

Eurolog Canola Socimi, S.A.

Informe del auditor Independiente,
Cuentas anuales abreviadas
correspondientes al ejercicio finalizado
el 31 de diciembre de 2024.



Informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas emitido por un auditor independiente

Al accionista único de Eurolog Canola Socimi S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Eurolog Canola Socimi S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados 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 abreviada) 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 abreviadas* 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 abreviadas 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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
<p data-bbox="276 465 790 526">Valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</p> <p data-bbox="276 555 801 768">Como se explica en la nota 5 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad participa en el capital de varias sociedades del grupo. Según lo mencionado en dicha nota, las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo ascienden a 64.232.051,12 euros.</p> <p data-bbox="276 797 805 954">Tal y como se indica en las notas 2 e) y 4.1 de la memoria abreviada adjunta, la Dirección evalúa anualmente si existen indicios de deterioro sobre estas inversiones y determina su valor recuperable.</p> <p data-bbox="276 983 810 1196">El cálculo del valor recuperable de estas inversiones se basa en el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración, estas últimas estimadas a partir de las valoraciones de expertos independientes.</p> <p data-bbox="276 1225 805 1413">Nos centramos en esta área debido a que estas inversiones representan el 82% del total del activo de la Sociedad, así como también dada la importancia de los juicios y estimaciones utilizados por la Dirección para el cálculo del valor recuperable</p>	<p data-bbox="842 555 1453 616">Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros los siguientes:</p> <ul data-bbox="842 645 1465 2024" style="list-style-type: none"><li data-bbox="842 645 1465 857">• Hemos analizado el proceso interno de la Dirección para el cálculo del valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo, y hemos evaluado que la metodología empleada es consistente con lo establecido en el marco normativo aplicable.<li data-bbox="842 887 1465 1077">• Comprobamos la evaluación realizada por la Sociedad sobre los activos inmobiliarios de dichas sociedades dependientes a efectos de comprobar las plusvalías existentes al cierre del ejercicio, para lo cual realizamos los siguientes procedimientos:<ul data-bbox="914 1106 1465 1839" style="list-style-type: none"><li data-bbox="914 1106 1465 1352">➤ Obtuvimos las valoraciones de las inversiones inmobiliarias de las dependientes, así como las explicaciones de la Dirección respecto de su evaluación de la posible existencia de deterioros de valor de las inversiones en empresas del grupo, incluyendo sus activos inmobiliarios.<li data-bbox="914 1382 1465 1473">➤ Evaluamos la competencia, independencia e integridad del experto valorador.<li data-bbox="914 1503 1465 1839">➤ Revisamos la metodología utilizada, así como las asunciones más relevantes utilizadas por el experto valorador con el objeto de evaluar la razonabilidad de las mismas, incluyendo en dichas asunciones el periodo de duración de los contratos de alquiler, las rentas a percibir en dicho periodo, la inversión en CAPEX y las tasas aplicadas para el descuento de flujos de caja.<li data-bbox="842 1868 1465 2024">• Evaluamos la idoneidad de la información revelada en las cuentas anuales abreviadas adjuntas en relación con la valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, 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 abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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 abreviadas, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

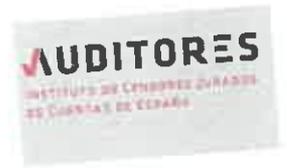
Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Pindado Rubio (23102)

24 de junio de 2025



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/18712

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Eurolog Canola Socimi S.A. (Sociedad Unipersonal)

**Cuentas Anuales Abreviadas
Correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2024**



BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en euros)

Eurolog Canola Socimi, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

ACTIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		64.232.051,12	87.413.717,68
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	64.232.051,12	87.413.717,68
B) ACTIVO CORRIENTE		13.688.896,38	15.424.983,22
II. Existencias	6.1	72.601,19	66.679,93
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6.2	229.894,36	-
VI. Periodificaciones.		-	126,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	9	13.386.400,83	15.358.177,29
1. Tesorería.		13.386.400,83	15.358.177,29
TOTAL ACTIVO (A + B)		77.920.947,50	102.838.700,90
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		31/12/2024	31/12/2023
A) PATRIMONIO NETO		72.690.601,54	93.725.852,47
A-1) Fondos propios.		72.690.601,54	93.725.852,47
I. Capital.	10	5.000.400,00	5.000.400,00
1. Capital escriturado.		5.000.400,00	5.000.400,00
II. Reserva Legal	10	653.438,01	204.980,37
V. Resultados de ejercicios anteriores.		-	-
VI. Otras aportaciones de socios	10	73.035.895,74	84.035.895,74
VII. Resultado del ejercicio.	3	(5.999.132,21)	4.484.576,36
C) PASIVO CORRIENTE		5.230.345,96	9.112.848,43
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	11	5.219.262,46	9.102.520,99
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		11.083,50	10.327,44
Proveedores		907,50	726,00
Proveedores, facturas pendientes de recibir		10.176,00	9.600,00
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	8	-	1,44
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		77.920.947,50	102.838.700,90

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANACIAS ABREVIADA A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en euros)

Eurolog Canola Socimi, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

PÉRDIDAS Y GANACIAS			
	Notas	31/12/2024	31/12/2023
1. Importe neto de la cifra de negocios.	12.1	855.162,15	4.615.708,00
7. Otros gastos de explotación.	12.2	(172.627,80)	(131.131,64)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)		682.534,35	4.484.576,36
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	12.4	(6.681.666,56)	-
B) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)		(6.681.666,56)	-
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)	3	(5.999.132,21)	4.484.576,36
17. Impuestos sobre beneficios.	8.1		
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+17)	3	(5.999.132,21)	4.484.576,36

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en Euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Eurolog Canola Socimi, S.A (Sociedad Unipersonal), en adelante la Sociedad; española, de duración indefinida domiciliada inicialmente en Madrid, Calle Maldonado, nº4 Bajo D, 28006 de Madrid, y con CIF número A-88254727; constituida con la denominación "Canola Investments, S.A", mediante escritura pública otorgada ante notario de Madrid el 28 de noviembre de 2018, número 3.457; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.433, folio 144, sección 8ª, hoja M-683711, inscripción 1ª. La Sociedad trasladó su domicilio al actual en Calle Nanclares de Oca 1B, 28022 de Madrid, modificando en consecuencia el artículo 3º de los estatutos sociales mediante escritura pública otorgada ante notario de Madrid el 19 de noviembre de 2019, número 6.268; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.433, folio 148, sección 8ª, hoja M-683711, inscripción 4ª.

La Sociedad inicialmente tenía por objeto social la compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia (CNAE 6810). La Sociedad mediante escritura pública otorgada ante notario de Madrid el 19 de noviembre de 2019, introduce un nuevo artículo 2 bis donde añade requisitos al actual objeto social modificando en consecuencia el artículo 2 de los estatutos sociales permaneciendo el mismo código CNAE anterior.

La Sociedad pertenecía en su constitución en un 100% a la sociedad de nacionalidad española Afiens Legal, S.L.P., sociedad válidamente constituida y existente con arreglo a las leyes del Reino de España. Mediante escritura pública de compraventa de participaciones sociales, la sociedad Afiens Legal, S.L.P. transmitió el 100% de sus participaciones sociales a la sociedad Patrizia Eurolog Fund SCSp constituida con arreglo a la Leyes de Luxemburgo, con domicilio social en 2-4 Rue Beck, 1222 Luxemburgo (Gran Ducado de Luxemburgo), el 19 de noviembre de 2019 mediante escritura otorgada ante notario de Madrid número 6.265.

En la escritura pública otorgada el 19 de noviembre de 2019, la sociedad Patrizia Eurolog Fund SCSp, accionista único de la sociedad Canola Investment, S.A. decide modificar la denominación social de la Sociedad para que, en adelante, pase a denominarse "Canola Investments Socimi, S.A.". Como consecuencia de lo anterior, se modifica el artículo primero de los estatutos sociales.

Mediante escritura pública otorgada antes notario de Madrid el 4 de mayo de 2020, con número de protocolo 1.509, se cambió la denominación social a la actual "Eurolog Canola Socimi S.A."

La Sociedad adquiere el 100% de las participaciones de las sociedades actualmente denominadas Eurolog Levante, S.L., Eurolog Quattro, S.L., Eurolog Wolf, S.L. y Eurolog River, S.L., el 23 de enero de 2020 convirtiéndose en la cabecera del grupo en España. El 13 de noviembre de 2020, la sociedad, vende las participaciones sociales de la sociedad Eurolog River, S.L.

El 6 de abril de 2021, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones de la sociedad Coally Investments S.L. mediante escritura otorgada ante notario de Madrid número de protocolo 854.

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en Euros)

El 9 de junio de 2021, mediante escritura pública otorgada ante notario de Madrid con número de protocolo 1.664, la Sociedad aumenta su capital social en la cantidad de 4.940.400 euros, mediante la ampliación del importe nominal de cada una de las 60.000 acciones en que se divide el capital social, en la cantidad de 82,34 euros, hasta alcanzar la cifra de 83,34 euros de valor nominal unitario. Por tanto, tras la ampliación, el capital social de la Sociedad queda fijado en 5.000.400 euros. Como consecuencia, se modifica el artículo 5º de los Estatutos sociales. La totalidad del capital social se encuentra desembolsado a 31 de diciembre de 2024.

Adicionalmente, en la misma escritura, se solicitó la admisión a cotización de sus acciones en el Euronext Access Paris, operado por Euronext Paris, S.A de las acciones representativas del capital social de la Sociedad. Se modifica el sistema de representación de las acciones de la Sociedad mediante la transformación de los títulos nominativos en anotaciones en cuenta, designando para la llevanza del registro contable de anotaciones en cuenta a la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores a Iberclear. A consecuencia de esta modificación, se modifica el artículo 5º de los estatutos sociales.

El anuncio de la transformación de títulos nominativos en anotaciones en cuenta ha sido publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, el día 8 de junio de 2021 (BORME número 107, página 5.237).

La fecha de inicio de cotización y negociación es el 12 de agosto de 2021.

Esta operación se realiza en el marco de un procedimiento de admisión a cotización en el Euronext Access Market operado por Euronext Paris S.A., mediante una admisión técnica de las acciones. La transacción propuesta no requiere la aprobación de la Autorité des Marchés Financiers (AMF). La inscripción en el mercado de acceso de Euronext permite a la empresa adquirir notoriedad y adaptarse al funcionamiento de los mercados financieros.

A cierre del ejercicio 2024, la Sociedad es la cabecera del grupo en España formado por ella misma y sus sociedades participadas. No cumple con los requisitos de formular Cuentas Anuales consolidadas en España en 2024.

El ejercicio actual comprende desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no tiene personal empleado.

Régimen de Socimi

Con fecha 25 de septiembre de 2019, 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.

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)**

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.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta 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
 - a) del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
 - b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

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.

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)**

- 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.

Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

- 4. Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo [...].
- 5. (1) Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros. [...]. (3) Sólo podrá haber una clase de acciones. (4) Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A.».

Adicionalmente, se establece en el artículo 6 de la mencionada Ley:

- 1. Las SOCIMI y entidades residentes en territorio español en las que participan a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, estarán obligadas a 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 posteriores a la conclusión de cada 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

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)**

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.
[...]

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.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley, salvo el caso de que Coally se considere dentro del perímetro SOCIMI, donde los mencionados en el apartado 2 anterior (ratio rentas), y eventualmente, los mencionados en el apartado 3 anterior (ratio inversión), podrían considerarse incumplidos bajo ciertos escenarios.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

a) Imagen fiel

La dirección ha preparado las presentes cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2024 que comprenden el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada.

Las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2024 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad considerando, en lo que sea relevante de acuerdo con el propósito de preparación de este estado financiero, las normas de valoración y presentación establecidas en el Plan

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)**

General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, de 30 de enero de 2021, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras contenidas en el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y sus notas, están expresadas en Euros, siendo esta la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

b) Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios ni existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Comparación de la información

Las cuentas anuales abreviadas se presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y de la memoria abreviada, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior que formaban parte de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2023.

d) Elementos recogidos en varias partidas

Las posibles agrupaciones de partidas realizadas se desglosan más adelante dentro de las presentes notas explicativas. En el supuesto de no especificarse desglose será indicativo de que no se ha efectuado ninguna agrupación de partidas.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales abreviadas exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

✓ Deterioro del valor de los activos no corrientes

Al cierre del ejercicio, se efectuarán las correcciones valorativas necesarias cuando sea evidente que el valor de una inversión registrado en la contabilidad no se pueda recuperar.

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro en las inversiones en empresas del grupo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión, si fuera el caso, se registrarán como gasto o ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en Euros)

La reversión tendrá como límite el valor registrado en la contabilidad que tenía la inversión si no se hubiese producido deterioro.

✓ Impuesto de beneficios

El cálculo del impuesto sobre las ganancias requiere interpretación de la normativa fiscal aplicable a la Sociedad. Además, existen varios factores, ligados principalmente pero no exclusivamente a los cambios en las leyes fiscales actualmente en vigor, que requieren la realización de estimaciones por parte de la Sociedad.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 25 de septiembre de 2019 con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2019, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

La Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal publicada y aprobada el 10 de julio de 2021 recoge que, desde el 1 de enero de 2021, en caso de que los beneficios netos no sean distribuidos en su totalidad por una entidad acogida al régimen SOCIMI, se les aplicará a estas el tipo del 15% sobre los beneficios no distribuidos en términos generales, sin perjuicio de que pueden quedar excluidos de la aplicación de este tipo algunos beneficios detallados en la ley mencionada.

La dirección de la Sociedad 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 de la dirección es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad registraba beneficios por importe de 682.534,35 euros (4.484.576,36 euros a 31 de diciembre de 2023). La propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, aprobada por el Socio Único el 26 de junio de 2024, así como la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultado del ejercicio	(5.999.132,21)	4.484.576,36
<u>Aplicación</u>		
Reserva legal	-	448.457,64
Dividendo	-	4.036.118,72
Reserva voluntaria	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.999.132,21)	-
Total	(5.999.132,21)	4.484.576,36

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, 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.

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)**

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 distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1 Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características 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. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)**

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan 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 cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede 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.

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)**

- e) 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 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.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivalente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros cuando los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han transferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y la Sociedad reconoce el resultado de la operación: la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles (considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido) y el valor en libros del activo

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)**

financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto.

Deterioro del valor de los activos financieros

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.

4.2 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera 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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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 sea significativo.

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en Euros)

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe. Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

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 calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

4.3 Provisiones

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en Euros)

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

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

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

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Los eventuales pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos, de haberlos, en la memoria abreviada.

4.4 Impuesto sobre beneficios

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 corresponden 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

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en Euros)

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.

El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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.

Régimen SOCIMI

Con fecha 25 de septiembre de 2019, y con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2019, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

Siguiendo el régimen especial de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo del 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y posteriores modificaciones, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en Euros)

objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

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 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 aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó a partir del 1 de enero de 2019 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. La Sociedad a cierre del ejercicio 2024 y 2023 cumple con los requisitos para la aplicación de régimen. A cierre de 2024 cumple con los requisitos, salvo el caso de que Coally se considere dentro del perímetro SOCIMI, donde los mencionados en el apartado 2 (ratio rentas), y eventualmente, los mencionados en el apartado 3 (ratio inversión), podrían considerarse incumplidos bajo ciertos escenarios.

4.5 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

4.6 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Siguiendo la publicación a finales del ejercicio 2009 de la consulta 2 incluida en el BOICAC N° 79 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) "Sobre la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sobre la determinación del Importe Neto de la Cifra de Negocios", tanto los dividendos y otros ingresos – cupones, intereses – devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas, así como los

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en Euros)

beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones, salvo los que se pongan de manifiesto en la baja de sociedades dependientes, multigrupo o asociadas, constituyen, de acuerdo con lo indicado, el "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Asimismo, según lo expuesto en dicha consulta, dentro del margen de explotación se crearán las subdivisiones necesarias para recoger las correcciones valorativas por deterioro efectuadas en los distintos instrumentos financieros asociados a su actividad, así como las pérdidas y gastos originados por su baja del balance o variación a valor razonable.

Ingresos por dividendos

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

4.7 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance abreviado.

Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se producen.

4.8 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente. La Sociedad realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado.

4.9 Patrimonio neto.

El capital social está representado por acciones al tratarse de una sociedad anónima.

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 participaciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su



EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en Euros)

cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones 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.

5. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO

Las inversiones en empresas del grupo se clasifican como activos financieros a coste.

El 23 de enero de 2020, la Sociedad compró a Greenoak Spain Holdings Socimi II, S.A. (Sociedad Unipersonal) la totalidad de las participaciones mediante escritura pública número de protocolo 275 de las siguientes sociedades denominadas a cierre del ejercicio 2020: Eurolog Levante S.L, Eurolog Quattro S.L, Eurolog Wolf S.L y Eurolog River S.L. El 23 de enero de 2020, las sociedades participadas se denominaban Inversiones Go Spain Levante S.L, Inversiones Go Spain Quattro S.L, Inversiones Go Spain Wolf S.L y Go Spain River S.L., respectivamente. Las sociedades modificaron su denominación a la actual, el 4 de mayo de 2020 mediante escritura pública otorgada ante notario de Madrid.

El precio inicial total de las participaciones según escritura pública se distribuye entre cada una de las sociedades conforme al siguiente desglose:

- Go Spain River S.L.: 14.161.394,16 euros.
- Inversiones Go Spain Quattro S.L.: 50.075.306,49 euros
- Inversiones Go Spain Wolf S.L.: 6.590.385,69 euros
- Inversiones Go Spain Levante S.L.: 7.429.458,79 euros

Con fecha 23 de enero de 2020, coincidiendo con la fecha de la compra de las participaciones, la Sociedad realiza una aportación de socios dineraria a cada una de sus filiales para satisfacer las deudas contraídas por estas:

- Go Spain River S.L.: 940.368,44 euros.
- Inversiones Go Spain Quattro S.L.: 1.314.304,90 euros
- Inversiones Go Spain Wolf S.L.: 266.941,05 euros
- Inversiones Go Spain Levante S.L.: 272.435,67 euros

Con fecha 30 de marzo de 2020, la sociedad realiza otra aportación de socios dineraria a tres de sus sociedades participadas:

- Go Spain River S.L.: 850.000,00 euros
- Inversiones Go Spain Quattro S.L.: 450.000,00 euros
- Inversiones Go Spain Wolf S.L.: 80.000,00 euros
- Inversiones Go Spain Levante S.L.: 150.000,00 euros

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)**

Euros	TOTAL 2022	Aportación de socios 2023	TOTAL 2023
Eurolog Levante S.L.	7.982.992,70	-	7.982.992,70
Eurolog Quattro S.L.	59.068.638,05	-	59.068.638,05
Eurolog Wolf S.L.	5.695.170,59	-	5.695.170,59
Coally Investments S.L.	14.316.916,34	350.000,00	14.666.916,34
Total	87.063.717,68	350.000,00	87.413.717,68

Análisis situación patrimonial filiales:

Euros	Capital Social	Prima de asunción	Reservas	Aportación de socios	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio 2024	Patrimonio neto 2024
Eurolog Levante S.L.	544.702,00	2.214.256,40	37.288,74	399.936,89	-	(2.614.249,72)	581.934,31
Eurolog Quattro S.L.	2.713.051,00	21.433.069,20	1.634.451,91	2.329.082,68	-	142.500,96	28.252.155,75
Eurolog Wolf S.L.	382.731,00	2.924.141,87	17.988,40	-	(202.770,27)	(87.334,65)	3.034.756,35
Coally Investments S.L.	3.000,00	-	-	663.916,34	(238.411,41)	1.952.017,77	2.380.522,70
Total							34.249.369,11

Euros	Capital Social	Prima de asunción	Reservas	Aportación de socios	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio 2023	Patrimonio neto 2023
Eurolog Levante S.L.	544.702,00	4.701.781,70	37.288,74	399.936,89	-	128.037,77	5.811.747,10
Eurolog Quattro S.L.	2.713.051,00	21.433.069,20	1.634.451,91	2.329.082,68	-	739.599,08	28.849.253,87
Eurolog Wolf S.L.	382.731,00	2.924.141,87	17.988,40	-	(80.585,16)	(122.185,11)	3.122.091,00
Coally Investments S.L.	3.000,00	-	-	14.663.916,34	(119.909,21)	(118.502,20)	14.428.504,93
Total							52.211.596,90

Teniendo en cuenta el valor del patrimonio neto y las plusvalías tácitas correspondientes a elementos identificables en el balance de cada una de las sociedades participadas, como son los inmuebles de cada una de ellas, no procede registrar deterioro de valor de la participación.

Cada una de las sociedades participadas encargaron durante el ejercicio 2024 a un experto valorador independiente, una valoración independiente de las inversiones inmobiliarias.

Las sociedades participadas propiedad de Eurolog Canola Socimi, S.A., están suscritas al régimen Socimi.

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en Euros)

6. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

6.1 Existencias

La Sociedad al 31 de diciembre de 2024 recoge en este epígrafe los saldos correspondientes a:

Euros	2024	2023
Deudores varios	72.601,19	66.679,93
Total	72.601,19	66.679,93

La Sociedad registra, a 31 de diciembre de 2024, en el epígrafe de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" por importe de 65.153,88 euros, el pago de una provisión de fondos a Calvo Gestoría Oficial cuyas facturas aún no se han recibido. Adicionalmente, registra una provisión de fondos al Registro Mercantil por importe de 187,31 euros y una provisión de fondos a Heredia cruces S.L por importe de 7.260,00 euros.

6.2 Partidas a cobrar con Empresas del Grupo

A cierre de ejercicio 2024, la Sociedad registra en este epígrafe un saldo acreedor por importe de 229.894,36 euros (2023: 0 euros) que se debe a cuentas corrientes con las sociedades del grupo, a continuación, el detalle:

	2024	2023
Eurolog Levante, S.L.	227.790,25	-
Patrizia Eurolog Fund SCSP	2.104,11	-
Total	229.894,36	-

La cuenta corriente que la Sociedad mantiene a cierre del ejercicio con sus sociedades participadas Eurolog Levante, S.L. se corresponde a que Eurolog Canola Socimi, S.A paga cada trimestre los gastos del préstamo bancario que sus sociedades participadas.

La cuenta corriente que la Sociedad mantiene a cierre del ejercicio con Patrizia Eurolog Fund SCSP por importe de 2.104,11 se corresponde a la cantidad que la Sociedad pagó en nombre de ella en relación con el repago del principal del préstamo que mantenía la Sociedad con Eurolog Levante, S.L. tras la venta del activo propiedad de la sociedad participada sito en Ribarroja de Turia.

7. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

7.1 Deudas con Empresas del Grupo

A cierre de ejercicio 2024, la Sociedad registra en este epígrafe un saldo acreedor por importe de 5.219.262,46 euros (2023: 9.102.520,99 euros) que se debe a cuentas corrientes con las sociedades del grupo, a continuación, el detalle:

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en Euros)

	2024	2023
Eurolog Levante, S.L.	-	8.599.024,22
Eurolog Quattro, S.L.	4.889.554,18	161.900,01
Eurolog Wolf, S.L.	329.552,65	341.596,76
Total	5.219.262,46	9.102.520,99

La cuenta corriente que la Sociedad mantiene a cierre del ejercicio con sus sociedades participadas Eurolog Levante, Eurolog Quattro, S.L y Eurolog Wolf, S.L se corresponde a que Eurolog Canola Socimi, S.A paga cada trimestre los gastos del préstamo bancario que sus sociedades participadas.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene una cuenta corriente con Eurolog Quattro S.L por importe de 4.750.000,00 euros por motivo de la venta del activo situ en Valdemoro propiedad de Eurolog Quattro S.L. Eurolog Canola Socimi S.A, recibe el dinero correspondiente con el precio del activo por requisito del contrato hipotecario donde se requiere que la Sociedad reciba el dinero para posteriormente repagar la parte del préstamo relativo al activo vendido.

7.2 Otras deudas

Acreedores comerciales y otras deudas a pagar a Corto Plazo

El detalle de "Acreedores comerciales y otras deudas a pagar" a 31 de diciembre de 2024:

Euros	2024	2023
Proveedores	907,50	726,00
Proveedores, facturas pendientes de recibir	10.176,00	9.600,00
Total	11.083,50	10.326,00

Acreedores varios

El saldo de "Proveedores y Proveedores, facturas pendientes de recibir" por un importe total de 11.083,50 euros se desglosa en:

- Un saldo acreedor con "proveedores" por importe 907,50 euros (2023: 726,00 euros) que se debe a facturas recibidas a finales del ejercicio 2024.
- El importe incluido en proveedores facturas pendientes de recibir, está relacionado con facturas por servicios prestados del ejercicio 2024 aún pendientes de recibir. A 31 de diciembre de 2024 asciende a 10.176,00 euros (2023: 9.600,00 euros).

8. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)**

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad tiene saldos abiertos con la Administración Pública, según se detalla a continuación:

	31/12/2024	31/12/2023
Pasivos		
H.P. acreedora por retenciones	-	1,44
Total pasivos	-	1,44

8.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)**

	Euros		
	31/12/2024		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(5.999.132,21)
Impuesto sobre sociedades			-
Resultado antes de impuestos			(5.999.132,21)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporales	6.681.666,56	-	6.681.666,56
Base imponible (resultado fiscal)			682.534,35
Tipo impositivo			0%
Cuota íntegra			-
Hacienda Pública a pagar			-

	Euros		
	31/12/2023		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			4.484.576,36
Impuesto sobre sociedades			-
Resultado antes de impuestos			4.484.576,36
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			4.484.576,36
Tipo impositivo			0%
Cuota íntegra			-
Hacienda Pública a pagar			-

De acuerdo con el Real Decreto-ley 27/2014, de 27 de noviembre, para los gastos financieros que excedan el umbral de 1.000.000,00 de euros, la deducibilidad de los mismos está limitada al 30% del beneficio operativo. El exceso de gasto no deducido, podrá ser objeto de deducción en ejercicios futuros.

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación y los impuestos anticipados por diferencias temporarias se reconocen en la medida en que es probable que la Sociedad obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los impuestos diferidos, de haberlos, surgen de la imputación de ingresos y gastos en períodos diferentes a efectos de la normativa fiscal vigente y de la relativa a la preparación de las cuentas anuales y siempre que sea posible la recuperación de los mismos con beneficios fiscales futuros.

La Sociedad ha cumplido con los requisitos exigidos por el régimen SOCIMI en el ejercicio 2024 y no muestra en las partidas de su balance ningún activo ni pasivo por impuestos sobre sociedades.

Ejercicios pendientes de comprobación:

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en Euros)

fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, la dirección considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a los presentes estados financieros abreviados.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene abierto a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables desde su constitución y cuyos periodos de liquidación han transcurrido a 31 de diciembre de 2024. La dirección 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 de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales abreviadas.

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene un efectivo y otros activos líquidos equivalentes por un importe de 13.386.400,83 euros (15.358.177,29 euros a 31 de diciembre de 2023). Este saldo se encuentra repartido en 5 cuentas bancarias, que según el contrato de financiación (nota 11) la Sociedad está obligada a mantener abiertas:

- **“Collection Account”**: Esta cuenta está pignorada y tan solo el agente del préstamo Mount Street Mortgage Servicing Limited puede transferir fondos. Esta cuenta a cierre del ejercicio 2024 tiene un saldo de 905,94 euros.
- **“General Account”**: desde donde se pagan todas las facturas y gastos relacionados con la operativa de la Sociedad. Esta cuenta a cierre del ejercicio tiene un saldo de 8.483.626,39 euros.
- **“Disposal Account”**: Esta cuenta se encuentra pignorada y tan solo el agente del préstamo Mount Street Mortgage Servicing Limited puede transferir fondos. A cierre de ejercicio el saldo de esta cuenta es 4.835.005,94 euros.
- **“Deposit Account”**: Esta cuenta está pignorada y tan solo el agente del préstamo Mount Street Mortgage Servicing Limited puede transferir fondos. Esta cuenta a cierre del ejercicio 2024 tiene un saldo de 00,00 euros.
- **“Equity Cure Account”**: Esta cuenta está pignorada y tan solo el agente del préstamo Mount Street Mortgage Servicing Limited puede transferir fondos. Esta cuenta a cierre del ejercicio 2024 tiene un saldo de 0,00 euros.

10. PATRIMONIO NETO

10.1 Capital social y prima de emisión

La Sociedad se constituye el 28 de noviembre de 2019 con un capital social de 60.000 euros, dividido en 60.000 participaciones indivisibles y acumulables de un (1,00 euros) de valor nominal cada una,

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en Euros)

íntegramente suscritas y numeradas correlativamente del 1 a la 60.000, ambos inclusive. Tan solo se desembolsó el 25% del valor nominal de cada una de ellas, es decir, la cantidad de 15.000 euros.

El Socio Único Afiens Legal SLP posteriormente vendió el 100% sus participaciones sociales a la sociedad Patrizia Eurolog Fund SCSp., la cual pasó a ser el Socio Único por medio de la escritura otorgada en Madrid ante notario número 6.265 a día 19 de noviembre de 2019. Con fecha 22 de enero de 2020, el Socio Único desembolsó 45.000,00 euros de capital no exigido.

El 9 de junio de 2021, mediante escritura pública otorgada ante notario de Madrid con número de protocolo 1.664, la Sociedad aumenta su capital social en la cantidad de 4.940.400 euros, mediante la ampliación del importe nominal de cada una de las 60.000 acciones en que se divide el capital social, en la cantidad de 82,34 euros, hasta alcanzar la cifra de 83,34 euros de valor nominal unitario. Por tanto, tras la ampliación, el capital social de la Sociedad queda fijado en 5.000.400,00 euros a 31 de diciembre de 2024 y 2023. Como consecuencia, se modifica el artículo 5º de los Estatutos sociales. La totalidad del capital social se encuentra desembolsado a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

10.2 Reservas y aportaciones de socios

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. 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.

El 28 de junio de 2021, según el Acta de Aprobación de Cuentas Anuales y Aplicación del resultado del ejercicio 2020 se dotó una reserva legal por importe de 12.000,00 euros.

El 9 de junio de 2022, según el Acta de Aprobación de Cuentas Anuales y Aplicación del resultado del ejercicio 2021 se dotó una reserva legal por importe de 130.134,63 euros.

El 14 de junio de 2023, según el Acta de Aprobación de Cuentas Anuales y Aplicación del resultado del ejercicio 2022 se dotó una reserva legal por importe de 62.845,37 euros.

El 26 de junio de 2024, según el Acta de Aprobación de Cuentas Anuales y Aplicación del resultado del ejercicio 2023 se dotó una reserva legal por importe de 448.457,64 euros.

Al 31 de diciembre de 2024, el importe de la reserva legal asciende a 653.438,01 euros (204.980,37 euros al 31 de diciembre de 2023). La reserva legal no se encuentra totalmente dotada.

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)**

Otras aportaciones de socios

El Socio Único ha realizado diferentes aportaciones a los fondos propios de la Sociedad, así como repagos parciales al mismo, de dichas aportaciones. El saldo de otras aportaciones de socios al 31 de diciembre de 2024 asciende a 73.035.895,74 euros (a 31 de diciembre de 2023 ascendía a 84.035.895,74 euros). Estas aportaciones son de libre disposición para la Sociedad.

Las aportaciones y repagos parciales realizados se detallan a continuación:

Fecha	Importe
07/01/2020	24.010.585,00
23/01/2020	57.491.143,92
25/03/2020	1.750.000,00
17/07/2020	8.000.000,00
18/11/2020	12.000.000,00
09/12/2020	(20.000.000,00)
31/12/2020	(4.946.445,96)
15/02/2021	(2.890.000,00)
28/06/2021	6.701.496,12
17/12/2021	(11.136.843,25)
16/03/2022	430.000,00
09/06/2022	948.681,41
20/07/2022	11.219.133,07
30/06/2023	458.145,43
12/11/2024	(11.000.000,00)
TOTAL	73.035.895,74

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha realizado una devolución en concepto de aportación de socios a su Socio Único acordándola mediante acta de decisiones en las fechas y por la cantidad mencionada en la tabla de esta nota por importe de 11.000.000,00 euros.

11. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

Saldos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se indica a continuación:

Saldos deudores:

	2024	2023
Eurolog Levante, S.L.	227.790,25	-
Patrizia Eurolog Fund SCSP	2.104,11	-
Total	229.894,36	-

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)**

Saldos acreedores:

	2024	2023
Eurolog Levante, S.L.	-	8.599.024,22
Eurolog Quattro, S.L.	4.889.554,18	161.900,01
Eurolog Wolf, S.L.	329.552,65	341.596,76
Total	5.219.262,46	9.102.520,99

Dividendos recibidos

La Sociedad registra la recepción de dividendos de sus sociedades participadas, según se detalla a continuación:

Sociedad	2024	2023
Eurolog Levante S.L.	115.563,07	227.685,00
Eurolog Quattro S.L.	739.599,08	3.872.349,00
Eurolog Wolf S.L.	-	515.674,00
Total	855.162,15	4.615.708,00

Créditos a empresas del grupo y asociadas

Con fecha 23 de enero de 2020 y mediante escritura pública con número de protocolo 254, la Sociedad Eurolog Canola Socimi, S.A, Patrizia Eurolog Lux Holding, S.à.r.l. y Patrizia Eurolog Fund SCSp suscribieron un contrato de financiación con la entidad financiera Bank of America Merrill Lynch a efectos de actuar como Garantes Originales. Este préstamo se otorga a nivel de grupo por un importe total de 402.683.204,00 euros y proporciona financiación a sus sociedades participadas Eurolog Levante S.L, Eurolog Quattro S.L y Eurolog Wolf S.L.

Con fecha 3 de diciembre de 2020, la Sociedad amortizó parte del préstamo con Bank of America Merrill Lynch International Designated Activity Company en nombre de las empresas del grupo, generando un derecho de crédito que devengó unos intereses de un 5%. El principal ascendía a 4.926.873,45 y los intereses ascendían a 19.572,51 euros.

Eurolog Canola Socimi, S.A. actúa como Garante Original del contrato de financiación, garantizando de forma irrevocable e incondicionalmente, de forma conjunta y solidaria:

- Garantiza el cumplimiento puntual por parte de la Sociedad de todas sus obligaciones en virtud del contrato de financiación.

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)**

- Se compromete con la entidad financiera a que, en caso de que la Sociedad no pague cualquier cantidad en la fecha de vencimiento según establezca el contrato de financiación, la Sociedad pagará inmediatamente, previa solicitud, dicha cantidad como si fuera el deudor principal.
- Acuerda irrevocable e incondicionalmente, de forma conjunta y solidaria con la entidad Financiera, que si cualquier obligación garantizada por él es o se convierte en inaplicable, inválida o ilegal, indemnizará, como obligación independiente y principal, a dicha entidad Financiera inmediatamente a petición, por cualquier coste, pérdida o responsabilidad en que incurra como resultado de que las sociedades receptoras del préstamo no paguen cualquier cantidad que, de no ser por dicha inaplicabilidad, invalidez o ilegalidad, habría sido pagada por la Sociedad en virtud de cualquier Documento de Financiación en la fecha en que habría sido exigible.

A nivel de grupo, se tiene que cumplir una serie de requisitos financieros. A cierre de ejercicio 2024, los Administradores consideran que se cumplen correctamente.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

(Euros)	2024	2023
De participaciones en instrumentos de patrimonio	855.162,15	4.615.708,00
TOTAL	855.162,15	4.615.708,00

De participaciones en instrumentos de patrimonio

La Sociedad registra en este epígrafe el ingreso por dividendos recibidos de las sociedades Eurolog Levante S.L y Eurolog Quattro S.L según actas con fecha 26 de junio de 2024 en las que se aprobaban la distribución de resultado del ejercicio 2023 de dichas sociedades, por importes de 115.563,07 euros y 739.599,08 euros respectivamente.

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Servicios Profesionales Independientes	140.384,15	106.475,82
Servicios Bancarios	4.323,72	3.374,38
Otros tributos	27.919,93	21.281,44
TOTAL	172.627,80	131.131,64

12.3 Personal

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en Euros)

La sociedad no tiene personal asalariado a cierre del ejercicio 2024 ni 2023.

12.4 Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad registra un deterioro de participaciones por importe de 6.681.666,56 euros.

13. RETRIBUCION A EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCION

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 21 de los estatutos sociales de la sociedad el cargo de administrador es gratuito. Por lo tanto, los miembros del Consejo de Administración de la sociedad no reciben retribución alguna.

La Sociedad no tiene anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección ni a los miembros de los órganos de administración.

Como parte vinculada de los Administradores, Auxadi Contables y Consultores S.A. ha emitido facturas por importe de 63.216,45 euros (IVA incluido) durante el ejercicio 2024 por los servicios prestados a la Sociedad (57.142,25 euros en 2023).

14. INFORMACIÓN EN RELACIÓN CON SITUACIONES DE CONFLICTO DE INTERÉS POR PARTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los miembros del Consejo 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 vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Asimismo, los administradores no poseen ninguna participación directa o indirecta, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social.

Los Administradores de la Sociedad Auxadi Servicios de Medicación S.L. (representada por D. Víctor Salamanca Cuevas), Blueseat Trust Services Spain S.L.U (representada por D^a Rima Yousfan Moreno) y D. Eduardo de Roda , han notificado que poseen cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que han sido comunicado debidamente al Socio Único de la Sociedad, quien toma las decisiones financieras y operativas sobre la misma, siendo los miembros del Consejo de Administración unos meros representantes legales en base al contrato de prestación de servicios que existe entre la Sociedad y las mismas.

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)**

15. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 28 de marzo de 2025, la Sociedad realiza una devolución parcial de las aportaciones de socios al accionista único por importe de 18.539.084,09 euros.

A la misma fecha, se realizan devoluciones de prima de emisión por parte de Eurolog Quattro S.L por 8.500.000 euros y por parte de Eurolog Wolf S.L la cantidad de 2.400.000,00 euros que minoran el activo por participaciones en la Sociedad.

Coally Investments S.L ha realizado devolución de aportación de socios a la misma fecha por importe de 639.084,09 euros que minoran el activo por participaciones en la Sociedad.

EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)**

16. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

Descripción	31 de diciembre de 2024
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.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15% 	Reserva legal de 653.438,01 euros correspondiente a la distribución del resultado del ejercicio 2020, 2021, 2022 y 2023.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% • Beneficios no distribuidos sujetos al gravamen del 15% 	<p>Dividendos distribuidos en 2021 de los resultados obtenidos en el ejercicio 2020: Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen general: 7.764.286,91. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%: 509.165,09.</p> <p>Dividendos distribuidos en 2022 de los resultados obtenidos en el ejercicio 2021: Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%: 1.171.211,62.</p> <p>Dividendos distribuidos en 2023 de los resultados obtenidos en el ejercicio 2022: Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%: 565.611,64.</p> <p>Dividendos distribuidos en 2024 de los resultados obtenidos en el ejercicio 2023: Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%: 3.269.256,16.</p>
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% • Beneficios no distribuidos sujetos al gravamen del 15% 	<p>Dividendos distribuidos con cargo a reservas de resultados obtenidos en 2020: Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general: 1.654.648,49 Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo 0%: 108.508,26</p> <p>Dividendos distribuidos con cargo a reservas de resultados obtenidos en 2021: 130.134,63</p>
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	28 de junio de 2021, 9 de junio de 2022, 14 de junio 2023 y 26 de junio de 2024
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
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.	23/01/2020 y 6/04/2021
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Eurolog Levante S.L. Eurolog Quattro S.L. Eurolog Wolf S.L. Coally Investments S.L.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A



EUROLOG CANOLA SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

(Expresada en Euros)

De acuerdo a la legislación y normativa mercantil vigente, los Administradores de la Sociedad **Eurolog Canola Socimi S.A. (Sociedad Unipersonal)**, formulan las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, que comprenden el balance de situación abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada de cuentas anuales abreviada.

Madrid, a 22 de mayo de 2025



Auxadi Servicios de Mediación S.L.U.
(Representado por D. Víctor Salamanca
Cuevas)



D. Iago Silva Romero



Bluesat trust Services Spain S.L.U.
(Representado por D^a Rima Yousfan
Moreno)

