



Informe de  
Auditoría de  
Emperador  
Properties SOCIMI, S.A.  
(Sociedad Unipersonal)

(Junto con las cuentas anuales abreviadas de  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.  
correspondientes al ejercicio finalizado el  
31.12.2021)



KPMG Auditores, S.L.  
Paseo de la Castellana, 259C  
28046 Madrid

## **Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas emitido por un Auditor Independiente**

Al Accionista Único de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) por encargo del Administrador Único

### **Opinión**

---

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. (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.

### Aportaciones no dinerarias recibidas del Accionista Único (véanse nota 5)

Tal y como se describe en la nota 5 de la memoria abreviada adjunta, el 3 de septiembre de 2021, el Accionista Único de la Sociedad, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., decidió aumentar el capital social de la Sociedad por importe de 71.043 miles de euros mediante la emisión de 71.043.406 nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El contravalor del aumento de capital consistió en una aportación no dineraria del 100% de las participaciones en una sociedad del Grupo denominada Ankasons Properties, S.L.U. El importe de la aportación no dineraria ha sido determinado, conforme exige la Ley de Sociedades de Capital, el Reglamento del Registro Mercantil y demás legislación aplicable, por un tercero independiente, experto que ha sido nombrado por el Registro Mercantil. Asimismo, tal como se indica en la nota 4.h, los elementos constitutivos del activo adquirido se han valorado por su valor razonable y la diferencia entre el valor razonable y el importe de la ampliación de capital se ha reconocido contablemente como un ajuste en "Prima de emisión". Esta transacción, que según el marco normativo aplicable debe reconocerse por su valor razonable al ser aportaciones no dinerarias de elementos patrimoniales que no son negocios, ha tenido un impacto significativo en las cuentas anuales abreviadas adjuntas, por lo que hemos considerado que la misma constituye un aspecto relevante de la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la lectura y entendimiento de la escritura de aportación no dineraria así como del informe del experto independiente. Por otro lado, hemos revisado la razonabilidad del valor razonable asignado a los activos aportados determinado por el experto independiente, así como de su correspondiente registro contable. Asimismo, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales abreviadas adjuntas sobre dicha transacción cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

## Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas

---

El administrador único es responsable 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 considere 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, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene 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 el administrador único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, 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 el administrador único 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 al administrador único de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U., 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.

KPMG Auditores, S.L.  
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702

Gustavo Rodríguez Pereira  
Inscrito en el R.O.A.C. nº 17564  
15 de septiembre de 2022



KPMG AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/15364

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

**Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.**

Cuentas Anuales Abreviadas  
31 de diciembre de 2021

**Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.**

Balance de situación Abreviado  
31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>72.180.213</b>	-
Inversiones en empresas. del grupo y asociadas	<b>5</b>	72.180.213	-
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>45.190</b>	<b>60.168</b>
Otros créditos con administraciones públicas	<b>9</b>	5.450	259
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		39.740	59.909
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>72.225.403</b>	<b>60.168</b>

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021.

**Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.**

Balance de situación Abreviado

31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>72.208.914</b>	<b>58.187</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>		<b>72.208.914</b>	<b>58.187</b>
Capital	8	71.103.406	60.000
Prima de emisión		1.136.807	-
Resultados negativos de ej. anteriores		(1.813)	(1.518)
Resultado del ejercicio		(29.486)	(295)
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>16.489</b>	<b>1.981</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		16.489	1.981
Proveedores	6	15.319	824
Proveedores empresas del grupo	6 y 10	1.157	1.157
Otras deudas con Administraciones Públicas	9	13	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>72.225.403</b>	<b>60.168</b>

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021

**Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.**Cuenta de pérdidas y ganancias Abreviada  
31 de diciembre de 2021

(Expresada en euros)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Otros gastos de explotación	11	(29.486)	(295)
<b>A) Resultado de explotación</b>		<u>(29.486)</u>	<u>(295)</u>
<b>B) Resultado financiero</b>		<u>(29.486)</u>	<u>(295)</u>
<b>C) Resultado antes de impuestos</b>		<u>(29.486)</u>	<u>(295)</u>
Impuesto sobre beneficios	9	-	-
<b>D) Resultado del ejercicio</b>		<u>(29.486)</u>	<u>(295)</u>

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021.

## 1. Naturaleza, actividades de la Sociedad y composición del Grupo

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. (en adelante, la “Sociedad”) (anteriormente denominada “Emperador Properties, S.A.U”) se constituyó como sociedad anónima de conformidad con la legislación española el día 16 de octubre de 2019.

Con fecha 3 de septiembre de 2021, el Accionista Único de la Sociedad decidió el acogimiento de la misma al régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de marzo y la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica. Con fecha 29 de septiembre de 2021 se llevó a cabo la comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del acogimiento de la Sociedad al citado régimen con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2021.

En la misma fecha, 3 de septiembre de 2021, la Sociedad modificó su denominación social a Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.

Su domicilio social y fiscal está radicado en el Paseo de la Castellana, 259D, planta 28 Norte 28046 Madrid.

El objeto social de la Sociedad consiste en la realización de las siguientes actividades:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- (iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Asimismo, la Sociedad también podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades que componen el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas aquellas actividades cuyo ejercicio exija requisitos especiales que no cumpla la Sociedad. Si fuera necesario algún título profesional, autorización o inscripción en registro especiales, deberán ejercerse por quien ostente dicho título, o bien no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos necesarios.

El Socio Único de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 es la sociedad singapurense Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

#### 1.1. Régimen SOCIMI

Desde el 3 de septiembre 2021, con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2021, el régimen fiscal de la Sociedad es el que se encuentra regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

El objeto social de la Sociedad está dentro de los objetos sociales requeridos por las SOCIMI en el artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por lo que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Asimismo, la Sociedad mantiene participaciones en la sociedad siguiente:

- Ankasons Properties, S.LU., constituida como sociedad limitada conforme a la legislación española con fecha 20 de marzo de 2019, la cual optó por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI establecido por dicha Ley en fecha 3 de septiembre de 2021 y lo comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha 29 de septiembre de 2021.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2021 de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado, la sociedad Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. cumple:

1. La obligación de 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 dicha 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 las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta ley.

A efectos de dicho cómputo, si los bienes inmuebles están situados en el extranjero, incluidos los tenidos por las entidades a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español y deberá existir efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio en el que estén situados, en los términos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

Dicho porcentaje figura cumplido en el ejercicio 2021.

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 afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y/o
  - 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 las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Dicho porcentaje figura cumplido en el ejercicio 2021.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Asimismo, la Ley establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

1. Las acciones de las SOCIMI deberán ser 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, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma interrumpida durante todo el período impositivo.

Las acciones de la SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

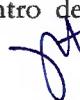
2. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros, importes que han sido superado por la Sociedad, dando cumplimiento a dicho requisito.

Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deberán tratarse en el momento de su aportación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y a dicho fin, el experto independiente designado por el Registro Mercantil habrá de ser una de las sociedades de tasación previstas en la legislación del mercado hipotecario. Igualmente, se exigirá tasación por una de las sociedades de tasación señaladas para las aportaciones no dinerarias que se efectúen en inmuebles para la constitución o ampliación del capital de las entidades señaladas en la letra c) del artículo 2.1. de dicha Ley.

Solo podrá haber una clase de acciones, siendo cumplido en el caso de la Sociedad, tal y como figura en la nota 8.

Cuando la sociedad hay optado por el régimen fiscal especial establecido en dicha 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."

Dicho requisito fue cumplido.

4. Asimismo, según se describe en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecida por dicha 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: 

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.
- El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, siendo reinvertido el resto de dichos beneficios en el plazo de los tres años posteriores a dicha transmisión, y en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad.
- Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

En relación al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, la sociedad participada Ankasons Properties, S.LU. ha generado beneficio durante dicho ejercicio, por lo que es obligatorio el reparto de dividendos a la Sociedad una vez dado cumplimiento a las obligaciones mercantiles de las mismas.

Según se establece en la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, 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 fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha donde se opta por tal régimen.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no cumple todos los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y se encuentra dentro de los plazos legales para alcanzar tales cumplimientos.

El incumplimiento de tal condición supondría que la sociedad dominante y, en su caso, sus sociedades dependientes que no son consideradas por sí mismas SOCIMI pasará a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifestará dicho incumplimiento, salvo que se subsanara en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estaría obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultará de aplicar el régimen general y la cuota a 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, resultarán procedentes.

## 2. Bases presentación

### (a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han formulado a partir de los registros contables de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

El Administrador Único de la Sociedad estima que las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2021, que han sido formuladas el 31 de marzo de 2022 serán aprobadas por el Accionista Único sin modificación alguna.

(b) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior.

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

Los cambios de las normas se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos por la entrega de bienes y servicios, instrumentos financieros, contabilidad de coberturas, valoración de las existencias de materias primas cotizadas por los intermediarios que comercialicen con las mismas y en la definición de valor razonable.

La fecha de primera aplicación de los nuevos criterios es el 1 de enero de 2021. La Sociedad ha optado por no reexpresar la información comparativa para el ejercicio 2020, optando por la aplicación prospectiva.

Del análisis realizado de los instrumentos financieros y, tal y como concluimos en las notas de registro y valoración, se considera que los cambios derivados de la nueva normativa tienen solamente impacto en la clasificación de los instrumentos financieros existentes, no en su valoración ni calificación. Por este motivo no ha habido ningún impacto cuantitativo derivado de la nueva normativa ni movimiento alguno en las reservas de la Sociedad.

En relación con el reconocimiento de ingresos y como consecuencia de la actividad de la Sociedad y la tipología de los contratos suscritos con los diferentes clientes, el Administrador Único de la Sociedad ha concluido que la nueva normativa no supone un cambio en el modelo de reconocimiento de ingresos ya existente, por lo que esta norma no tiene un impacto cuantitativo en el importe de la cifra de negocios.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

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

(d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

La preparación de las cuentas anuales abreviadas adjuntas requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales abreviadas.

- Determinación de la valoración de las inversiones en empresas de Grupo.

La Sociedad realiza la prueba de deterioro anual del valor de las inversiones en empresas de Grupo cuando existe evidencia objetiva de indicios de deterioro. La determinación del valor recuperable de las inversiones en empresas de Grupo implica el uso de estimaciones por la Dirección. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable menos costes de venta y su valor en uso (véase nota 4.a).4.)

- Cambios de estimación

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales abreviadas de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

- Incertidumbre relacionada con la evolución de la pandemia provocada por el COVID-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus Covid-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. Esta situación ha afectado de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica.

El Administrador Único y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación tanto en los aspectos financieros como no financieros. En este sentido hay que destacar que la situación actual provocada por la pandemia del Covid-19 no ha tenido impactos significativos en la Sociedad en el ejercicio 2021 y que en consecuencia se deban reflejar en las presentes cuentas anuales abreviadas.

En este sentido, si bien la situación actual provocada por el Covid-19 ha mejorado, la misma aún genera incertidumbre sobre la evolución y desarrollo de las actividades de la Sociedad, esperando para el ejercicio 2022 el Administrador Único y la Dirección una mejora a nivel de las principales magnitudes económicas de la misma. No obstante, a pesar de que se ha reducido la incertidumbre inicial con las medidas que se han ido llevando a cabo por parte de diversos organismos tanto internacionales como nacionales, así como la gestión interna que se ha realizado sobre los impactos identificados, continúa existiendo incertidumbre sobre las consecuencias de esta excepcional situación, que en el futuro podría tener un impacto más o menos

significativo en la situación financiera de la Sociedad, dependiendo de multitud de factores.

(e) Cuentas anuales abreviadas

La Sociedad cumple con las condiciones establecidas en el artículo 257.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo tanto, el Administrador Único presenta cuentas anuales abreviadas.

(f) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único de la Sociedad formula las presentes cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

(g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

### 3. Distribución de Resultados

La aplicación de las pérdidas de la Sociedad del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y aprobada entonces por el Accionista Único consistió en su traspaso íntegro a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad a presentar al Accionista Único para su aprobación es su traspaso íntegro a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

#### 3.1. Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

La Sociedad está acogida al régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMIs que hayan optado por el régimen fiscal especial 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 siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- 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 junto 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 junto 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.

La distribución deberá acordarse dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. 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 reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de las sociedades acogidas a este régimen no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

#### 4. Normas de Registro y Valoración

##### a) Instrumentos financieros

###### *Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros*

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero o pasivo financiero.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

###### *Activos financieros*

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
2. Activos financieros a coste amortizado.
3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
4. Activos financieros a coste.

*1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias*

Un activo financiero deberá incluirse en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Los activos financieros mantenidos para negociar se incluirán obligatoriamente en esta categoría. El concepto de negociación de instrumentos financieros generalmente refleja compras y ventas activas y frecuentes con el objetivo de generar una ganancia por las fluctuaciones a corto plazo en el precio o en el margen de intermediación.

La Sociedad clasifica un activo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;
- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;
- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura;

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida en que se incurren.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros a su valor razonable registrando las variaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias. El valor razonable no se reduce por los costes de transacción en que se pueda incurrir por su eventual venta o disposición por otra vía.

*2. Activos financieros a coste amortizado*

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

Los activos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros sin considerar las pérdidas crediticias futuras, excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

No obstante los activos y pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

### *3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto*

Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo como activo a coste amortizado.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Formará parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

### *4. Activos financieros a coste*

Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede ser estimado con fiabilidad y los instrumentos derivados que están vinculados a los mismos y que deben ser liquidados por entrega de dichos instrumentos de patrimonio no cotizados, se valoran al coste. No obstante, si la Sociedad puede disponer en cualquier momento de una valoración fiable del activo o pasivo financiero de forma continua, éstos se reconocen en dicho momento a valor razonable, registrando los beneficios o pérdidas en función de la clasificación de los mismos.

La Sociedad valora las inversiones incluidas en esta categoría al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, más o menos los costes de transacción que les sean directamente atribuibles y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Asimismo, forman parte de la valoración inicial de los instrumentos de patrimonio, el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares adquiridos.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo para las inversiones en asociadas y multigrupo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. No obstante, en las adquisiciones de inversiones en empresas del grupo que no calificarían como una combinación de negocios, los costes de transacción se incluyen igualmente en el coste de adquisición de las mismas. Las inversiones en empresas del grupo adquiridas con anterioridad a 1 de enero de 2010, incluyen en el coste de adquisición, los costes de transacción incurridos.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa la existencia de evidencia objetiva de indicios de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce este deterioro, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, está basado en la existencia de eventos que pudieran ocasionar un retraso o una reducción de flujos de efectivo futuros que pudieran venir motivados por la insolvencia del deudor.

#### Baja y modificaciones de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce y mantiene un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos.

La Sociedad reclasifica los activos financieros cuando modifica el modelo de negocio para su gestión o cuando cumpla o deje de cumplir los criterios para clasificarse como una inversión en empresas del grupo, multigrupo o asociada o el valor razonable de una inversión deja o vuelve a ser fiable, salvo para los instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, que no se pueden reclasificar.

#### Intereses recibidos de activos financieros.

La Sociedad reconoce los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad reconoce los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho de la Sociedad a recibirlos.

En la valoración inicial de los activos financieros, la Sociedad registra de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Como consecuencia de ello, dichos importes no se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### Jerarquías del valor razonable

La valoración de los activos y pasivos financieros valorados por su valor razonable se desglosa por niveles según la jerarquía siguiente:

- Nivel 1: Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos instrumentos de activo o pasivo.
- Nivel 2: Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el instrumento de activo o pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios).
- Nivel 3: Datos para el instrumento de activo o pasivo que no esté basado en datos observables del mercado.

De acuerdo con la Disposición transitoria primera RD 1/2021, de 12 de enero, en las primeras cuentas anuales que se formulen aplicando las modificaciones aprobadas por dicho real decreto, se deberá incorporar una conciliación en la fecha de primera aplicación entre cada clase de activo y pasivo financiero. En este sentido, la conciliación de los activos financieros es como sigue:

Activos financieros	Categoría	
	31.12.2020	01.01.2021
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Préstamos y partidas a cobrar	Activos financieros a coste amortizado
Inversiones en empresas del grupo y asociadas – Instrumentos de patrimonio	-	Activos financieros a coste

#### Instrumentos de patrimonio neto propios

Tal y como se indica en la nota 1 de la memoria, según el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha 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.

La obligación de distribución de resultados comentada se entiende derivada de una obligación legal no contractual y por optar de forma voluntaria a un régimen fiscal especial. Se trata de una obligación legal autoimpuesta, por lo que no se cumple la definición de pasivo financiero y los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad, se clasifican como instrumentos de patrimonio. De igual forma la distribución de resultados, se contabiliza como una reducción del patrimonio neto cuando es legalmente exigible.

#### Inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo para las inversiones en asociadas y multigrupo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. No obstante, en las adquisiciones de inversiones en empresas del grupo que no calificarían como una combinación de negocios, los costes de transacción se incluyen igualmente en el coste de adquisición de las mismas.

#### Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, menos los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La clasificación de pasivos financieros bajo la nueva modificación del Plan General de Contabilidad se mantiene similar a la anterior. De forma general, los pasivos financieros se medirán a coste amortizado, excepto aquellos pasivos financieros que se mantengan para negociar, como los derivados, por ejemplo, que se valorarán a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Tal como se ha mencionado, la Disposición transitoria primera RD 1/2021, de 12 de enero, requiere una conciliación en la fecha de primera aplicación entre cada clase de activo y pasivo financiero. En este sentido, los pasivos financieros con los que contaba la Sociedad en el ejercicio 2020 se encontraban íntegramente en la categoría de Débitos y partidas a pagar y a partir del 1 de enero de 2021 se encuentran en la categoría de Pasivos financieros a coste amortizado y Pasivos Financieros valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

#### Baja y modificaciones de pasivos financieros.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

El intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte, o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. La Sociedad considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un diez por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. En caso contrario, los flujos modificados se descuentan al tipo de interés efectivo original, reconociendo cualquier diferencia en el valor contable previo en resultados. Así mismo, los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo financiero y se amortizan por el método del coste amortizado durante la vida restante del pasivo financiero modificado.

b) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

c) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las provisiones no incluyen el efecto fiscal, ni las ganancias esperadas por la enajenación o abandono de activos.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

d) Impuesto sobre beneficios

Desde la constitución de la Sociedad en el ejercicio 2019 y hasta el ejercicio 2020, la Sociedad tributaba bajo el régimen general.

Sin embargo, la Sociedad ha optado por tributar con efectos desde el 1 de enero de 2021, bajo el régimen de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (véase nota 1).

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 12/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, tal y como se indica en la Nota 1, destaca la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un periodo mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características.

Para aquellos activos adquiridos con anterioridad a la incorporación al régimen de SOCIMI, la plusvalía que se obtenga por la venta se distribuirá linealmente (salvo prueba de lo contrario) durante los ejercicios en que el activo haya permanecido en propiedad de la SOCIMI. La plusvalía correspondiente a los ejercicios previos a la incorporación al régimen de SOCIMI está sujeta a una tributación al tipo general mientras que para el resto de ejercicio el tipo será del 0%.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena 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, la Sociedad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, la Sociedad ha establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales anteriormente mencionados.

e) Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Conforme a la publicación de la Resolución de 10 de febrero de 2021 del Instituto de Auditoría y Contabilidad de España en su art. 34.10, por su carácter de holding, la Sociedad presenta los ingresos provenientes de dividendos recibidos de la sociedad participada, los ingresos financieros procedentes de financiación concedida a las mismas y los ingresos procedentes de la enajenación de instrumentos de patrimonio como importe neto de la cifra de negocios.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

f) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

g) Medio ambiente

La Sociedad realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

h) Transacciones entre empresas del grupo

Las transacciones entre empresas del grupo, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

Las aportaciones no dinerarias de elementos patrimoniales que no son negocios seguirán las normas generales y se reconocen por su valor razonable.

**5. Inversiones en empresas del grupo y asociadas**

El movimiento habido durante el ejercicio 2021 en el epígrafe “Instrumentos de patrimonio a largo plazo”, ha sido el siguiente:

Sociedad	Euros			
	31/12/2020	Altas	Bajas	31/12/2020
<b>Empresas del Grupo</b>				
Ankasons Properties, S.L.	-	72.180.213	-	71.180.213
<b>Total Coste Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas</b>	-	<b>72.180.213</b>	-	<b>72.180.213</b>

Con fecha 3 de septiembre de 2021, el Accionista Único de la Sociedad, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., decidió aumentar el capital social de la Sociedad por importe de 71.043.406 euros mediante la emisión de 71.043.406 nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El contravalor del aumento de capital ha consistido en una aportación no dineraria del 100% de las participaciones en una sociedad del Grupo denominada Ankasons Properties, S.L.U.

El importe de la aportación no dineraria ha sido determinado, conforme exige la Ley de Sociedades de Capital, el Reglamento del Registro Mercantil y demás legislación aplicable, por un tercero independiente, experto que ha sido nombrado por el Registro Mercantil a petición de la Sociedad. Asimismo, tal como se indica en la nota 4.h, los elementos constitutivos del activo adquirido se han valorado por su valor razonable y la diferencia entre el valor razonable y el importe de la ampliación de capital se ha reconocido contablemente como un ajuste en "Prima de emisión".

La aportación no dineraria de las participaciones en empresas del grupo realizada durante el ejercicio se acogió al régimen de neutralidad fiscal al concurrir las circunstancias exigibles para ello.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo en las que participa la Sociedad al cierre del ejercicio 2021 es la siguiente:

Euros											
2021											
% participación								Resultado			
Sociedad	Domicilio	Actividad	Auditor	Capital	Directa	Indirecta	Total	De explotación	Del ejercicio	Total patrimonio neto	Valor Neto en libros la participación
Ankasons Properties, S.L.U.	España	Inmobiliaria	KPMG	74.512	100%	-	100%	3.079	485	72.213	72.180

El objeto social de la Sociedad consiste principalmente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de activos inmobiliarios.

## 6. Activos y pasivos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases al 31 de diciembre de 2020 y 2021 es como sigue: 

	Euros			
	2021		2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>Activos financieros a coste</b>				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	72.180.213	-	-	-
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	-	-
	<b>72.180.213</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases al 31 de diciembre de 2020 y 2021 es como sigue:

	Euros			
	2021		2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>Pasivos financieros a coste amortizado</b>				
Proveedores	-	15.319	-	824
Proveedores empresas del grupo	-	1.157	-	1.157
	<b>-</b>	<b>16.476</b>	<b>-</b>	<b>1.981</b>

## 7. Política y gestión de riesgos

La Sociedad está expuesta por el desarrollo de sus actividades a diversos riesgos de mercado financiero. Los riesgos financieros a los que está sometida son principalmente el riesgo de tipo de interés, el de liquidez y el de crédito.

Las actividades de la Dirección de la Sociedad se centran en este sentido en la incertidumbre de los mercados financieros y tratan de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

### (i) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Dada la actividad de la Sociedad y los saldos mantenidos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 este riesgo no es significativo.

### (ii) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado.

(iii) Riesgo de tipo de interés

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Sin embargo, la Sociedad no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación de la Sociedad son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado

## 8. Fondos Propios

Tras el aumento de capital no dinerario por aportación de las participaciones representativas del 100% del capital social de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U., acordado el 3 de septiembre de 2021 por el Accionista Único de la Sociedad, mediante la emisión de 71.043.406 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas por el Accionista Único, a 31 de diciembre de 2021 (véase nota 5), el capital social de la Sociedad asciende a 71.103.406 euros, dividido en 71.103.406 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los mismos derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente. El capital social se halla totalmente suscrito y desembolsado.

El Accionista Único de la Sociedad aplicó las diferencias entre el valor razonable de la aportación (véase nota 5), y el importe de la ampliación de capital como un ajuste en "Prima de emisión". A 31 de diciembre de 2021, la Prima de emisión asciende a 1.136.807 miles de euros y se considera una reserva de libre disposición hasta el límite de las pérdidas acumuladas.

A 31 de diciembre de 2020 y 2021 el 100% de las acciones son propiedad de Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

## 9. Situación Fiscal

### Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2020 y 2021 es como sigue:

	Euros	
	2021	2020
Activos		
Hacienda Pública, deudora por IVA	5.450	259
	<u>5.450</u>	<u>259</u>
Pasivos		
Retenciones Profesionales	13	-
	<u>13</u>	<u>-</u>

### Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado del ejercicio y la base imponible es como sigue:

	Euros			Euros		
	2021			2020		
	Aumentos	Disminuc.	Neto	Aumen.	Disminuc.	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(29.486)			(295)
Impuesto sobre beneficios	-	-	-			-
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos	-	-	(29.486)			(295)
Diferencias temporales			-			-
Compensación de bases imponibles negativas			-			-
Base imponible (Resultado fiscal)			-			-

### Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

La Sociedad tiene abiertos a inspección los principales impuestos que le son aplicables de todos los ejercicios desde su constitución.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Administrador Único de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

### Exigencias normativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

El cumplimiento de las Obligaciones de información establecidas en el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se indican en los siguientes aspectos:

- 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.

La Sociedad no posee reserva legal ni reservas voluntarias anteriores a la conversión de la Sociedad al régimen de SOCIMI.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

En los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad generó pérdidas. En consecuencia, no existen reservas generadas en los ejercicios que se ha aplicado el régimen general ni SOCIMI.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no ha repartido dividendos.

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no ha repartido dividendos con cargo a reservas.

- e) Las fechas de los distintos acuerdos de distribución de los dividendos.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no ha acordado el reparto de dividendos.

- f) Fecha de adquisición del inmueble destinado al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Sociedad	Domicilio	Actividad	Fecha de adquisición
Ankasons Properties, S.L.U.	España	Inmobiliaria	03/09/2021

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

Todas las participaciones indicadas en el punto anterior computan dentro del 80%.

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

No aplica

## 10. Saldos y transacciones con partes vinculadas

- (a) Saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos con partes vinculadas de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles euros		Miles euros	
	2021		2020	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Global One Real Estate, S.A.	-	1.157	-	1.157
	-	1.157	-	1.157

(b) Transacciones con partes vinculadas

La Sociedad no ha realizado transacciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2021.

(c) Información relativa a Administradores y personal de alta Dirección de la Sociedad

La Sociedad no dispone de personal de Alta Dirección ya que el mismo se encuentra localizado en otra sociedad del Grupo al que pertenece.

El Administrador Único de la Sociedad no ha devengado retribución alguna durante el ejercicio 2021.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del Órgano de Administración.

(d) Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por el Administrador Único de la Sociedad

Durante el ejercicio 2021, el Administrador Único de la Sociedad no ha realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

(e) Situaciones de conflicto de interés del Administrador Único

El Administrador Único de la Sociedad ha comunicado a la Sociedad todas las situaciones de conflicto de interés propias y de las personas vinculadas al mismo, que han de ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

**11. Ingresos y Gastos**

Los gastos en los que ha incurrido la Sociedad durante los ejercicios 2021 y 2020 se corresponden principalmente con servicios exteriores.

En los ejercicios 2020 y 2021 la Sociedad no ha tenido ingresos.

**12. Otra información**

## a) Personal

La Sociedad no tiene personal empleado, a su vez el Administrador Único de la misma no cobra ningún tipo de retribución.

## b) Honorarios

El auditor de cuentas de la Sociedad es KPMG Auditories, S.L. Los honorarios de auditoría correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 ascienden a 7.000 euros (6.000 euros al 31 de diciembre de 2020).

### **13. Hechos Posteriores**

No se han producido hechos significativos con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 excepto por lo mencionado a continuación.

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania. A la fecha de estas cuentas anuales abreviadas la Sociedad tiene un impacto limitado o nulo en cuanto a su actividad, ya que no tiene presencia alguna en los territorios o áreas geográficas involucradas en el conflicto. No obstante y dada la situación de incertidumbre que existe en la actualidad en los mercados y que ha provocado inestabilidad en el mercado de materias de primas, así como ha derivado en una crisis energética que ha impulsado un incremento del precio de las principales fuentes energéticas, la Dirección de la Sociedad se encuentra en continuo análisis y monitorización de los efectos que puedan derivarse de los impactos que el conflicto pueda tener en el mercado de materias primas y fuentes energéticas.



El Administrador Único de la sociedad Emperador Properties SOCIMI, S.A.U., con fecha 3 de agosto de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

**Administrador Único**



\_\_\_\_\_  
D. Andrew Chong Buan Lim Tan 