

Madrid, 21 de marzo de 2024.

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, que regula los requisitos de información aplicables a las empresas cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, EURO CERVANTES SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “EURO CERVANTES”), por medio de la presente a continuación hace pública la siguiente información financiera anual correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de abril de 2023 y 30 de septiembre de 2023:

- Informe de los estados financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023.
- Estados financieros intermedios individuales del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023.

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

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

EURO CERVANTES, SOCIMI, S.A.

Dña. Ang Peiwen
Vocal y Presidente del Consejo de Administración

Informe de Revisión Limitada

Euro Cervantes SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de septiembre de 2023

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Euro Cervantes SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de septiembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Euro Cervantes SOCIMI, S.A., al 30 de septiembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Restricción de distribución y uso

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

Eloy González Fauró

20 de marzo de 2024



EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de septiembre de 2023

FIRMADO por:
FIRMADO por:
FIRMADO por:
Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

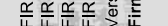
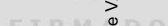
BALANCE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Expresado en Euros)

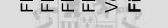
ACTIVO	Notas	30.09.2023 (no auditado)	31.03.2023
ACTIVO NO CORRIENTE		463.500.415,00	399.611.285,70
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6.2	463.500.415,00	399.611.285,70
ACTIVO CORRIENTE		22.920.844,56	65.098.761,95
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6.1	58.671,32	5.244,16
Otros activos financieros		58.671,32	5.244,16
Inversiones financieras a corto plazo	6.1	44.505,56	15.383.683,28
Créditos a empresas		44.444,48	1.822,20
Otros activos financieros		61,08	15.381.861,08
Periodificaciones		228.348,79	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.3	22.589.318,89	49.709.834,51
TOTAL ACTIVO		486.421.259,56	464.710.047,65

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.09.2023 (no auditado)	31.03.2023
PATRIMONIO NETO		194.611.384,30	195.226.977,62
Fondos propios	8	194.611.384,30	195.226.977,62
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	(114.560.311,04)	(103.043.026,66)
Otras aportaciones de socios	8.5	208.438.987,22	208.438.987,22
Resultado del ejercicio		(615.593,32)	(11.517.284,38)
PASIVO NO CORRIENTE		276.557.186,46	269.392.148,76
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7 y 12	276.557.186,46	269.392.148,76
PASIVO CORRIENTE		15.252.688,80	90.921,27
Deudas a corto plazo		127.953,00	39.096,75
Deudas con entidades de crédito		-	39.096,75
Otros		127.953,00	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.2	15.104.975,00	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	19.760,80	51.824,52
Acreedores varios		19.443,65	51.815,93
Otras deudas con las Administraciones Públicas		317,15	8,59
TOTAL PARIMONIO NETO Y PASIVO		486.421.259,56	464.710.047,65

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







FIRMADO por:
FIRMADO por:
FIRMADO por:
FIRMADO por:
Versión imprimible
Firma válida.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

A) ESTADO DE RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Expresado en Euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30.09.2023 (no auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30.09.2022 (no auditado)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(615.593,32)	(5.530.726,31)
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)		(615.593,32)	(5.530.726,31)

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

Gracie

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Expresado en Euros)

	Capital Social (Nota 8.1)	Prima de emisión (Nota 8.1)	Reservas (Nota 8.3)	(Acciones y participaciones en patrimonio propias) (Nota 8.4)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones	Resultado	Total Patrimonio Neto
SALDO AL 31 DE MARZO DE 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	-	-	-	-	-	-	(5.530.726,31)	(5.530.726,31)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
- Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	3.203,96	-	-	3.203,96
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(15.784.666,94)	-	15.784.666,94	-
SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 (no auditado)	5.000.000,00	96.515.000,00	(16.689,56)	(150.009,00)	(103.043.026,66)	-	(5.530.726,31)	(7.225.451,53)
SALDO AL 31 DE MARZO DE 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
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(615.593,32)	(615.593,32)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
- Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(11.517.284,38)	-	11.517.284,38	-
SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (no auditado)	5.000.000,00	96.515.000,00	(16.689,56)	(150.009,00)	(114.560.311,04)	208.438.987,22	(615.593,32)	194.611.384,30

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

Aras Oba

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
 TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
 (Expresado en euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30.09.2023 (no auditado)	Periodo de seis meses finalizado el 30.09.2022 (no auditado)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		6.440.391,32	5.737.325,99
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(615.593,32)	(5.530.726,31)
Ajustes al resultado:		230.519,14	5.421.193,79
- Ingreso por dividendos		(7.032.360,99)	(5.871.471,95)
- Ingresos financieros	11	(202.796,08)	(2,83)
- Gastos financieros	11	7.465.496,45	11.292.505,19
- Diferencias de cambio		179,76	163,38
Cambios en el capital corriente		(260.412,51)	(11.895,49)
- Otros activos corrientes		(228.348,79)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	7.2	(32.063,72)	(11.895,49)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		7.085.878,01	5.858.754,00
- Cobro de dividendos		7.032.360,99	5.871.471,95
- Cobro de intereses	11	160.144,52	2,83
- Pagos de intereses	7.1	(106.627,50)	(12.557,40)
- Otros pagos (cobros)		-	(163,38)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(55.919.596,13)	(15.602.559,86)
Pagos por inversiones		(71.258.773,85)	(15.602.559,86)
- Empresas del grupo y asociadas	6.2	(71.258.773,85)	(220.759,86)
- Otros activos financieros	6.1	-	(15.381.800,00)
Cobro por desinversiones		15.339.177,72	-
- Otros activos financieros	6.2	15.339.177,72	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		22.358.689,19	15.602.559,86
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		22.358.689,19	15.602.559,86
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-	-
- Emisión de deudas con entidades de crédito		88.856,25	-
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		22.269.832,94	15.381.800,00
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	220.759,86
- Emisión de otras deudas	7	-	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	8.5	-	-
- Devolución y amortización de otras deudas		-	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(27.120.515,62)	5.737.325,99
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		49.709.834,51	5.052.788,44
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		22.589.318,89	10.790.114,43

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





EURO CERVANTES SOCIMI. S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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. Adicionalmente, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 la Sociedad ha adquirido el 70% de las participaciones sociales de las sociedades Bellersli Property, S.L.U., Fustor SPV 2019, S.L.U. y Maskep SPV, S.L.U. sociedades sobre las que, según el acuerdo de socios firmado el 31 de mayo de 2023, se considera que sobre dichas sociedades existe control conjunto. La Sociedad no está obligada a presentar estados financieros intermedios consolidados dado que no es considerada cabecera de un grupo de sociedades.

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

La Sociedad está integrada en el Grupo GIC (Realty) Private Limited. La sociedad dominante directa es Euro Iberia Private Limited, con domicilio social en 168 Robinson Road 37-01, Singapur, y la sociedad dominante última del Grupo es GIC (Realty) Private Limited siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las Estados financieros intermedios consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023, 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.

Love Steve

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 acervo 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.

Arno Steu



EURO CERVANTES SOCIMI. S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 30 de septiembre 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 2024 es de 31 euros por acción.

Las cifras incluidas en los estados financieros intermedios están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.- Bases de presentación

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 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 estados financieros intermedios han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estos estados financieros intermedios, que han sido formulados 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 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 8 de septiembre de 2023.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

Brass Blue

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Expresado en euros)

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

1. Valor razonable de 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 Estados financieros intermedios.

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, al cierre del periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2024, 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 realizará, 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 período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2021, de 9 de julio. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.5 Comparación de la información

Dado que los presentes estados financieros intermedios son relativos a un período de seis meses, terminado el 30 de septiembre de 2023, las cifras de balance intermedio se presentan comparativas con el balance al 31 de marzo de 2023 y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios de patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo, con el cierre a 30 de septiembre de 2022.

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 30 de septiembre de 2023, las correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2023.

Los presentes estados financieros intermedios han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 20 de marzo de 2024. Estos estados financieros intermedios se han sometido a una revisión limitada pero no se han auditado.

Leo Stew

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (Expresado en euros)

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

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 considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

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

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

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Expresado en euros)

Deterioro del valor

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

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

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

b) Activos financieros a coste

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

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multipropio 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.

Arang Kice

Valoración posterior

Deterioro del valor

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

14

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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.

Love, Love

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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:

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

- b) Transacciones y saldos

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

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

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

4.9 Aspectos medioambientales

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

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre 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.

Love You

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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.

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 al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de marzo de 2023 (en euros):

	Euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30/09/2023	31/03/2023	30/09/2023	31/03/2023
Activo financiero a coste amortizado				
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas	463.500.415,00	399.611.285,70	463.500.415,00	399.611.285,70
Total	463.500.415,00	399.611.285,70	463.500.415,00	399.611.285,70

James H. Brown

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (Expresado en euros)

	Euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30/09/2023	31/03/2023	30/09/2023	31/03/2023
Activo financiero a coste amortizado				
- C/c con otras personas y entidades vinculadas	58.671,32	5.244,16	58.671,32	5.244,16
- Intereses a corto plazo de créditos	44.444,48	1.822,20	44.444,48	1.822,20
- Depósitos a corto plazo	61,08	15.381.861,08	61,08	15.381.861,08
Total	103.176,88	15.388.927,44	103.176,88	15.388.927,44

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 30 de septiembre de 2023 el capital pendiente del préstamo asciende 265.371.766,50 euros y 11.185.419,96 euros de intereses.



EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (Expresado en euros)

dependientes, Unibail Rodamco Steam, S.L., Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L, Bellersil Property, S.L. (Sociedad Unipersonal), Fustor SPV 2019, SL (Sociedad Unipersonal) y Maskep SPV SL (Sociedad Unipersonal) arriba referenciadas sobre el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 respectivamente, dado que las cifras consolidadas correspondientes al 30 de septiembre de 2023 no se encuentran auditadas.

31 de marzo de 2023

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	399.611	-	-	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 los ejercicios anteriores, 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 divide en tres tramos:

- Las denominadas de acuerdo al contrato de adquisición "Cash out shares" por las que se adquiere 152.766 acciones a uno de los accionistas de GMP por importe de 50 millones de euros abonados por transferencia bancaria el día de la firma del contrato de compraventa.
- Las denominadas "Treasury Stock Shares" las cuales se adquieren 187.923 acciones a la propia GMP por un precio de 61.506.617 euros habiéndose abonado por transferencia el día de la firma del contrato 20.728.303 euros y aplazándose el pago de los 40.778.314 euros según se menciona a continuación.
- Las denominadas "New Shares" por las que se adquieren 288.499 nuevas acciones las cuales corresponden a una ampliación de capital social de GMP así como una aportación a los fondos propios

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Expresado en euros)

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante el período de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022, con independencia del momento de su facturación.

13.2 Personal

La Sociedad no tiene personal a 30 de septiembre de 2023 ni durante el período terminado el 30 de septiembre de 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.

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

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

	30.09.23	31.03.23
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	12,43	6,65
Ratio de operaciones pagadas	11,83	6,65
Ratio de operaciones pendientes de pago	35,87	93,85
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	698.784,92	812.052,09
Total pagos pendientes	19.443,65	75,13

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

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

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

Krae Rbu

EURO CERVANTES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Expresado en euros)

16.- Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio, con fecha 11 de octubre 2023, la Sociedad ha acordado en Consejo de administración, la capitalización de los préstamos que mantiene con Euro Iberia por un monto total de 15.000.000,00 millones de euros. La capitalización se ha realizado tanto de la parte del capital, 15.000.000,00 euros, como la de los intereses, 104.975,00 euros.

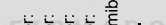
Como se menciona en la nota 6.2, este préstamo se utilizó para hacer frente a la compra de las participaciones de las sociedades que componen el proyecto "The Mile". El préstamo tenía como fecha de vencimiento el 18 de mayo de 2023 y aplandándose un tipo de interés del 8,1%. Con el fin de capitalizar este préstamo, con fecha 31 de agosto de 2023, las Sociedades Euro Cervantes SOCIMI, S.A y Euro Iberia Private Limited, acuerdan anticipar la fecha de vencimiento del Préstamo igual a 15.000.000,00 euros de principal y 104.975,00 euros de intereses, de forma que la nueva fecha de vencimiento sea el 31 de agosto de 2023.

Anexo

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

Descripción	30/09/2023
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

Arno Gruen



FIRMADO por:
FIRMADO por:
FIRMADO por:
FIRMADO por:
Versión imprimible
Firma válida.

Wang Zhen

