191,18	(150.009,00)
- Emisión de instrumentos de patrimonio	8.5	208.438.987,22	(150.009,00)
- Amortización de instrumentos de patrimonio		3.203,96	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(155.661.448,27)	(22.899.991,00)
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-	-
- Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	300.009,00
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
- Emisión de otras deudas	7	39.096,75	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	8.5	(155.700.545,02)	(23.200.000,00)
- 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)		44.657.046,07	(11.483.177,20)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.052.788,44	16.535.965,64
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		49.709.834,51	5.052.788,44

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes Cuentas Anuales.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (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 98,82348%, de las acciones de la Sociedad. (Nota 8.1).

La Sociedad está integrada en el Grupo GIC (Realty) Private Limited. La sociedad dominante directa es Euro Iberia Private Limited, con domicilio social en 168 Robinson Road 37-01, Singapur, y la sociedad dominante última del Grupo es GIC (Realty) Private Limited siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022, fueron formuladas por GIC (Realty) Pte Ltd el 23 de septiembre de 2022 y presentadas ante la ACRA (Accounting and Corporate Regulatory Authority) en Singapur.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (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 DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

A 31 de marzo de 2023, la Sociedad tiene un capital social de 5 millones de euros.

Con fecha 22 de septiembre de 2016 la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil – MAB (actualmente denominado BME Growth), cumpliendo todos los requisitos mencionados en el artículo 4 y 5 de la Ley 11/2009 de 26 de Octubre, por los que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"). La cotización media del ejercicio al 31 de marzo de 2023 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

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 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

Las presentes Cuentas Anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas Cuentas Anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio terminado 31 de marzo de 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 3 de octubre de 2022.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

1. Valor razonable de inversiones en empresas de grupo:

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, al cierre del periodo terminado el 31 de marzo de 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2. Impuesto sobre beneficios:

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

2.5 Comparación de la información

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas de balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2023, las correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2022.

2.6 Elementos recogidos en varias partidas

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

2.7 Moneda funcional y de presentación

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios de criterios contables significativos, respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022.

3.- Aplicación del resultado

A 31 de marzo de 2023, la Sociedad registra una pérdida de 11.517.284,38 euros. La propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad en relación a la distribución de los resultados del ejercicio es traspasar dicho importe a "Resultados negativos de ejercicios anteriores", al igual que en el ejercicio precedente.

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

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

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

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

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

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

4.- Criterios contables

4.1 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

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.

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

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

Valoración inicial

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

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

Valoración posterior

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

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

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

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

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

c) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

d) Instrumentos de patrimonio

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

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

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

4.3 Impuestos sobre beneficios

I. Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

II. Régimen SOCIMI

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

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

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

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

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos se están cumpliendo en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades.

4.4 Reconocimiento de ingresos y gastos

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

La actividad de la Sociedad consiste en la gestión de la cartera de participaciones. Como se detalla en la nota 6, la Sociedad viene realizando la actividad de una sociedad Holding. En este sentido, a efectos de clasificación contable de determinados epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias, la Sociedad tiene la consideración de sociedad Holding, por lo que los ingresos financieros derivados de dividendos, intereses y resultados por baja, enajenación y/o deterioro por baja se reconocen en la cifra de negocios.

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

4.5 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

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 las Cuentas Anuales diferencian entre:

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

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

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

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

4.6 Transacciones entre partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con 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.

- 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 diferencian en patrimonio neto como las coberturas de flujos de efectivo cualificadas y las coberturas de inversión neta cualificadas.

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

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 contable se reconocen en el patrimonio neto.

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

4.9 Aspectos medioambientales

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

4.10 Negocios conjuntos

- Empresa controlada de forma conjunta

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

5.- Gestión del riesgo financiero

5.1 Factores de riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

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

(ii) Riesgo de precio

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

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

La medida en la que puede impactar este riesgo dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente en el momento de la elaboración de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023.

(iii) Riesgo de tipo de interés

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

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

5.2 Estimación del valor razonable

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

5.3 Otros riesgos

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

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

6.- Activos Financieros

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (nota 7), 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 31 de marzo de 2023 y a a 31 de marzo de 2022 (en euros):

	Euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Activo financiero a coste amortizado				
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas	399.611.285,70	399.390.525,84	399.611.285,70	399.390.525,84
Total	399.611.285,70	399.390.525,84	399.611.285,70	399.390.525,84

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

	Euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Activo financiero a coste amortizado				
- C/c con otras personas y entidades vinculadas	5.244,16		5.244,16	
- Intereses a corto plazo de créditos	1.822,20		1.822,20	
- Depósitos a corto plazo	15.381.861,08 (1)	61,08	15.381.861,08	61,08
Total	15.388.927,44	61,08	15.388.927,44	61,08

(1) Mediante acuerdo a fecha 1 de agosto de 2022, se establece un depósito en una notaría, por importe de 15.381.800,00 euros, con la finalidad de financiar una futura adquisición. La financiación se acuerda a través de un préstamo recibido de la sociedad dominante Euro Iberia Private Limited, a la misma fecha de constitución del depósito.

6.2 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

Dichas adquisiciones fueron financiadas con un préstamo con la Sociedad New Tower Real Estate por el importe total que asciende a 201.229.751 euros (Ver nota 7). Posteriormente, con fecha 19 de diciembre de 2016, dicho préstamo fue cedido en las mismas condiciones y términos a los inicialmente pactados a la Sociedad vinculada Euro Gaudi, S.a.R.L. Esta financiación venía devengando hasta su fecha de vencimiento, 19 de diciembre de 2021, un tipo de interés anual de 8,1%.

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

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

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

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

A 31 de marzo de 2023 el capital pendiente del préstamo asciende a 265.371.766,50 euros y 4.020.382,26 euros de intereses.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

Por otro lado, los intereses generados ascendieron a 14.750.380,23 euros durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023 (19.490.907,67 euros durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022).

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 2021 elaboradas bajo Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas por la Unión Europea.

Los importes del capital social, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las Cuentas Anuales de cada sociedad (datos consolidados en el caso de GMP) a 31 de diciembre de 2022, son como sigue:

Ejercicio 2022 (Cuentas Anuales auditadas al 31 de diciembre de 2022 y expresadas en miles de euros)

Denominación / Domicilio	% participación		Miles de euros								Dividendos
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Fondos propios	Total Patrimonio	Valor en libros			
				Explotación	Neto			Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	
GMP, Property SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes(1) Calle Luchana, 33. Madrid 28010	32,90%	0,00%	9.409	61.697	78.926	1.566.062	1.630.278	198.105	-	-	3.303
Unibail Rodamco Steam, S.L. (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	4.003	18.962	934	32.151	32.151	201.010	-	-	2.568
Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L. (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	18	(30)	(33)	264	264	496	-	-	-
Total	-	-	13.430	80.629	79.827	1.598.477	1.662.693	399.611	-	-	5.871

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

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

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

La Sociedad ha decidido presentar las cifras consolidadas de GMP Property SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes, Unibail Rodamco Steam, S.L. y Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L arriba referenciadas sobre el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 dado que las cifras consolidadas correspondientes al 31 de marzo de 2023 no se encuentran auditadas.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

Ejercicio 2021 (Cuentas Anuales auditadas al 31 de diciembre de 2021 y expresados a 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	59.100	91.240	1.497.954	1.494.383	198.105	-	-	4.939
Unibail Rodamco Steam, S.L. (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	4.003	19.580	5.230	36.482	36.482	201.010	-	-	6.890
Proyectos InmobiliariosTime Blue, S.L. (2) Calle Jose Abascal 56, Madrid 28003	48,89%	0,00%	18	(31)	(33)	297	297	275	-	-	-
Total	-	-	13.430	78.649	96.437	1.534.733	1.531.162	399.390	-	-	11.829

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

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

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

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.

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.
- 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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

cuyo importe asciende a 94.424.828 euros. El precio de adquisición se divide en 1.419.415 euros relativos al incremento del capital social de GMP y 27.852.282 euros correspondientes a prima de emisión. Dichos importes han sido abonados dado que la ampliación de capital ha sido totalmente suscrita y desembolsada. El importe restante, es decir, 65.153.131 euros se instrumentarán como una aportación de socios y se hará efectiva a GMP en los mismos términos que en el apartado anterior.

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

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

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

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

Dichos pagos fueron realizados a través de la financiación otorgada por la matriz Euro Iberia Privated Limited mencionado en la Nota 7 de la memoria.

El acuerdo de accionistas establece el compromiso por parte de la Sociedad de no vender la participación en GMP hasta la finalización del quinto año a contar desde la fecha de adquisición de la misma.

Según establece el acuerdo entre accionistas fechado el 1 de octubre de 2014, se contempla una opción de compra a favor de los vendedores de las acciones.

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

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

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

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

6.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022, 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 largo plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Pasivo financiero a coste amortizado				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	269.392.148,76	406.047.312,75	269.392.148,76	406.047.312,75
Total	269.392.148,76	406.047.312,75	269.392.148,76	406.047.312,75

	Euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Créditos, derivados y otros		Deudas con entidades de crédito		Total	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Pasivo financiero a coste amortizado						
- Deudas con entidades de crédito	-	-	39.096,75	-	39.096,75	-
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	52.899,94	-	-	-	52.899,94
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	51.824,52	41.091,85	-	-	51.824,52	41.091,85
Total	51.824,52	93.991,79	39.096,75	-	90.921,27	93.991,79

7.2 Clasificación por vencimientos

El detalle, por vencimientos, de los pasivos financieros a 31 de marzo de 2023 es el siguiente:

	Euros		
	Pasivos financieros		
	2023	2031	Total
Deudas con entidades de crédito	39.096,75	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	269.392.148,76	269.392.148,76
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	51.824,52	-	51.824,52
Total	90.921,27	269.392.148,76	269.443.973,28

Las deudas con empresas del grupo y asociadas a 31 de marzo de 2023 se refieren a:

Un préstamo que la Sociedad ha contraído como consecuencia de la compraventa de las participaciones del 48,89% en las Sociedad Unibail Rodamco Steam, S.L. y Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L. el 19 de diciembre de 2016 con la Sociedad New Tower Real Estate, B.V. y que posteriormente, mediante el acuerdo

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

de cesión de crédito formalizado el 19 de diciembre de 2016 fue cedido a la Sociedad EURO GAUDI SARL. Este préstamo, devenga un tipo de interés anual de 8,1%, siendo su fecha de vencimiento el 19 de diciembre de 2021.

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

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

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

A 31 de marzo 2023, el saldo de deuda con empresas del grupo que queda pendiente pertenece a este préstamo con la sociedad Euro Iberia Private Limited. El saldo total pendiente a 31 de marzo de 2023 asciende a 269.392.148,76 euros (286.579.488,90 euros al 31 de marzo de 2022), de los cuales 201.229.750,73 euros corresponden al capital inicial, 4.020.382,26 euros a los intereses devengados y no capitalizados al 31 de marzo de 2023, y el importe restante (64.142.015,77 euros) a los intereses devengados y capitalizados en ejercicios anteriores.

Con fecha 30 de noviembre de 2022, con objeto de solventar la situación patrimonial y no estar en el supuesto de desequilibrio patrimonial de acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital al cierre del ejercicio siguiente, el Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A, acuerda aprobar la capitalización de tres préstamos, entre ellos éste que se menciona, existentes entre ambas sociedades, por un importe total de 155 millones, vía aportación de socios (ver nota 8.5).

8.- Fondos propios

8.1 Capital Social

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022 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 31 de marzo de 2023 es Euro Iberia Private Limited ostentando una participación del 98,82348%.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

8.2. Reserva legal.

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

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

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022, la reserva legal no había alcanzado el mínimo legalmente establecido.

8.3. Otras reservas

Los gastos de constitución se consideraron como menor patrimonio neto y se contabilizaron en una cuenta de reservas. El importe de estas reservas negativas asciende a 16.689,56 euros, a 31 de marzo de 2023 y a 31 de marzo de 2022.

8.4 Acciones propias

En relación a las acciones propias se indica:

	Número de Acciones	Euros	Euro/Acción	Miles de Euros		
		Valor Nominal	Precio Medio Adquisición	Coste Total de Adquisición	Precio Medio de Venta	Importe Total Venta
Acciones propias	4.839	150.009	31	150	31	150

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

Al cierre del ejercicio a 31 de marzo de 2023, la Sociedad poseía 4.839 acciones propias de un valor nominal de 150.009 euros.

8.5 Situación patrimonial

Con fecha 30 de noviembre, con objeto de solventar la situación patrimonial y no estar en el supuesto de desequilibrio patrimonial de acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital al cierre del ejercicio 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A, acuerda aprobar la capitalización de tres préstamos existentes entre ésta y Euro Iberia Private Limited, por un importe de 155 millones, vía participaciones de socios para compensar pérdidas.

Finalmente, apuntar que, con fecha 17 de marzo de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A, acuerda aprobar la capitalización de un préstamo adicional existente entre ésta y Euro Iberia Private Limited, por un importe de 55,9 millones, vía aportación de socios, con efectividad en fecha 31 de marzo 2023.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

9.- Administraciones Públicas y Situación fiscal

9.1 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 finalizado el 31 de marzo de 2023 y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad es la siguiente:

	Euros		
	31 de marzo de 2023		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(11.517.284,38)
Impuesto de sociedades			
Resultado antes de impuestos	-	-	(11.517.284,38)
Ajustes por la limitación en la deducibilidad en gastos financieros:	16.778.984,72		16.778.984,72
Base imponible (resultado fiscal)			5.261.700,34

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2022 y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad es la siguiente:

	Euros		
	31 de marzo 2022		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(15.784.666,94)
Impuesto de sociedades			
Resultado antes de impuestos	-	-	(15.784.666,94)
Ajustes por la limitación en la deducibilidad en gastos financieros:	23.871.524,56		23.871.524,56
Base imponible (resultado fiscal)			8.086.857,62

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

9.2 Otros créditos

La Sociedad tiene a 31 de marzo de 2023 incentivos y deducciones fiscales pendientes de aplicación, según el siguiente detalle:

Deducciones pendientes de aplicar	Euros	Aplicado a 31.03.2023	Pendiente de aplicación a 31.03.2023
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 2021 – Marzo 2021	23.354.000	-	23.354.000
Ajuste gasto financiero: Abril 2021 – Marzo 2022	23.871.525	-	23.871.525
Ajuste gasto financiero: Abril 2022 – Marzo 2023	16.778.985	-	16.778.985
	158.141.468	-	158.141.468

Al 31 de marzo de 2023 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.

9.3 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. Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2023 la Sociedad tiene abiertos a inspección el ejercicio 2018 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2019 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios.

9.4 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 DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (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 intermedios.

10.- Ingresos y gastos

10.1 Importe neto de la cifra de negocios

Conforme se indica en la nota 4.4 el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad, a 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo 2022, se corresponde con los dividendos recibidos de Unibail Rodamco Steam S.L. y GMP Property Socimi S.A.).

10.2 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación", a 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo 2022, presenta la siguiente composición (en euros)

	2023	2022
Servicios Profesionales	833.436,09	196.306,63
Servicios Bancarios	2.806,84	80.781,20
Otras pérdidas en gestión corriente	0,19	-
Total	836.243,12	277.087,83

10.3 Otros resultados

A fecha 31 de marzo de 2023, la Sociedad muestra otros resultados por importe de 2.481.521,97 euros. Este importe proviene de la capitalización de los préstamos que la Sociedad mantenía con la entidad Euro Iberia Private Limited (ver nota 8.5).

Debido a que la aportación al capital se realiza en una proporción superior a la que le correspondería por la participación efectiva de Euro Iberia Private Limited sobre Eurocervantes SOCIMI S.A. (98,82348%), el exceso sobre dicha participación se contabiliza de acuerdo con los criterios generales, como un ingreso excepcional en la partida de "Otros resultados".

11.- Resultado financiero

El resultado financiero a 31 de marzo de 2023 está principalmente compuesto por los intereses devengados de los préstamos que la Sociedad mantiene con Euro Iberia Private Limited (ver nota 7) que ascienden a 18.883.545,13 euros (7.846.264,33 euros con Euro Iberia Private Limited y 19.490.907,67 euros con Euro Gaudi, S.A.R.L a 31 de marzo de 2022).

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

12.- Operaciones con partes vinculadas

12.1 Saldos con vinculadas

El importe del saldo en balance con vinculadas al 31 de marzo de 2023 y 2022 es el siguiente (en euros):

	Entidad dominante 31/03/2023	Otras empresas del grupo 31/03/2023	Entidad dominante 31/03/2022	Otras empresas del grupo 31/03/2022
A) ACTIVO CORRIENTE				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 6.1)	5.244,16	-	-	-
B) PASIVO NO CORRIENTE				
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (nota 7)	269.392.148,76	-	119.467.823,85	286.579.488,90
C) PASIVO CORRIENTE				
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 7)	-	-	52.899,94	-

A 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022, la Sociedad mantiene una deuda a largo plazo con la Sociedad Euro Iberia Private Limited, cuyo vencimientos y tipos de interés se detallan en la nota 7.

12.2 Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el presente ejercicio en la Sociedad no se ha devengado importe alguno por retribuciones a favor de los distintos miembros de su Consejo de Administración por ningún concepto, de acuerdo todo ello con lo expresamente dispuesto en los estatutos de la Sociedad y la legislación vigente. La Sociedad no posee empleados, por lo cual no tiene alta dirección.

A 31 de marzo de 2023 y 2022, la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración. Así mismo, no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había asumidas por cuenta de ellos a título gratuito.

12.3 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.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

13.- Otra información

13.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios correspondientes a los servicios prestados por la empresa auditora, PricewaterhouseCoopers Auditores, por los trabajos de revisión limitada son los siguientes:

	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
	PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.	
Servicios de auditoría	25.800	23.000
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
Servicios fiscales	13.500	-
Otros servicios exigidos por la normativa	12.070	10.700
Otros servicios de verificación	-	-
Saldo final	51.370	33.700

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC, como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal, otros servicios de verificación y otros servicios prestados a la Sociedad, ascendieron a 13.500 euros (en el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022: 0 euros).

13.2 Personal

La Sociedad no tiene personal a cierre de los ejercicios 2023 y 2022.

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

14.1 Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio, no se ha incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente.

Asimismo, no se han producido gastos o riesgos que hayan sido necesario cubrir con previsiones por actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

14.2 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 DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

15.- Información sobre el período medio de pago a proveedores.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016.

	31.03.23	31.03.22
	Días	
Período medio de pago a proveedores	91,65	66,39
Ratio de operaciones pagadas	91,65	65,74
Ratio de operaciones pendientes de pago	93,85	77,58
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	812.052,09	185.695,30
Total pagos pendientes	75,13	-

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

Número (unidades)	31.03.23	31.03.22
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	27	20
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	36%	36%
Volumen (euros)	31.03.23	31.03.22
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	129.419	43.027
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	16%	22%

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

Finalmente puntualizar que la Sociedad está poniendo los medios necesarios para cumplir con el pago de sus operaciones pendientes, en el menor plazo posible.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 (Expresado en euros)

16.- Hechos posteriores

Con fecha 1 de junio de 2023 Euro Cervantes SOCIMI y GMP SOCIMI han adquirido las sociedades Bellersil Property, S.L.U. ("Bellersil"), Fustor SPV 2019, S.L.U. ("Fustor") y Maskep SPV 2019, S.L.U. ("Maskep") (conjuntamente, las "Spanish PropCos") que, a su vez, son titulares de: (i) un terreno situado en la calle Llull del municipio de Barcelona (la "Propiedad Ávila") propiedad de Bellersil Property, S.L.U. , (ii) solar situado en la calle Llull y en la calle Badajoz del municipio de Barcelona (la "Propiedad Llull") propiedad de Fustor SPV 2019, S.L.U. y (iii) solar situado en la calle Badajoz del municipio de Barcelona (la "Propiedad Badajoz") propiedad de Maskep SPV 2019, S.L.U. (en conjunto denominadas "Spanish Properties" e individualmente también denominadas " Spanish Property").

La puesta en marcha de "Project Mile" se produce mediante la adquisición directa del 100% de las acciones de las Spanish PropCos (mediante acuerdo de acciones) por Euro Cervantes SOCIMI, adquiriendo el 70% de dichas acciones, es decir, las acciones número 1 a 2.100 (ambas incluidas) de cada una de las sociedades y por GMP SOCIMI, adquiriendo el 30% de dichas acciones, esto es, las acciones número 2.101 a 3.000 (ambas incluidas) de cada una de las sociedades.

El precio estimado de compra es de 100.568.000 € (70% a cargo de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. y 30% a cargo de GMP Property SOCIMI, S.A.). Sin embargo, esta cifra está sujeta a ajustes finales.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Expresado en euros)****Anexo****Información relativa a la Sociedad EURO CERVANTES SOCIMI S.A.**

Descripción	31/03/2023
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	No aplica
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • 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 • 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, • 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 DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
MARZO DE 2023
(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.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023

1. EXPOSICIÓN SOBRE LA EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO DE LA SOCIEDAD

El ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023 ha finalizado con una pérdida de 11.517.284,38 euros, frente a los 15.784.666,94 euros que registró en el ejercicio precedente.

La cifra de negocios es de 5.871.471,95 euros, mientras que en el ejercicio anterior ha sido de 11.829.245,98 euros, y los gastos de explotación a 31 de marzo 2023 han sido 836.242,93 euros y en el ejercicio anterior a 31 de marzo 2022 fueron 277.087,83 euros.

Por su parte, el periodo medio de pago a proveedores del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2023 asciende a 91,65 días (66,39 días en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2022).

2. EVOLUCIÓN PREVISTA DE LA SOCIEDAD

Para el ejercicio que se inicia el 1 de abril de 2023 no se prevén cambios en la actividad de la Sociedad, ni se prevé ninguna acción que pueda alterar o modificar la actividad desarrollada en ejercicios pasados. Se estima un incremento moderado en los gastos de explotación respecto al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022.

3. OPERACIONES CON PARTICIPACIONES PROPIAS

Euro Iberia Private Limited, como vendedor, transfirió a Euro Cervantes Socimi, S.A., como comprador, 4.839 acciones representativas del 0,09678% del capital social de Euro Cervantes Socimi, S.A., por una contraprestación de 150.009 euros.

4. ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

5. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016.

	31.03.23	31.03.22
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	91,65	66,39
Ratio de operaciones pagadas	91,65	65,74
Ratio de operaciones pendientes de pago	93,85	77,58
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	812.052,09	185.695,30
Total pagos pendientes	75,13	-

6. POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

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.

Riesgo de precio

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023

La medida en la que puede impactar este riesgo dependerá de desarrollos futuros de la crisis del conflicto en Ucrania, que no se pueden predecir fiablemente en el momento de la elaboración de este informe de gestión.

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.

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

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

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

Riesgo de flujo de efectivo

No existen riesgos significativos de flujos de efectivo.

Otros riesgos

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

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad realizan una supervisión constante de la evolución de ambas situaciones, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

Riesgo de operaciones:

Se observa una tendencia hacia cierta estabilización y reactivación de los alquileres de las Sociedades donde EUROCERVANTES SOCIMI, S.A. posee sus participaciones (Ver Nota 6.2 Y 16).

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 31 de marzo de 2023 presenta un saldo de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" por importe de 49.709.834,51 euros.

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 del conflicto en Ucrania. 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.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023

En estos momentos, los distintos escenarios de evolución del conflicto y de sus consecuencias presentan una elevada incertidumbre. La Sociedad está comprometida con el cumplimiento de las directrices derivada

de las sanciones y controles impuestos a Rusia y está siguiendo el curso de los acontecimientos para identificar posibles impactos sobre su situación patrimonial y la marcha de sus negocios.

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

7. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 1 de junio de 2023 Euro Cervantes SOCIMI y GMP SOCIMI han adquirido las sociedades Bellersil Property, S.L.U. ("Bellersil"), Fustor SPV 2019, S.L.U. ("Fustor") y Maskep SPV 2019, S.L.U. ("Maskep") (conjuntamente, las "Spanish PropCos") que, a su vez, son titulares de: (i) un terreno situado en la calle Llull del municipio de Barcelona (la "Propiedad Ávila") propiedad de Bellersil Property, S.L.U. , (ii) solar situado en la calle Llull y en la calle Badajoz del municipio de Barcelona (la "Propiedad Llull") propiedad de Fustor SPV 2019, S.L.U. y (iii) solar situado en la calle Badajoz del municipio de Barcelona (la "Propiedad Badajoz") propiedad de Maskep SPV 2019, S.L.U. (en conjunto denominadas "Spanish Properties" e individualmente también denominadas " Spanish Property").

La puesta en marcha de "Project Mile" se produce mediante la adquisición directa del 100% de las acciones de las Spanish PropCos (mediante acuerdo de acciones) por Euro Cervantes SOCIMI, adquiriendo el 70% de dichas acciones, es decir, las acciones número 1 a 2.100 (ambas incluidas) de cada una de las sociedades y por GMP SOCIMI, adquiriendo el 30% de dichas acciones, esto es, las acciones número 2.101 a 3.000 (ambas incluidas) de cada una de las sociedades.

El precio estimado de compra es de 100.568.000 € (70% a cargo de Euro Cervantes SOCIMI, S.A. y 30% a cargo de GMP Property SOCIMI, S.A.). Sin embargo, esta cifra está sujeta a ajustes finales.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**

El Consejo de Administración de la Sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. en fecha 30 de junio de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que consta de 40 páginas.

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

Presidente: D. Sebastián Pierre Abascal

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



Vocal: D^a Ang Peiwen



INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO.

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

- D. Sébastien Pierre Abascal: Vocal y Presidente
- D.^a Ang Peiwen: Vocal
- D.^a María Lorena Salamanca Cuevas: Vocal y Secretaria

La Sociedad, no cuenta con empleados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad a BME Growth.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS.

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

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

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

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

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

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

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

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

Registro y valoración de las participaciones: propiedad de la Sociedad.

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