

## **Eurolog Canola Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales Abreviadas  
al 31 de diciembre de 2021



## 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 2021, 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 2021, 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
Valoración de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	

Como se explica en la nota 5 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad participa en el capital de varias sociedades de grupo. Según lo mencionado en dicha nota, las inversiones en instrumentos de capital ascienden a 75.755 miles de euros.

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.

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.

Nos centramos en esta área debido a que representan el 98% del total 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.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- 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.
- 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:
  - Obtuvimos 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.
  - Evaluamos la competencia, independencia e integridad del experto valorador.
  - Comprobamos 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 dichas asunciones el período de duración de los contratos de alquiler, los valores a percibir en dicho período, la estimación del valor residual, y las tasas aplicadas para el descuento de flujos de caja.

Como resultado de nuestros análisis y pruebas realizadas, consideramos que las conclusiones de la Dirección están adecuadamente soportadas.

---

### **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 Chamosa Valín (21402)

11 de mayo de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/12245  
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
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 2021**

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials or a name, located in the bottom right corner of the page.

**BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)**

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

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>75.754.584,61</b>	<b>75.036.801,34</b>
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>5</b>	<b>75.754.584,61</b>	<b>75.036.801,34</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.709.032,44</b>	<b>18.836.860,94</b>
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>6</b>	<b>65.387,07</b>	<b>65.990,11</b>
3. Deudores varios		65.387,07	65.990,11
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>	<b>9</b>	<b>1.643.645,37</b>	<b>18.770.870,83</b>
1. Tesorería.		1.643.645,37	18.770.870,83
<b>TOTAL, ACTIVO (A + B)</b>		<b>77.463.617,05</b>	<b>93.873.662,28</b>
<b><u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u></b>		<b><u>31/12/2021</u></b>	<b><u>31/12/2020</u></b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>77.293.682,08</b>	<b>88.413.891,71</b>
<b>A-1) Fondos propios.</b>		<b>77.293.682,08</b>	<b>88.413.891,71</b>
<b>I. Capital.</b>	<b>10</b>	<b>5.000.400,00</b>	<b>60.000,00</b>
1. Capital escriturado.		5.000.400,00	60.000,00
<b>II. Reserva Legal</b>		<b>12.000,00</b>	<b>-</b>
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores.</b>		<b>-</b>	<b>(4.607,93)</b>
<b>VI. Aportaciones de socios.</b>	<b>10</b>	<b>70.979.935,83</b>	<b>78.305.282,96</b>
<b>VII. Resultado del ejercicio.</b>	<b>3</b>	<b>1.301.346,25</b>	<b>10.053.216,68</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>169.934,97</b>	<b>5.459.770,57</b>
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>	<b>11</b>	<b>13.966,73</b>	<b>466,92</b>
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>		<b>155.968,24</b>	<b>5.459.303,65</b>
3. Acreedores varios.	<b>7</b>	154.712,04	2.348.548,41
Proveedores		146.112,04	133.400,50
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	<b>7 y 11</b>	<b>-</b>	<b>1.150.107,91</b>
Proveedores, facturas pendientes de recibir		8.600,00	1.065,040
5. Pasivos por impuesto corriente	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>3.110.717,28</b>
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	<b>8</b>	1.256,20	37,96
<b>TOTAL, PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>77.463.617,05</b>	<b>93.873.662,28</b>

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 2021.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANACIAS ABREVIADA A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)**

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

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios.	12.1	1.777.040,00	14.855.228,78
7. Otros gastos de explotación.	12.1	(498.111,53)	(1.635.214,56)
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b> <b>(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)</b>		<b>1.278.928,47</b>	<b>13.220.014,22</b>
12. Ingresos financieros.	12.2	-	19.572,52
13. Gastos financieros.	12.3	-	(75.652,78)
15. Diferencias de cambio		(39,42)	-
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)</b>		<b>(39,42)</b>	<b>(56.080,26)</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>	<b>3</b>	<b>1.278.889,05</b>	<b>13.163.933,96</b>
17. Impuestos sobre beneficios.	8.1	22.457,20	(3.110.717,28)
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+17)</b>	<b>3</b>	<b>1.301.346,25</b>	<b>10.053.216,68</b>

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 2021



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

### **MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (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 Coalfly 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 2021  
(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 2021.

Adicionalmente, en la misma escritura, se solicita 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.

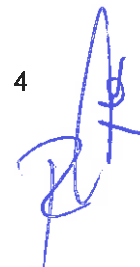
A cierre del ejercicio 2021, la Sociedad es la cabecera del grupo en España formado por ella misma y sus sociedades participadas. No cumple con los requisitos de formular Cuentas Anuales consolidadas en España en 2021.

El ejercicio actual comprende desde el 1 de enero de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2021.

A 31 de diciembre de 2021 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 2021  
(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 2021  
(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 2021  
(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 2021, la Sociedad cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley.

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 2021 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 2021 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 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.



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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Expresada en Euros)**

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.

Según la disposición transitoria primera del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, las cuentas anuales individuales correspondientes al primer ejercicio que se inicie a partir de 1 de enero de 2021 se presentarán incluyendo información comparativa, pero no está obligada a expresar de nuevo la información comparativa del ejercicio anterior.

La Sociedad aplica los cambios introducidos en la norma de registro y valoración 9ª "Instrumentos financieros" y en la norma de registro y valoración 14º "Ingresos por ventas y prestaciones de servicios". Las modificaciones de la norma no han afectado el importe en libros de sus activos y pasivos financieros valorando los mismos según la nueva norma de registro y valoración 9ª incluida en la nota 4 de esta memoria abreviada.

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 2021, las correspondientes al ejercicio anterior que formaban parte de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2020.

Los cambios introducidos por el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero se han aplicado con fecha 1 de enero reexpresando la información comparativa relativa al ejercicio 2020.

*Información sobre la primera aplicación de los cambios introducidos en la norma de registro y valoración 9ª "Instrumentos Financieros".*

A fecha de primera aplicación de los cambios introducidos por el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, la Sociedad clasificaba la totalidad de sus activos y pasivos financieros dentro de la categoría de Préstamos y partidas a cobrar y Débitos y partidas a pagar, respectivamente. A la misma fecha y en aplicación de lo dispuesto en la citada norma, la Sociedad ha comenzado a clasificar sus activos y pasivos financieros dentro de las categorías de Activos a coste y coste amortizado y Pasivos a coste o coste amortizado, respectivamente. La Sociedad ha estimado que la variación de los mismos no se ha visto modificada. Su desglose y valoración a la citada fecha era como sigue:



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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Expresada en Euros)**

Categoría		Valor a 1 de enero de 2021 (Importe en euros)
2020	2021	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Activos a coste	75.036.801,34
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Pasivos a coste amortizado	5.459.303,65

*Información sobre la primera aplicación de los cambios introducidos en la norma de registro y valoración 14ª "Ingresos por ventas y prestaciones de servicios"*

La Sociedad no considera que los cambios introducidos por el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero en la norma de registro y valoración 14ª "Ingresos por ventas y prestaciones de servicios", tenga impacto significativo en sus estados financieros.

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.

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



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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

#### ✓ 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 2021 la Sociedad registraba beneficios por importe de 1.301.346,25 euros (10.053.216,68 euros a 31 de diciembre de 2020). La propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, aprobada por el Socio Único el 28 de junio de 2021, así como la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>1.301.346,25</b>	<b>10.053.216,68</b>
<b>Aplicación</b>		
Reserva legal	130.134,63	12.000,00
Dividendo	1.171.211,62	8.273.452,00
Reserva voluntaria	-	1.763.156,75
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	4.607,93
<b>Total</b>	<b><u>1.301.346,25</u></b>	<b><u>10.053.216,68</u></b>

#### 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



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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Expresada en Euros)**

de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

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

#### **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

##### **4.1 Activos financieros**

###### Clasificación y valoración



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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Expresada en Euros)**

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.

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

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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Expresada en Euros)**

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 valoran 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.
- 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 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.



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

### **MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)**

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 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**

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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Expresada en Euros)**

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.

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



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

### **MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)**

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**

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.



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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2021  
(Expresada en Euros)**

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

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized, cursive mark, and the second is a more distinct, blocky signature.

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

### **MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)**

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 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.





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

### **MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)**

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 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.



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

### **MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)**

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará a partir del 1 de enero de 2018 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.

#### **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 Nº 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 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. No obstante, si los dividendos distribuidos proceden de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición, no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.



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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Expresada en Euros)**

**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 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.

Las acciones de la Sociedad no están admitidas a negociación en ningún mercado regulado a cierre del ejercicio 2020. En septiembre del ejercicio 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Socio Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. La sociedad tiene dos ejercicios para cumplir con este requisito.



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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Expresada en Euros)**

**5. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO**

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 publica 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

Con fecha 23 de julio de 2020, la Sociedad abona en concepto de Earnout por la sociedad Eurolog Quattro S.L, incluido en el contrato inicial de compromiso de la compra de las participaciones de las sociedades, a la parte vendedora la cantidad de 6.744.040,00 euros.



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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

Con fecha 28 de julio de 2020, las sociedades participadas que obtuvieron beneficios en el ejercicio finalizado en 2019 repartieron dividendos a su Socio Único. A su vez, su Socio Único realizaba con la misma fecha una aportación de socios por el mismo importe que los dividendos repartidos, por lo que el pago de la aportación de socios y el dividendo se compensarán y no es necesario el desembolso de ningún importe.

- Eurolog Quattro S.L.: 760.343,44 euros
- Eurolog Levante S.L.: 269.902,39 euros
- Eurolog Wolf S.L.: 124.140,74 euros

Con fecha 13 de noviembre de 2020, la Sociedad vendió la totalidad de las participaciones de Eurolog River S.L. a Paneuropean Logistics Spain, S.L. mediante escritura pública con número de protocolo 2.132 por importe de 46.676.381,01 euros. El valor en libros en el momento de la venta de las participaciones era de 15.781.217,80 euros. La sociedad, obtiene un beneficio por la venta de las participaciones por importe de 30.895.163,21. Este beneficio se ve minorado por el pago de 17.194.231,00 euros al anterior propietario de las participaciones Greenoak Spain Holdings Socimi II, S.A. en concepto de Earnout. Este compromiso fue adquirido en el contrato inicial de compromiso de la compra de las participaciones de las sociedades. Finalmente, el ingreso obtenido registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias a cierre del ejercicio 2020 por la venta de las participaciones es de 13.700.842,21 euros (Nota 12.1) Al vender las participaciones de la sociedad sin haber dispuesto de ellas durante 3 años, el beneficio de esta operación tributó por el régimen general de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre Sociedades teniendo un efecto fiscal (ver nota 8.1).

Con fecha 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. El precio de las participaciones sociales fue de 3.000,00 euros.

El 7 de abril de 2021, la Sociedad realiza una aportación de socios dineraria aprobada mediante acta consignación de decisiones a Coally Investments S.L. por valor de 2.804.783,27 euros. Adicionalmente, realiza una aportación de socios adicional a esta sociedad por importe de 200.000,00 euros, el 15 de octubre de 2021.

Con fecha 17 de septiembre, la sociedad aprueba la distribución con cargo a aportaciones de socios realizadas en ejercicio anteriores a los fondos propios de las sociedades participadas:

- Eurolog Quattro S.L.: 700.000,00 euros
- Eurolog Levante S.L.: 190.000,00 euros
- Eurolog Wolf S.L.: 1.400.000,00 euros

Con fecha 8 de octubre de 2021, mediante acta de reunión del consejo de administración, se aclara que la distribución establecida con fecha 17 de septiembre de la sociedad participada Eurolog Wolf S.L. era de 830.016,67 euros con cargo a aportación de socios y 569.983,33 euros con cargo a prima de emisión.



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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Expresada en Euros)**

El valor en libros a 31 de diciembre de 2021 de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

Euros	2021	2020
Eurolog Levante SL	7.982.992,70	8.172.992,70
Eurolog Quattro SL	59.068.638,05	59.768.638,05
Eurolog Wolf SL	5.695.170,59	7.095.170,59
Coally Investments SL	3.007.783,27	-
<b>Total</b>	<b>75.754.584,61</b>	<b>75.036.801,34</b>

Detalle valor de las participaciones:

Euros	TOTAL 2020	Precio participaciones 2021	Aportación de socios 2021	Devolución Prima Emisión 2021	TOTAL 2021
Eurolog Levante S.L.	8.172.992,70	-	(190.000,00)	-	7.982.992,70
Eurolog Quattro S.L.	59.768.638,05	-	(700.000,00)	-	59.068.638,05
Eurolog Wolf S.L.	7.095.170,59	-	(830.016,67)	(569.983,33)	5.695.170,59
Coally Investments S.L.	-	3.000,00	3.004.783,27	-	3.007.783,27
<b>Total</b>	<b>75.036.801,34</b>	<b>3.000,00</b>	<b>1.284.766,60</b>	<b>(569.983,33)</b>	<b>75.754.584,61</b>

Euros	Precio participaciones 2020	Aportación de socios 2020	Otros 2020	TOTAL 2020
Eurolog Levante S.L.	7.429.458,79	561.660,40	181.873,51	8.172.992,70
Eurolog Quattro S.L.	50.075.306,49	8.553.195,87	1.140.135,69	59.768.638,05
Eurolog Wolf S.L.	6.590.385,69	323.050,59	181.734,31	7.095.170,59
<b>Total</b>	<b>64.095.150,97</b>	<b>9.437.906,86</b>	<b>1.503.743,51</b>	<b>75.036.801,34</b>

Análisis situación patrimonial filiales:

Euros	Capital Social	Prima de asunción	Reservas	Aportación de socios	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio 2021	Operaciones de cobertura	Patrimonio neto 2021
Eurolog Levante S.L.	544.702,00	4.605.316,00	63.660,06	399.936,89	-	65.868,50	17.665,19	5.697.148,64
Eurolog Quattro S.L.	2.713.051,00	20.890.459,00	1.009.627,20	2.329.082,68	-	996.742,10	96.722,35	28.035.684,33
Eurolog Wolf S.L.	382.731,00	2.847.595,67	38.714,40	-	(111.380,03)	(42.302,84)	20.011,37	3.135.369,57
<b>Total</b>								<b>36.868.202,54</b>

Euros	Capital Social	Prima de asunción	Reservas	Aportación de socios	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio 2020	Patrimonio neto 2020
Eurolog Levante S.L.	544.702,00	4.605.316,00	30.282,63	589.936,89	(21.983,19)	276.804,62	6.025.058,95
Eurolog Quattro S.L.	2.713.051,00	20.890.459,00	620.728,38	3.029.082,68	-	1.944.494,82	29.197.815,88
Eurolog Wolf S.L.	382.731,00	3.417.579,00	38.714,40	830.016,67	-	(111.380,03)	4.557.661,04
<b>Total</b>							<b>39.780.535,87</b>

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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Expresada en Euros)**

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 2021 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.

**6. PRÉSTAMOS Y CUENTAS A COBRAR**

La Sociedad al 31 de diciembre de 2021 recoge en este epígrafe los saldos correspondientes a la inversión financiera:

Euros	2021	2020
Deudores varios	65.387,07	65.990,11
<b>Total</b>	<b>65.387,07</b>	<b>65.990,11</b>

La Sociedad registra, a 31 de diciembre de 2021, 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 119,45 euros y un anticipo a proveedores por importe de 113,74 euros.

**7. DÉBITOS Y CUENTAS A PAGAR**

**7.1 Deudas con Empresas del Grupo**

A cierre de ejercicio 2021, la Sociedad registra en este epígrafe un saldo acreedor por importe de 13.966,73 euros (2020: 466,92 euros) que se debe a cuentas corrientes con las sociedades del grupo, a continuación, el detalle:

	2021	2020
Eurolog Levante, S.L.	3.988,79	155,65
Eurolog Quattro, S.L.	5.989,00	155,63
Eurolog Wolf, S.L.	3.988,94	155,64
<b>Total</b>	<b>13.966,73</b>	<b>466,92</b>

**7.2 Otras deudas**

Acreeedores comerciales y otras deudas a pagar a Corto Plazo

El detalle de "Acreeedores comerciales y otras deudas a pagar" a 31 de diciembre de 2021:



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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Expresada en Euros)**

<b>Euros</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Proveedores	146.112,04	133.400,50
Proveedores, empresas del grupo y asociadas.	-	1.150.107,91
Proveedores, facturas pendientes de recibir	8.600,00	1.065.040,00
Pasivos por impuesto corriente (Nota 8)	-	3.110.717,28
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 8)	1.256,20	37,96
<b>Total</b>	<b>155.968,24</b>	<b>5.459.303,65</b>

Acreeedores varios

El saldo de "proveedores y proveedores, facturas pendientes de recibir" por un importe total de 154.712,04 euros se desglosa en:

- Un saldo acreedor con "proveedores" por importe 146.112,04 euros (2020: 133.400,50 euros) que se debe a facturas recibidas a finales del ejercicio 2021.
- El importe incluido en proveedores facturas pendientes de recibir, está relacionado con facturas por servicios prestados del ejercicio 2021 aún pendientes de recibir. A 31 de diciembre de 2021 asciende a 8.600,00 euros (2020: 1.065.040,00 euros)

El importe que la Sociedad incluía en el epígrafe "Proveedores, empresas del grupo y asociadas", en el ejercicio 2020 se debía a una factura del Socio Único de la Sociedad, Patrizia Eurolog Fund SCSP, por importe de 1.150.107,91 euros en relación a la refacturación de una serie de costes incurridos en la adquisición de las participaciones de las sociedades (indicadas en la nota 5) según el contrato firmado entre la Sociedad y el Socio Único el 23 de diciembre de 2020. Estos servicios fueron abonados en el ejercicio 2021.

**8. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL**

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad tiene saldos abiertos con la Administración Pública, según se detalla a continuación:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Pasivos</b>		
H.P acreedora por IS	-	3.110.717,28
H.P. acreedora por retenciones	1.256,20	37,96
<b>Total pasivos</b>	<u>1.256,20</u>	<u>3.110.755,24</u>



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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Expresada en Euros)**

**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:

	Euros		
	31/12/2021		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			1.301.346,25
Impuesto sobre sociedades			(22.457,20)
<b>Resultado antes de impuestos</b>			<b>1.278.889,05</b>
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>1.278.889,05</b>
Tipo impositivo			0%
Cuota íntegra			-
Hacienda Pública a pagar			-

	Euros		
	31/12/2020		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			10.053.216,68
Impuesto sobre sociedades			3.110.717,28
<b>Resultado antes de impuestos</b>			<b>13.163.933,96</b>
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas períodos anteriores			(808,04)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>13.163.125,92</b>
Base imponible que tributa al tipo general			12.353.040,33
Base imponible que tributa al tipo 0%			810.085,59
Tipo impositivo			25%
Cuota íntegra			3.088.260,08
<b>Hacienda Pública a pagar</b>			<b>3.088.260,08</b>

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 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.

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

La Sociedad ha cumplido con los requisitos exigidos por el régimen SOCIMI en el ejercicio 2021 y no muestra en las partidas de su balance ningún activo ni pasivo por impuestos sobre sociedades.

La Sociedad muestra en su cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021, un ingreso por impuesto sobre sociedades debido a un exceso de provisión del impuesto sobre sociedades registrado en el ejercicio 2020.

#### 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 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 2021 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 2021. 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 2021 la Sociedad tiene un efectivo y otros activos líquidos equivalentes por un importe de 1.643.645,37 euros (18.770.870,83 euros a 31 de diciembre de 2020). 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 2021 tiene un saldo de 1.525,13 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 81.777,24 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 de cero 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 2021 tiene un saldo de 1.515.708,54 euros.

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en 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 2021 tiene un saldo de 44.634,46 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, 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. Como consecuencia, se modifica el artículo 5º de los Estatutos sociales. La totalidad del capital social se encuentra desembolsado a 31 de diciembre de 2021.

### 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.



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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Expresada en Euros)**

Al 31 de diciembre de 2021 el importe de la reserva legal asciende a 12.000,00 euros (0,00 euros al 31 de diciembre de 2020). La reserva legal no se encuentra totalmente dotada.

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 2021 asciende a 70.979.935,83 euros (a 31 de diciembre de 2020 ascendía a 78.305.282,96 euros). Estas aportaciones son de libre disposición para la Sociedad.

Las aportaciones y repagos parciales realizados se detallan a continuación:

<b>Fecha</b>	<b>Importe</b>
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)
<b>TOTAL</b>	<b>70.979.935,83</b>

La aportación de socios realizada con fecha 7 de enero de 2020, se realiza a través de la condonación de un crédito que el Socio Único ostentaba contra la Sociedad por importe de 24.010.585,00 euros.

La aportación de socios realizada con fecha 23 de enero de 2020, se lleva a cabo mediante el abono por parte del Socio Único a la cuenta bancaria de GreenOak Spain Holdings SOCIMI II S.A. para satisfacer el precio de la compraventa de las participaciones sociales de las sociedades participadas.

El 31 de diciembre de 2020, se realiza una devolución de aportación de socios mediante la subrogación de un préstamo que la Sociedad ostentaba con sociedades del grupo. La totalidad del importe se distribuye en especie mediante la cesión del derecho de crédito que la Sociedad mantiene contra algunas sociedades del grupo. Como consecuencia de la distribución del dividendo indicado, el Socio Único de la Sociedad queda subrogado en los Derechos de Crédito indicados, quedando cancelados en la Sociedad a 31 de diciembre de 2020.

**11. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS**

Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

La Sociedad registró el 5 de diciembre de 2019 un préstamo recibido de 23.978.046,00 euros de Patrizia Eurolog Fund SCSp, Socio Único de la Sociedad, el cual devengaba un tipo de interés del 1,5% más Euribor.

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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Expresada en Euros)**

Con fecha 7 de enero de 2020, tal y como se indica en la nota anterior, se realizó una aportación de socios a través de la condonación de dicho crédito por importe de 24.010.585,00 euros, los cuales se corresponden con los 23.978.046,00 euros de principal y 32.539,00 euros de intereses pendientes de pago a 7 de enero de 2020.

Este préstamo generó unos gastos financieros durante el ejercicio 2020 que ascendieron a 31.611,35 euros. (Nota 12.4)

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se indica a continuación:

Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2021	2020
Eurolog Levante, S.L.	3.988,79	155,65
Eurolog Quattro, S.L.	5.833,37	155,63
Eurolog Wolf, S.L.	3.833,30	155,64
<b>Total</b>	<b>13.966,73</b>	<b>466,92</b>

Proveedores, empresas del grupo y asociadas	2021	2020
Eurolog Levante, S.L.	-	1.150.107,91
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.150.107,91</b>

El importe registrado en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" corresponde a cuentas corrientes con las sociedades del grupo.

Dividendos recibidos

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

Sociedad	2021	2020
Eurolog Levante S.L.	221.444,00	269.902,39
Eurolog Quattro S.L.	1.555.596,00	124.140,74
Eurolog Wolf S.L.	-	760.343,44
<b>Total</b>	<b>1.777.040,00</b>	<b>1.154.386,57</b>

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.

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

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. (Nota 12.3)

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.
- 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 2021, los Administradores consideran que se cumplen correctamente.

## 12. INGRESOS Y GASTOS

### 12.1 Importe neto de la cifra de negocios

(Euros)	2021	2020
De participaciones en instrumentos de patrimonio	1.777.040,00	1.154.386,57
Beneficios procedentes enajenación participaciones	-	13.700.842,21
<b>TOTAL</b>	<b>1.777.040,00</b>	<b>14.855.228,78</b>

#### De participaciones en instrumentos de patrimonio

La Sociedad registra en este epígrafe el ingreso por dividendos recibidos de las sociedades Eurolog Levante S.L, Eurolog Quattro S.L y Eurolog Wolf S.L, según actas con fecha 28 de junio de 2021 en las que se aprobaban la distribución de resultado del ejercicio 2020 de dichas sociedades, por importes de 221.444,00 euros, 1.555.596,00 euros respectivamente. Eurolog Wolf S.L. tuvo resultados negativos en el ejercicio 2020.

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

### MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

Con fecha 13 de noviembre de 2020, la Sociedad vendió la totalidad de las participaciones de Eurolog River S.L. a Paneuropean Logistics Spain, S.L. mediante escritura pública con número de protocolo 2.132 por importe de 46.676.381,01 euros. El valor en libros en el momento de la venta de las participaciones era de 15.781.217,80 euros. La sociedad, obtiene un beneficio por la venta de las participaciones por importe de 30.895.163,21. Este beneficio se ve minorado por el pago de 17.194.231,00 euros al anterior propietario de las participaciones Greenoak Spain Holdings Socimi II, S.A. en concepto de Earnout. Este compromiso fue adquirido en el contrato inicial de compromiso de la compra de las participaciones de las sociedades. Finalmente, el ingreso obtenido registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias a cierre del ejercicio 2020 por la venta de las participaciones es de 13.700.842,21 euros (Nota 12.1)

#### 12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Servicios Profesionales Independientes	357.865,13	1.476.873,87
Servicios Bancarios	55.993,45	3.427,52
Otros tributos	84.252,95	154.913,17
<b>TOTAL</b>	<b>498.111,53</b>	<b>1.635.214,56</b>

#### 12.3 Ingresos Financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Intereses por créditos con empresas de grupo	-	19.572,52
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>19.572,52</b>

#### Intereses por créditos con empresas de grupo

Con fecha 23 de enero de 2020 y mediante escritura pública con número de protocolo 254, las Sociedades 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.

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.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad no ha emitido ningún préstamo ni ha registrado ingresos financieros en su cuenta de pérdidas y ganancias.

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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Expresada en Euros)**

**12.4 Gastos Financieros**

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Intereses por deudas con empresas del grupo	-	31.611,35
Otros gastos financieros	-	44.041,43
<b>TOTAL</b>	-	<b>75.652,78</b>

Intereses por deudas con empresas del grupo

La Sociedad registró el 5 de diciembre de 2019 un préstamo recibido de 23.978.046,00 euros de Patrizia Eurolog Fund SCSp, Socio Único de la Sociedad, el cual devengaba un tipo de interés del 1,5% más Euribor.

Con fecha 7 de enero de 2020, tal y como se indica en la nota anterior, se realizó una aportación de socios a través de la condonación de dicho crédito por importe de 24.010.585,00 euros, los cuales se corresponden con los 23.978.046,00 euros de principal y 32.539,00 euros de intereses pendientes de pago a 7 de enero de 2020.

Este préstamo generó unos gastos financieros durante el ejercicio 2020 que ascendieron a 31.611,35 euros.

Otros gastos financieros

Con fecha 13 de noviembre de 2020, la Sociedad vendió la totalidad de las participaciones de Eurolog River S.L. a Paneuropean Logistics Spain, S.L. mediante escritura pública con número de protocolo 2.132. En esa misma fecha, a la Sociedad se subrogó en el préstamo que tenía Eurolog River S.L. con Bank of America Merrill Lynch International Designated Activity Company por importe de 32.845.823,00 euros devengando un tipo de interés del 1,75 más EURIBOR. Con fecha 3 de diciembre de 2020, se procedió a la cancelación del préstamo amortizando el total de principal e intereses devengados hasta la fecha. La cancelación de este préstamo propició unos gastos financieros por la cancelación anticipada del préstamo por importe de 44.041,43 euros.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad no ha recibido ningún préstamo ni ha registrado gastos financieros en su cuenta de pérdidas y ganancias.

**12.5 Personal**

La sociedad no tiene personal asalariado a cierre del ejercicio 2021 ni 2020.



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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**  
**(Expresada en 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 55.044,82 euros (IVA incluido) durante el ejercicio 2021 por los servicios prestados a la Sociedad.

### **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<sup>a</sup> Rima Yousfan Moreno) y D. Alberto González de las Heras, 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.

### **15. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, no se han puesto de manifiesto hechos posteriores al cierre de ejercicio que pudieran tener un impacto significativo en los estados financieros ni en su operación.



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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2021  
(Expresada en Euros)**

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



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

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Expresada en Euros)**

Descripción	31 de diciembre de 2021
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	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"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	Reserva legal de 12.000,00 euros correspondiente a la distribución del resultado del ejercicio 2020.
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"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> <li>• Beneficios no distribuidos sujetos al gravamen del 15%</li> </ul>	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.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> <li>• Beneficios no distribuidos sujetos al gravamen del 15%</li> </ul>	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
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	28 de junio de 2021
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
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.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

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

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

**(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 2021, que comprenden el balance de situación abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada de cuentas anuales abreviada.

Madrid, a 5 de abril de 2022



---

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



---

D<sup>a</sup>. Rita Torres López



---

Bluseat trust Services Spain S.L.U.  
(Representado por D<sup>a</sup>. Rima Yousfan  
Moreno)