



Informe de Revisión Limitada de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

(Junto con los Estados Financieros Intermedios Consolidados de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes del periodo de 6 meses finalizado el 30.06.2022)



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

Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios Consolidados

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) (la "Sociedad") y sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado a 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas consolidadas correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha. El Administrador Único de la Sociedad es responsable de la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión se ha realizado de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la Entidad". Una revisión limitada de información financiera intermedia consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.



Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes al 30 de junio de 2022 así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con lo principios y criterios contables contenidos en el mismo.

KPMG Auditores, S.L.

Gustavo Rodríguez Pereira

15 de septiembre de 2022



**Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y
sociedades dependientes**

Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2022

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades dependientes

Balance intermedio consolidado a
30 de junio de 2022

(Expresado en miles de euros)

Activo	Nota	30/06/2022	31/12/2021(*)
Inversiones inmobiliarias	6	657.024	147.282
Créditos a empresas del Grupo	7 y 17	-	5.243
Inversiones financieras a largo plazo	7	19.212	960
Total activos no corrientes		676.236	153.485
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7 y 12	858	149
Créditos a empresas del Grupo	7 y 17	40.002	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	8.111	2.047
Total activos corrientes		48.971	2.196
Total activo		725.207	155.681

(*) Cifras no auditadas

Las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022



Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades dependientesBalance intermedio consolidado a
30 de junio de 2022

(Expresado en miles de euros)

Pasivo	Nota	30/06/2022	31/12/2021(*)
Fondos propios	9	373.030	72.873
Capital social		101.103	71.103
Prima de emisión		271.137	1.137
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(31)	(2)
Reservas en sociedades consolidadas		725	506
Resultado consolidado del periodo/ejercicio		96	129
Ajustes por cambios de valor	11	14.894	(631)
Total patrimonio neto		387.924	72.242
Deudas con entidades de crédito	10	322.996	76.713
Derivados	11	-	340
Otros pasivos no corrientes	10	5.188	1.091
Pasivos por impuesto diferido	12	-	290
Total pasivos no corrientes		328.184	78.434
Deudas con entidades de crédito	10	5.280	4.250
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10 y 12	3.488	755
Periodificaciones a corto plazo		331	-
Total pasivos corrientes		9.099	5.005
Total patrimonio neto y pasivo		725.207	155.681

(*) Cifras no auditadas

Las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes
Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en miles de euros)

Pérdidas y ganancias	Nota	30/06/2022	30/06/2021(*)
Importe neto de la cifra de negocios	14	5.510	-
Otros gastos de explotación		(2.963)	(5)
Amortización de inversiones inmobiliarias	6	(1.172)	-
Resultado de explotación		<u>1.375</u>	<u>(5)</u>
Ingresos financieros		85	-
Gastos financieros	10	(1.364)	-
Resultado financiero		(1.279)	-
Resultado antes de impuestos		<u>96</u>	<u>(5)</u>
Impuesto sobre beneficios	12 y 13	-	-
Resultado consolidado del periodo		<u><u>96</u></u>	<u><u>(5)</u></u>

(*) Cifras no auditadas

Las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes
 Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado
 correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
 (Expresado en miles de euros)

A) Estado intermedio consolidado de ingresos y gastos reconocidos

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021(*)</u>
Resultado consolidado del período	<u>96</u>	<u>(5)</u>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Por cobertura de los flujos de efectivo	15.525	(631)
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	<u>15.525</u>	<u>(631)</u>
Total de ingresos y gastos consolidados reconocidos	<u><u>15.621</u></u>	<u><u>(636)</u></u>

(*) Cifras no auditadas

Las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes
Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresado en miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

	Capital social	Prima de emisión	Resultados neg. Ej anteriores	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado consolidado del periodo / ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo final 03.09.2021(*)	71.103	1.137	(2)	506	-	(631)	72.113
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	129	-	129
Saldo final 31.12.2021(*)	71.103	1.137	(2)	506	129	(631)	72.242
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	96	15.525	15.621
Operaciones con accionistas	30.000	270.000	-	-	-	-	300.000
Otros movimientos	-	-	-	61	-	-	61
Distribución resultado del ejercicio anterior	-	-	(29)	158	(129)	-	-
Saldo final 30.06.2022	101.103	271.137	(31)	725	96	14.894	387.924

(*) Cifras no auditadas

Las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes
Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresado en miles de euros)

	Nota	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021(*)</u>
<u>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</u>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		96	(5)
Ajustes del resultado		<u>2.451</u>	<u>-</u>
Amortización del inmovilizado (+)	6	1.172	-
Ingresos financieros (-)		(85)	-
Gastos financieros (+)		1.364	-
Cambios en el capital corriente		<u>1.506</u>	<u>5</u>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(709)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(126)	5
Otros pasivos corrientes (+/-)		331	-
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		2.010	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		<u>(1.279)</u>	<u>-</u>
Cobro de intereses (+)		85	-
Pagos de intereses (-)		(1.364)	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		<u>2.774</u>	<u>-</u>
<u>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</u>			
Cobros por desinversiones (+)		(40)	-
Créditos con empresas del grupo y asociadas (+/-)		(40)	-
Efectivo utilizado en las actividades de inversión		<u>(40)</u>	<u>-</u>
<u>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</u>			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		<u>4.935</u>	<u>-</u>
Emisión de instrumentos de patrimonio (+/-)		4.935	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		<u>(1.605)</u>	<u>-</u>
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(1.605)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		<u>3.330</u>	<u>-</u>
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		<u>6.064</u>	<u>-</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		<u>2.047</u>	<u>60</u>
Efectivo o equivalentes al final de periodo		<u>8.111</u>	<u>60</u>

(*) Cifras no auditadas

Las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

1. Información general

a) Sociedad dominante

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. (en adelante "la Sociedad" o la "Sociedad Dominante") se constituyó como sociedad anónima de conformidad con la legislación española el día 16 de octubre de 2019 como sociedad limitada. Con fecha 3 de septiembre de 2021 se acogió a régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), de aplicación retroactiva a partir del 1 de enero de 2021. En la misma fecha, 3 de septiembre de 2021, modificó su denominación social a la actual, es decir, 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.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U., es la Sociedad Dominante de un grupo formado por sociedades dependientes (el "Grupo"), Ankasons Properties S.L.U. y Torre Emperador Castellana, S.A.U. y tiene como accionista único la sociedad singapurense Megaworld Land Singapore Pte. Ltd..

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. tiene como objeto social 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 aquellas 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 Dominante 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 Dominante, 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.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

El Grupo, tiene como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamientos a terceros) de oficinas.

El Accionista Único de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2022 es la sociedad singapurense Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

1.1. Régimen SOCIMI

Con fecha 3 de septiembre 2021, el Accionista Único decide aprobar la opción por el régimen fiscal especial aplicable a las Sociedades Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), por lo cual, con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2021, el régimen fiscal de la Sociedad Dominante 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 Dominante está dentro de los objetos sociales requeridos por las SOCIMI en el artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Asimismo, la Sociedad mantiene participaciones en las siguientes sociedades:

- Ankasons Properties, S.L.U. constituida como sociedad limitada de conformidad con la legislación española el 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.
- Torre Emperador Castellana, S.A.U. constituida como sociedad anónima de conformidad con la legislación española el 17 de octubre de 1988 y que optó por la aplicación de régimen fiscal especial de SOCIMI establecido por dicha Ley el 8 de junio de 2022.

Asimismo, 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 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.

A la fecha se cumple dicho porcentaje sobre el balance consolidado.

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.



Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

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.

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.

A la fecha se cumple dicho porcentaje sobre el resultado consolidado.

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.0
 - 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.

La disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del régimen fiscal de éstas 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.

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5.



Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

1. 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, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.

Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

La totalidad de las acciones de la Sociedad se estima coticen en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil), a partir del próximo mes de noviembre de 2022, por lo que no figura cumplido aún este requisito.

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

Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deberán tasarse en el momento de su aportación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y a dicho fin, el experto independiente designado por el Registrador 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 9.

Cuando la sociedad haya 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.».

3. 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 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, 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 con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, las sociedades que han generado beneficio durante dicho ejercicio no han distribuido beneficios a la Sociedad Dominante.

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,

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

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.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2021 el Grupo no cumple todos de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, pero se encuentra dentro del plazo de los dos años siguientes a la fecha de la opción de aplicación de este régimen.

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, pasara a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifestara dicho incumplimiento, salvo que se subsanara en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estaría obligada a ingresar, junta con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultara 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, resultaran procedentes.

b) Sociedades dependientes

A 30 de junio de 2022, la Sociedad es dominante de un grupo de sociedades como consecuencia de las siguientes operaciones societarias:

- La Sociedad Dominante devino titular el 3 de septiembre de 2021 de 71.043.406 participaciones de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. representativas del 100% de su capital social, mediante aumento de capital social por aportación no dineraria valorada por un experto independiente en un importe de 71.043.406 euros, de conformidad con lo requerido por la vigente Ley de Sociedades de Capital.
- La Sociedad Dominante devino titular el 7 de junio de 2022 de 150.000 acciones de la sociedad Torre Emperador Castellana, S.A.U. representativas del 100% de su capital social, mediante aumento de capital social por aportación no dineraria valorada por un experto independiente en un importe total de 300.000.000 de euros, de conformidad con lo requerido por la vigente Ley de Sociedades de Capital.

Ambas sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen especial de SOCIMI.

De conformidad con los criterios de los Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre (modificado parcialmente por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre), por el que se aprueban las normas de formulación de las cuentas anuales consolidadas y estados financieros consolidados, a continuación, se detalla la información relacionada con las distintas sociedades que componen el Grupo a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, así como el método aplicado para su consolidación:

2022

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Auditor</u>	<u>Fecha de incorporación</u>	<u>Participación (%)</u>
Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.	España	(1)	KPMG	-	Dominante
Ankasons Properties, S.L.U.	España	(1)	KPMG	3 de septiembre de 2021	100%
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	España	(1)	KPMG	10 de junio de 2022	100%

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

2021

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Auditor</u>	<u>Fecha de incorporación</u>	<u>Participación (%)</u>
Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.	España	(1)	KPMG	-	Dominante
Ankasons Properties, S.L.U.	España	(1)	KPMG	3 de septiembre de 2021	100%

Domicilio Social

(1) Paseo de la Castellana, 259D, planta 28 Norte 28046 Madrid

A 30 de junio de 2022 todas las sociedades consolidan por el método de integración global. A dicha fecha ninguna de las Sociedades indicadas es cotizada.

Ninguna de las sociedades dependientes está sometida a restricciones significativas en su capacidad para transmitir fondos a la Sociedad Dominante en forma de dividendos en efectivo o para devolver préstamos.

No existen sociedades dependientes que se hayan excluido del perímetro de consolidación por no tener interés significativo para expresar la imagen fiel del grupo.

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

2. BASES DE LA PRESENTACIÓN

(a) Imagen fiel

Los presentes estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (en adelante los Estados Financieros Intermedios) se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, en las que se incluyen ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización valorativa con la Sociedad Dominante, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo y se han formulado por el Administrador Único de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad Dominante.

Dichos Estados Financieros Intermedios consolidados se presentan de acuerdo con lo establecido en:

- Código de Comercio, reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio, y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre, el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007 y el RD 1/2021 de 12 de enero por los que se modifican el PGC de 2007.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, en relación a la información a desglosar en la memoria.

El Grupo ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en los presentes estados financieros intermedios al 30 de junio de 2022. Debido al negocio y a la actividad que lleva a cabo la Sociedad Dominante, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

Las cifras contenidas en estos Estados Financieros Intermedios consolidados se muestran en miles de euros, salvo mención expresa.

(b) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado otros principios contables no obligatorios para mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y los resultados consolidados del Grupo.

(c) Aspectos críticos de la valoración e incertidumbre. Estimaciones y juicios contables.

La preparación de los Estados Financieros Intermedios consolidados exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y en otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Deterioro de activos financieros

El Administrador Único de la Sociedad Dominante analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.

Valoración de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable el Administrador Único de la Sociedad Dominante ha encargado a expertos independientes la realización de la valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Impuesto sobre beneficios

Las Sociedades del Grupo están acogidas al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio 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%. El Administrador Único realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

Para el ejercicio 2022 la estimación del Administrador Único es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades.

Duración de los contratos de arrendamiento

El Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento en los que se fija un periodo de duración mínima con determinados periodos de extensión. En la mayor parte de los casos existen opciones de ruptura de los contratos por parte de los arrendatarios y la decisión unilateral de extensión de los mismos depende finalmente del arrendatario. En los casos en los que el Grupo tiene un derecho incondicional a rescindir el contrato tras un periodo mínimo estipulado, de cara a la valoración de ciertos pasivos financieros (en concreto, respecto a las fianzas por arrendamiento con interés implícito), la cual depende de la duración de los mismos, la estimación realizada por el Administrador de las sociedades del Grupo procede a reestimar la situación y duración de los contratos de arrendamiento en cada cierre.

(d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance intermedio consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, algunas partidas de estos estados intermedios consolidados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios consolidados.

(e) Cambios en estimaciones contables

Durante el periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no se han producido cambios en las estimaciones contables.

(f) Comparación de la información

La obligación de presentar los presentes Estados Financieros Intermedios consolidados la establece la Circular 1/2020 "Requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Segmento BME Growth de BME MFT Equity".

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

La información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 y al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

El Administrador Único de la Sociedad presenta a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y de las notas explicativas, además de las cifras del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022, las correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021, excepto para el balance cuya comparativa es al 31 de diciembre de 2021.

En relación con las cifras comparativas presentadas al 30 de junio de 2021 de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado intermedio de ingresos y gastos reconocidos y del estado de flujos de efectivo intermedio, las mismas corresponden a las de la Sociedad Dominante Emperador Properties Socimi, S.A.U. debido a que a dicha fecha todavía no existía el Grupo (véase nota 1 b)).

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La aplicación de las pérdidas de la Sociedad Dominante del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y aprobada 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.

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

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

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de estos Estados Financieros Intermedios consolidados son los siguientes:

4.1. SOCIEDADES DEPENDIENTES

Se consideran sociedades dependientes, incluyendo las entidades de propósito especial, aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art.42 del Código de Comercio. El control es el poder, para dirigir las políticas financieras y de explotación, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de votos potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder del Grupo o de terceros.

A los únicos efectos de presentación y desglose se consideran empresas del Grupo a aquellas que se encuentran controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo una dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Las sociedades dependientes se han consolidado mediante la aplicación del método de integración global.

En la nota 1 se incluye información sobre las sociedades dependientes incluidas en la consolidación del Grupo.

Los ingresos y gastos y flujos de efectivo de las sociedades dependientes se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las sociedades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

Las transacciones y saldos mantenidos con sociedades dependientes y los beneficios o pérdidas no realizados han sido eliminados en el proceso de consolidación. No obstante, las pérdidas no realizadas han sido consideradas como un indicio de deterioro de valor de los activos transmitidos.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

Las políticas contables de las sociedades dependientes han adaptado a las políticas contables del Grupo, para transacciones y otros eventos que, siendo similares se hayan producido en circunstancias parecidas.

Los estados financieros de las sociedades dependientes utilizados en el proceso de consolidación están referidos a la misma fecha de presentación y mismo período que los de la Sociedad.

En el período intermedio terminado al 30 de junio de 2022 se ha integrado en el perímetro de consolidación por primera vez la sociedad dependiente Torre Emperador Castellana, S.A.U.

Con fecha 9 de junio de 2022, el Accionista Único de la Sociedad Dominante, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd, decidió aumentar el capital social de la Sociedad por importe de 30 millones de euros con prima de emisión por 270 millones de euros. El contravalor del aumento de capital ha consistido en una aportación no dineraria del 100% de las acciones en una sociedad del Grupo denominada Torre Emperador Castellana, S.A.U.

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 se había integrado al perímetro de consolidación la sociedad Ankasons Properties S.L.U. Con fecha 3 de septiembre de 2021, el Accionista Único de la Sociedad Dominante, 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 euros 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.. por importe de 71.043.406 euros y una prima de emisión por importe de 1.136.807 euros.

El importe de ambas aportaciones no dinerarias ha sido determinado, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, el Reglamento del Registro Mercantil y demás legislación aplicable, por terceros independientes, expertos que han sido nombrados en ambos casos por el Registro Mercantil a solicitud de la Sociedad. Asimismo, los elementos constitutivos de los activos adquiridos se han valorado por su valor razonable y la diferencia entre el valor razonable y el importe de las ampliaciones de capital se han reconocido como bajo el epígrafe "Prima de emisión".

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

4.2. TRANSACCIONES, SALDOS Y FLUJOS EN MONEDA EXTRANJERA

Las transacciones, saldos y flujos en moneda extranjera se registran contablemente por su contravalor en euros, utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en las que se realizan.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como aquellas surgidas en la cancelación de los saldos provenientes de transacciones en moneda extranjera, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, como ingreso o como gasto, según corresponda, en el momento en que se producen.

En la presentación del estado de flujos de efectivo consolidado, los flujos procedentes de transacciones en moneda extranjera se han convertido a euros aplicando al importe en moneda extranjera el tipo de cambio de contado en las fechas en las que se producen.

El efecto de la variación de los tipos de cambio sobre el efectivo y otros activos líquidos equivalentes denominados en moneda extranjera, se presenta separadamente en el estado de flujos de efectivo consolidado como "Efecto de las variaciones de los tipos de cambio".

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

Las diferencias positivas y negativas que se ponen de manifiesto en la liquidación de las transacciones en moneda extranjera y en la conversión a euros de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en resultados.

4.3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance intermedio consolidado de los presentes Estados Financieros Intermedios consolidados, recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones destinadas total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

(i) Reconocimiento inicial

Las inversiones inmobiliarias se encuentran valorados por su precio de adquisición, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia consolidada. Los costes de renovación, ampliación o mejora de las inversiones inmobiliarias, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

(ii) Amortizaciones

Las inversiones inmobiliarias, netas en su caso del valor residual de las mismas, se amortizan distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que el Grupo espera utilizarlas.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

	<u>Método de amortización</u>	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	Lineal	75
Instalaciones técnicas y otros	Lineal	10

El Grupo evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado 4.4.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

4.4. DETERIORO DE VALOR DE ACTIVOS NO FINANCIEROS SUJETOS A AMORTIZACIÓN O DEPRECIACIÓN

El Grupo sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso. Dicho análisis se realiza para las inversiones inmobiliarias a partir de las tasaciones y valoraciones realizadas por expertos independientes en el mes de julio de 2022. La metodología utilizada son los flujos de caja descontados y las principales hipótesis utilizadas son período utilizado de flujo de caja descontado, rentabilidad de salida, comisiones del vendedor, tasa de descuento aplicada y crecimiento de rentas e inflación futura.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos.

El Grupo evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de valor correspondientes al fondo de comercio no son reversibles. Las pérdidas por deterioro del resto de activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.5. ARRENDAMIENTOS

(i) Contabilidad del arrendador

Las sociedades que conforman el Grupo tienen suscritos contratos de arrendamiento respecto de los activos inmobiliarios de los que son titulares. También tienen suscritos otros tipos de contratos de cesión de uso de espacios de dichos activos inmobiliarios.

Los contratos de arrendamiento en los que las sociedades que conforman el Grupo transfieren a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

- Arrendamientos operativos 

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultados de aplicación los principios contables que se desarrollan en el apartado 4.3 Inversiones inmobiliarias.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Los costes iniciales directos del arrendamiento se incluyen en el valor contable del activo arrendado y se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento mediante la aplicación de los mismos criterios que los utilizados en el reconocimiento de ingresos.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

4.6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

El Grupo 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, pasivo financiero o instrumento de patrimonio.

El Grupo 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.

El Grupo 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 existen evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

- 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, el Grupo 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 el Grupo 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.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

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 el Grupo 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.

Al menos al cierre del ejercicio, el Grupo 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 el Grupo 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

El Grupo 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, el Grupo 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.

El Grupo 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.

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

El Grupo 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.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

En la valoración inicial de los activos financieros, el Grupo 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.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo 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.

Baja y modificaciones de pasivos financieros.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo 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. El Grupo 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.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

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.

Intereses y dividendos

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

El Grupo 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, el Grupo 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.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada o cualquier sociedad participada por esta última desde la adquisición, minaran el valor contable de la inversión. Este criterio, se aplica independientemente del criterio de valoración de los instrumentos de patrimonio, por lo que para los instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable se reduce igualmente el valor de la inversión, reconociendo el aumento del valor posterior en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el patrimonio neto, atendiendo a la clasificación de los instrumentos.

Contabilidad de operaciones de cobertura

Los instrumentos financieros derivados, que cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas, se reconocen inicialmente por su valor razonable, más, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la contratación de los mismos o menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. No obstante, los costes de transacción se reconocen posteriormente en resultados, en la medida en que no forman parte de la variación efectiva de la cobertura.

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap).

4.7. 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.

4.8. PROVISIONES

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo 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.

4.9. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

Tal y como se ha descrito en la nota 1, las sociedades que conforman el Grupo están acogidas al régimen de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En este sentido, en cumplimiento de determinados requisitos establecidos por dicha Ley, las sociedades que conforman el Grupo tributan a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades. Los requisitos a cumplir se han indicado en la nota 1 dentro del apartado de "SOCIMI, Ley 11/2009". En este sentido, en el artículo 10 de dicha Ley se regula también el régimen fiscal especial de los socios, y en especial de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, así como de las rentas obtenidas de la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de dicho régimen.

El Administrador Único de la Sociedad Dominante monitoriza el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha Ley, con el objetivo de mantener la aplicación del anteriormente citado régimen de SOCIMI, estimándose que dichos requisitos serán cumplidos en términos y plazos fijados, y reconociendo el impuesto sobre sociedades del ejercicio en dicho sentido.

Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

Las diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos excepto que:

- Surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.
- Corresponden a diferencias relacionadas con inversiones en dependientes, asociadas y multigrupo y negocios conjuntos sobre las que el Grupo tenga la capacidad de controlar el

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

momento de su reversión y no fuese probable que se produzca su reversión en un futuro previsible.

Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

Las diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

- Resulte probable que existan bases imponibles positivas futuras suficientes para su compensación excepto en aquellos casos en las que las diferencias surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.
- Correspondan a diferencias temporarias asociadas con inversiones en dependientes y negocios conjuntos en la medida que las diferencias temporarias vayan a revertir en un futuro previsible y se espere generar bases imponibles futuras positivas para compensar las diferencias.

Valoración

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en las que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivaran de la forma en que el Grupo espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

4.10. INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados en el curso ordinario de las actividades del Grupo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

El Grupo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir al Grupo y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. El Grupo basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

En el reconocimiento de ingresos debe aplicarse un modelo de cinco pasos para determinar el momento en que deben reconocerse, así como su importe:

1. Identificar el/los contratos del cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar el precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

4.11. CLASIFICACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS ENTRE CORRIENTE Y NO CORRIENTE

El Grupo presenta el balance consolidado 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 del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de las 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 del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- En este sentido, 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 consolidadas sean formuladas.

4.12. MEDIOAMBIENTE

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

4.13. TRANSACCIONES ENTRE EMPRESAS DEL GRUPO

Las transacciones entre empresas del grupo excluidas 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.

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo exponen al mismo a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

+

A juicio del Administrador Único de la Sociedad Dominante no existen instrumentos financieros que, por tener características similares, estén afectados de forma similar por cambios en condiciones económicas o en otras variables y en caso contrario se considera que los detalles facilitados en la presente memoria consolidada son suficientes.

(i) Riesgo de mercado

La crisis económica internacional que en España se acusa, especialmente en los sectores inmobiliarios y financiero, supone en sí un importante factor de riesgo de mercado. El Administrador

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

Único del Grupo monitoriza la misma con el objetivo de minimizar los posibles efectos potenciales de la misma.

(ii) Riesgo de tipo de cambio

El Grupo opera en el ámbito nacional y, ya que toda su operación se realiza en euros, su moneda funcional, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que el Grupo no realiza.

(iii) Riesgo de precio

Debido a la ausencia de instrumentos financieros cotizados registrados en su balance intermedio consolidado, el Grupo no está expuesto de forma significativa al riesgo de precio de los títulos de capital.

(iv) Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo (véase nota 11). Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo.

Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta en interés fijo que son generalmente más bajos que los disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con otras partes a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales notacionales contratados.

(v) Riesgo de crédito

Se practican las correcciones valorativas sobre los créditos comerciales que se estiman necesarias para provisionar el riesgo de insolvencia para cubrir los saldos de cierta antigüedad, o en los que concurren circunstancias que permiten razonablemente su consideración como de dudoso cobro.

(vi) Riesgo de liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, basada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas.

El Grupo presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 39.872 miles de euros, es decir el activo corriente supera al pasivo corriente por dicho importe.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias corresponden a edificios de oficinas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el periodo intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 fue el siguiente:



Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	TOTAL
<i>Saldo a 31.12.2021</i>				
Coste	45.311	105.268	1.556	152.135
Amortización acumulada	-	(4.039)	(814)	(4.853)
Valor Neto Contable	45.311	101.229	742	147.282
Altas	259.557	250.651	706	510.914
Dotación a la amortización	-	(1.087)	(85)	(1.172)
<i>Saldo a 30.06.2022</i>				
Coste	304.868	355.919	2.262	663.049
Amortización acumulada	-	(5.126)	(899)	(6.025)
Valor Neto Contable	304.868	350.793	1.363	657.024

El Grupo ha dado de alta una nueva inversión inmobiliaria durante este periodo intermedio de seis meses por importe de 510.914 miles de euros. Las altas se corresponden con el edificio de oficinas "Torre Emperador Castellana" con 60.142 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, en 52 plantas, y 1.177 plazas de aparcamiento de coches y 10 de motos. Dicho edificio se construyó en la parcela situada en la confluencia del Paseo de la Castellana con la calle Arzobispo Morcillo, solar de 7.500 metros cuadrados de superficie adquirido en el ejercicio 2001 por un importe de 188 millones de euros al Real Madrid Club de Fútbol.

A 30 de junio de 2022, dicho edificio se dedica en su totalidad a su explotación en régimen de alquiler y se han firmado contratos de arrendamiento que representan un 82,06% del total de superficie alquilable.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	TOTAL
<i>Saldo a 03.09.2021</i>				
Coste	-	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-	-
Valor Neto Contable	-	-	-	-
Altas	45.311	105.268	1.556	152.135
Dotación para la amortización	-	(4.039)	(814)	(4.853)

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

<i>Saldo a 31.12.2021</i>				
Coste	45.311	105.268	1.556	152.135
Amortización acumulada	-	(4.039)	(814)	(4.853)
Valor Neto Contable	45.311	101.229	742	147.282

El Grupo ha dado de alta inversiones inmobiliarias durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Las altas se corresponden con el edificio "Torre Diagonal One" situado en Plaza Ernest Lluch, 5, Barcelona.

a) Pérdidas por deterioro

De acuerdo a la Norma de valoración N°2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, el Grupo al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor neto contable, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Las últimas valoraciones de los inmuebles en propiedad del Grupo, por expertos independientes, se han realizado con fecha 30 de junio de 2022.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado" siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración, 10ª edición.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poder intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada en el presente periodo intermedio de seis meses para la determinación del valor razonable fue el método de descuento de flujo de caja.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación al valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Grupo no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de las valoraciones antes mencionadas. El Administrador Único de la Sociedad dominante considera que la diferencia entre el valor neto contable y el valor de mercado cuenta con el margen suficiente para

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

no ser necesario registrar deterioros en los presentes Estados Financieros Intermedios consolidados.

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 el Grupo no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 el Grupo tiene elementos totalmente amortizados por importe 367 miles de euros al 31 de diciembre de 2021.

d) Seguros

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguro que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 los activos cuentan con todos los seguros en vigor.

e) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 30 de junio de 2022 es como sigue (en miles de euros):

Descripción	% no ocupado	Coste	Amortización acumulada	Neto
Torre Emperador Castellana	17,94%	106.203	(13.134)	93.069
Torre Diagonal One	9,18%	13.838	(443)	13.395

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Descripción	% no ocupado	Coste	Amortización acumulada	Neto
Torre Diagonal One	10,35%	15.585	(418)	15.167

En la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada al 30 de junio de 2022 se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias (en miles de euros):

	30.06.22	30.06.21
Ingresos por arrendamiento	4.200	-
Refacturación de gastos	1.310	-
Gastos directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(2.141)	-
Gastos directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(822)	(5)

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

f) Inversiones Inmobiliarias afectas a garantías

Con fecha 30 de mayo de 2019, la Sociedad Dependiente Ankasons Properties, S.L.U. firmó un contrato de financiación con la entidad CaixaBank, S.A., por importe máximo de 90.000 miles de euros y que está garantizado, entre otros, por la hipoteca sobre el inmueble "Torre Diagonal One" (véase nota 10).

Adicionalmente, con fecha 21 de marzo de 2022, la Sociedad Dependiente Torre Emperador Castellana, S.A.U. firmó un contrato de financiación con la entidad CaixaBank, S.A., por importe máximo de 257.000 miles de euros y que está garantizado entre otros, por la hipoteca sobre el inmueble "Torre Emperador Castellana" (véase nota 10).

7. ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	30-jun-2022		31-dic-2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros a coste amortizado				
Inversiones financieras a largo plazo	19.212	-	960	-
Derivados (nota 11)	14.958	-	-	-
Depósitos y fianzas	4.254	-	960	-
Cientes por ventas y prestación de servicios	-	369	-	92
Créditos a empresas del grupo (nota 17)	-	40.002	5.243	-
	19.212	40.371	6.203	92

a) Inversiones financieras a largo plazo

Instrumentos financieros derivados

El epígrafe de Activos por derivados financieros a largo plazo recoge el importe correspondiente a las operaciones con derivados financieros con valoración favorable para el Grupo cuyo plazo de liquidación sea superior a un año (véase nota 11).

Depósitos y fianzas

El epígrafe de Depósitos y fianzas a largo plazo recoge las fianzas constituidas a largo plazo correspondientes principalmente a las depositadas en el "Institut Català del Sòl" de Barcelona y en el Instituto Municipal de la Vivienda de Madrid por los alquileres de los inmuebles propiedad de las Sociedades Dependientes. Se encuentran valoradas a coste de adquisición por no diferir significativamente de su coste amortizado.

b) Créditos a empresas del grupo

Con fecha 22 de mayo de 2019, la sociedad dependiente, Torre Emperador Castellana, S.A.U. firmó un préstamo por importe de 101.322 miles de euros con el entonces Accionista Único Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. con vencimiento 3 de febrero de 2023 y con un tipo de interés fijo de 2,5%. Con fecha 18 de junio de 2020, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. realizó una amortización parcial anticipada por importe de 10.000 miles de euros de dicho préstamo. Durante el ejercicio

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

2021, Megaworld Land Singapore Pte Ltd realizó cuatro amortizaciones parciales anticipadas; (i) el 20 de enero de 2021 por importe 10.000 miles de euros, (ii) el 5 de julio de 2021 por importe 500 miles de euros, (iii) el 28 de julio de 2021 por importe 500 miles de euros y (iv) el 2 de noviembre de 2021 por importe 12.000 miles de euros.

El 31 de marzo de 2022 se procedió a la condonación parcial de dicho préstamo por el importe de las reservas voluntarias que había en balance 40.129 miles euros.

A 30 de junio de 2022 el importe total del préstamo concedido asciende a 28.193 miles de euros y los intereses devengados no cobrados a 6.527 miles de euros.

Adicionalmente, el 8 de junio de 2021, Ankasosn Properties, S.L.U. suscribió con el entonces Accionista Único Megaworld Land Singapore Pte Ltd un contrato de crédito por importe máximo de 5.200 miles de euros con vencimiento a cinco años y tipo de interés fijo del 1,5% anual pagadero a vencimiento. El 8 de junio de 2021 Megaworld Land Singapore Pte Ltd dispuso de 4.200 miles de euros, el 2 de julio de 500 miles de euros y el 27 de julio de 500 miles de euros adicionales.

A 30 de junio de 2022 el importe total del préstamo concedido asciende a 5.200 miles de euros y los intereses devengados no cobrados a 82 miles de euros. (43 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

La clasificación de activos por vencimiento a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente (en miles de euros):

	2023	2024	2025	2026	Años posteriores a 2026
30 de junio de 2022					
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto					
Derivados (nota 11)	48	-	-	2.630	12.280
Activos financieros a coste amortizado					
Depósitos y fianzas	-	960	3.294	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	369	-	-	-	-
Créditos a empresas del grupo (nota 17)	40.002	-	-	-	-
	40.419	960	3.294	2.630	12.280
	2022	2023	2024	2025	Años posteriores a 2025
31 de diciembre de 2021					
Activos financieros a coste amortizado					
Depósitos y fianzas	-	-	960	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	92	-	-	-	-
Créditos a empresas del grupo (nota 17)	-	5.243	-	-	-
	92	5.243	960	-	-

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

8. EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 30 de junio de 2022 asciende a 8.111 miles de euros (2.047 miles de euros a 31 de diciembre de 2021)

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

9. PATRIMONIO NETO

a) Capital Social y prima de emisión

El 3 de septiembre de 2021 el Accionista Único acordó aumentar el capital social de la Sociedad Dominante mediante una aportación no dineraria consistente en la totalidad de las participaciones representativas del 100% del capital social de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. mediante la emisión de 71.043.406 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, con una prima de emisión de 1.137 miles de euros.

De esta forma a 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 71.043 miles de euros, dividido en 71.043.406 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente. El capital social se halla totalmente suscrito y desembolsado.

Posteriormente el 7 de junio de 2022, el Accionista Único acordó aumentar el capital social de la Sociedad Dominante mediante una aportación no dineraria consistente en la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la sociedad Torre Espacio Castellana, S.A.U., actualmente denominada Torre Emperador Castellana, S.A.U. mediante la emisión de 30.000.000 de acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, con una prima de emisión de 270.000 miles de euros.

De esta forma a 30 de junio de 2022 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 101.103 miles de euros, dividido en 101.103.406 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente. El capital social se halla totalmente suscrito y desembolsado.

El 100% del capital social de la Sociedad Dominante es propiedad de Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., tanto al 31 de diciembre de 2021 como al 30 de junio de 2022.

b) Reservas

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2021 y a 30 de junio de 2022 todavía no se encuentra dotada la reserva legal. 

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

c) Reservas consolidadas

El detalle por sociedades de las reservas en sociedades consolidadas es como sigue (en miles de euros):

Sociedad	30.06.2022	31.12.2021
Ankasons Properties, S.L.U.	664	506
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	-	-
Total	664	506

d) Resultado del periodo atribuido a la Sociedad Dominante

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados del al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es como sigue (en miles de euros):

Sociedad	30.06.2022		
	Resultado CCAA	Ajustes	Total
Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.	(576)	-	(576)
Ankasons Properties, S.L.U.	713	-	713
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	(41)	-	(41)
Total	96	-	96

Sociedad	31.12.2021		
	Resultado CCAA	Ajustes	Total
Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.	(29)	-	(29)
Ankasons Properties, S.L.U.	158	-	158
Total	129	-	129

10. PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORIAS

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y en el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 son las siguientes: 

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

	Miles de Euros			
	30-jun-22		31-dic-21	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>				
Débitos y partidas a pagar				
Deudas con entidades de crédito	322.996	5.280	76.713	4.250
Otros pasivos no corrientes	5.188	-	1.091	-
Acreeedores comerciales y otras ctas a pagar	-	3.025	-	711
<i>Pasivos financieros a valor razonable</i>				
Derivados (nota 11)	-	-	340	-
Total pasivos	328.184	8.305	78.144	4.961

- i) El epígrafe "Deudas con entidades de crédito" recoge dos préstamos formalizados el 30 de mayo de 2019 y el 21 de marzo de 2022 con CaixaBank, S.A., cuyo saldo vivo a 30 de junio de 2022 es de 79.180 miles de euros y 248.608 miles de euros respectivamente.

El primero de los préstamos, formalizado por la sociedad dependiente Ankasons Properties, S.L.U., está compuesto por dos tramos; el tramo A cuyo importe asciende a 83.000 miles de euros, dispuestos a la firma del contrato y el tramo B cuyo importe asciende a 7.000 miles de euros, dispuesto el 31 de mayo de 2021. El préstamo vence el 30 de mayo de 2026. El tipo de interés aplicable es de Euribor a 6 meses + 1,40% y el tipo de interés efectivo es del 2,63%.

El segundo de los préstamos, formalizado por la sociedad dependiente Torre Emperador Castellana, S.A.U., está compuesto por dos tramos; el tramo A cuyo importe asciende a 254.000 miles de euros, dispuestos a la firma del contrato y el tramo B (revolving) cuyo importe asciende a 3.000 miles de euros. El préstamo vence el 21 de marzo de 2029. El tipo de interés aplicable es el Euribor a tres meses + 1,30% y el tipo de interés efectivo es del 16,25%.

A 30 de junio de 2022 los gastos financieros asociados a dichos préstamos han ascendido a - 1.364 miles de euros y los intereses devengados y no vencidos a 487 miles de euros (1.883 miles de euros y los intereses devengados y no vencidos a 156 miles de euros en 2021).

Ambas operaciones están sujetas al cumplimiento de ratios financieros: ratio de cobertura al servicio de la deuda superior al 1,1x y LTV (loan to value) inferior al 60%. A cierre 30 de junio de 2022 se cumplen dichos ratios financieros.

- ii) El epígrafe de "otros pasivos no corrientes" recoge tanto a 31 de diciembre de 2021 como a 30 de junio de 2022 "Fianzas y depósitos" recibidas por los contratos de arrendamiento de los inmuebles descritos en la Nota 5, las cuales se devolverán una vez finalizados y no renovados por los mismos.
- iii) El epígrafe de "Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar" a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 corresponde principalmente a facturas pendientes de pago por gastos

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

relacionados con los gastos de explotación asociados a las rentas de los inmuebles del Grupo.

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El detalle de los instrumentos financieros derivados a 30 de junio de 2022 es como sigue:

Derivados de cobertura <i>Coberturas de los flujos de efectivo</i>	Importe nocional	Miles de euros Valor razonable
		Activo no corriente 30-jun-22
Permutas de tipo de interés	314.980	14.958
Total derivados de cobertura	314.980	14.958

El detalle de los instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Derivados de cobertura <i>Coberturas de los flujos de efectivo</i>	Importe nocional	Miles de euros Valor razonable
		Activo no corriente 31-dic-21
Permutas de tipo de interés	62.250	(340)
Total derivados de cobertura	62.250	(340)

(a) Tipos de interés

El Grupo utiliza permutas financieras sobre tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés de sus préstamos bancarios.

Los activos por derivados a 30 de junio de 2022 que eran pasivos por derivados a 31 de diciembre de 2021 recogen el valor razonable de los contratos de permuta financiera de tipo de interés (IRS) con un floor firmados:

- i. el 30 de mayo de 2019 con la entidad financiera CaixaBank, S.A. con vencimiento en 30 de mayo de 2026 siendo el tipo fijo establecido el 0,4580% y un tipo variable del Euribor a 12 meses.
- ii. El 24 de febrero de 2016 y el 22 de mayo de 2019 con las entidades financieras ING Bank N.V.(cedido a CaixaBank. S.A. el 21 de marzo de 2022) y CaixaBank, S.A. con vencimiento en 5 de mayo de 2023 siendo el tipo fijo establecido el 0.689% y el 0,2064% respectivamente y un tipo variable del Euribor a 3 meses.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

- iii. El 21 de marzo de 2022 con la entidad financiera CaixaBank, S.A. con vencimiento en 21 de marzo de 2029 siendo el tipo fijo establecido el 1,1684% y un tipo variable del Euribor a 3 meses.

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. Todas las permutas financieras sobre tipos de interés son eficaces como coberturas de los flujos de efectivo.

(b) Coberturas de los flujos de efectivo

A 30 de junio de 2022 el importe total de las coberturas de los flujos de efectivo que ha sido reconocido en patrimonio neto (neto de efecto impositivo) asciende a 14.894 miles de euros (631 miles de euros en 2021).

	Miles de euros	
	Ingresos / (Gastos)	
	30-jun-2022	31-dic-2021
Permutas de tipo de interés	14.894	(631)

12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos con administraciones públicas es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30-jun-22		31-dic-21	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos				
Activos por impuesto diferido	-	-	-	-
Activo por impuesto corriente	-	248	-	-
Otros créditos con las AA.PP.	-	241	-	57
	-	489	-	57
Pasivos				
Pasivos por impuesto diferido	-	-	290	-
Otras deudas con las AA.PP.	-	463	-	44
	-	463	290	44

El Grupo tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los ejercicios 2018 – 2021 de los principales impuestos que le son aplicables.

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, el Grupo deberá acreditar las bases

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

imponibles negativas, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

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 dominante considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

Con fecha 30 de Junio de 2022, se ha recibido por parte de la Administración Tributaria comunicado de inicio de actuaciones de inspección en la sociedad del Grupo denominada Torre Emperador Castellana, S.A.U. sobre las bases imponibles negativas compensadas por esta en los ejercicios 2016 a 2020. El derecho a compensar estas bases imponibles negativas se originó durante la pertenencia de la mencionada sociedad al grupo fiscal 058/85, cuya sociedad dominante era Inmobiliaria Espacio S.A., por aquel entonces sociedad dominante de Torre Emperador Castellana, S.A.U., (anteriormente denominado Torre Espacio Castellana, S.A.). Estas bases imponibles negativas fueron comprobadas y aceptadas por la Administración Tributaria en diligencia emitida en el año 2016.

Con fecha 21 de Julio de 2022, la Administración Tributaria ha emitido diligencia en la cual se comunica que durante un proceso de inspección al anteriormente mencionado grupo fiscal 058/85, se ha puesto en evidencia un exceso de compensación de bases imponibles negativas por valor de 20.641 miles de Euros, instando a Torre Emperador Castellana, S.A.U. a presentar las alegaciones que considere necesarias en comparecencia antes del 28 de septiembre de 2022.

El contrato de Compraventa de Torre Espacio Castellana, S.A. de fecha 23 de noviembre de 2015, incluye garantías otorgadas por el anterior propietario de la sociedad por las cuales todo daño y pasivo que pudiera surgir derivado de la finalización de las comprobaciones que está efectuando la Administración Tributaria, serían totalmente repercutidas al mismo.

Por lo tanto, en base a lo anterior y a la opinión de los asesores fiscales del Grupo, el Administrador Único de la Sociedad Dominante considera que cualquier pasivo que pudiera surgir en relación con las comprobaciones fiscales efectuadas por la Administración Tributaria por el asunto antes mencionado, no tendría en ningún caso un impacto significativo en los estados financieros consolidados intermedios al 30 de junio de 2022.

13. EXIGENCIAS NORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009)

En 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 los siguientes aspectos:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

La Sociedad se constituyó el 16 de octubre de 2019, obteniendo pérdidas en los ejercicios 2019 y 2020, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en las 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.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Par las motives indicados en el apartado anterior, no figuran reservas de los periodos en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido por dicha Ley.

- 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 del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No hay dividendos distribuidos con cargo a beneficio de cada ejercicio.

- 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.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No hay dividendos distribuidos con cargo a beneficio de cada ejercicio o a reservas.

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

- Edificio de oficinas denominado "Torre Emperador" situado en Paseo de la Castellana 259-D incorporado al Grupo el 7 de junio de 2022 a través de la incorporación de la sociedad Torre Emperador Castellana, S.A.U. (anteriormente denominada Torre Espacio Castellana, S.A.U).
- Edificio de oficinas denominado "Torre Diagonal One" situado en Plaza Ernest Lluch, 5, Barcelona incorporado al Grupo el 3 de septiembre de 2021 a través de la incorporación de la sociedad Ankasons Properties, S.A.U.

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

Todos los inmuebles de la relación anterior computan dentro del 80% así como las participaciones indicadas.

El balance consolidado de la Sociedad del Grupo Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión.

- h) 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.

14. INGRESOS

- a) Información por segmentos de negocio 

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

La actividad principal del Grupo consiste en el arrendamiento de inmuebles, no existiendo ningún otro segmento diferenciado de operación que suponga un 10% o más del importe neto de la cifra de negocios y/o de la suma de todos los activos, sobre el que haya que informar separadamente según establece el artículo 84 del Real Decreto 1159/2010 sobre Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.

b) Importe neto de la cifra de negocios por segmentos geográficos

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo se distribuye geográficamente como sigue:

	<u>30-jun-22</u>	<u>30-jun-21</u>
Barcelona	4.118	-
Madrid	1.392	-
Importe neto de la cifra de negocios	5.510	-

c) Importe neto de la cifra de negocios por segmentos de actividad

El importe neto de la cifra de negocios puede analizarse por segmentos de actividad como sigue:

	<u>30-jun-22</u>	<u>30-jun-21</u>
Arrendamiento de inmuebles	4.200	-
Refacturación de gastos	1.310	-
Importe neto de la cifra de negocios	5.510	-

d) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Ni durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 ni durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

15. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 ninguna de las Sociedades del Grupo está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

b) Aavales

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 ninguna de las Sociedades del Grupo ha prestado aavales a terceros.

16. COMPROMISOS

a) Compromisos de compraventa



Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, las Sociedades del Grupo no tienen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias u otros conceptos significativos.

b) Compromisos por arrendamiento operativo (cuando el Grupo es arrendador)

Las Sociedades del Grupo alquilan edificios bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo (véase nota 6).

El Grupo tiene arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias (véase nota 6).

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 las Sociedades tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Euros	
	30.06.22	31.12.21
Hasta un año	21.907	5.292
Entre uno y cinco años	67.071	19.626
Más de cinco años	11.328	6.200
	<u>100.306</u>	<u>31.118</u>

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

a) Operaciones realizadas durante el ejercicio con sociedades del grupo y partes vinculadas

Se presenta a continuación los importes de las operaciones con sociedades del grupo y partes vinculadas:

(Miles de Euros)	30.06.22		30.06.21	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Global One Real Estate Spain, S.A.	45	732	-	-
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	85	-	-	-
TOTAL	<u>130</u>	<u>732</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

El 23 de junio de 2022, con efecto 1 de enero de 2022, el Grupo suscribió tres contratos de gestión con la sociedad Global One Real Estate Spain, S.A., sociedad vinculada al Grupo a través del Accionista Único de la Sociedad Dominante del mismo, La comisión de gestión asciende a 163 miles de euros más IVA mensuales.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Estas transacciones se efectúan de acuerdo con los términos y condiciones establecidos entre las partes que son de mercado.

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

Se presenta a continuación los saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas:

(Miles de Euros)	30.06.22		31.12.21	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
No corrientes				
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	37.421	-	5.243	-
Corrientes				
Global One Real Estate S.A.	2.581	-	-	15
Total	40.002	-	5.243	15

A 30 de junio de 2022 el Grupo tiene préstamos con el Accionista Único Megaworld Land Singapore Pte. Ltd por importe de 37.421 miles de euros de los 33.393 miles de euros se corresponden con el principal del préstamo y el saldo restante con intereses devengados no cobrados. Las fechas de vencimiento de sendos préstamos tendrán lugar el 3 de febrero de 2023 (véase Nota 7 (b)).

No existe efecto significativo sobre los valores razonables de los préstamos a largo plazo, entendiéndose como coste amortizado. Los valores nominales se consideran una aproximación de valor razonable de los mismos.

18. RETRIBUCIONES A ADMINISTRADOR ÚNICO Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución al Administrador Único

El Administrador Único no ha recibido retribuciones por ningún concepto, ni se le ha concedido anticipos o créditos, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad Dominante no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección ya que no tiene personal y adicionalmente ni durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 ni durante el periodo de D meses finalizado el 31 de diciembre de 2021 ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

- Ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige, y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

JA
44

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Si bien el Grupo no dispone de Alta Dirección ni a 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021, dichas funciones se ven delegadas en el Administrador Único de la Sociedad Dominante y en personal empleado en la sociedad del grupo Global One Real Estate Spain, S.A., que presta sus servicios a la sociedad.

c) Situaciones de conflicto de interés del Administrador Único

El Administrador Único de la Sociedad Dominante y las personas vinculadas al mismo, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art.229 del TRLSC.

19. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

La actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo no es agresiva con el medioambiente. Por ello, el Grupo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio consolidado, con la situación financiera o con los resultados consolidados del Grupo.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada respecto a información de cuestiones medioambientales.

20. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Las Sociedades del Grupo son auditadas por KPMG Auditores, S.L. Los honorarios devengados por esta sociedad durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 28.000 euros y no se han devengado honorarios por otros servicios de verificación durante ambos periodos.

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido hechos significativos con posterioridad al 30 de junio de 2022 salvo por lo mencionado a continuación:

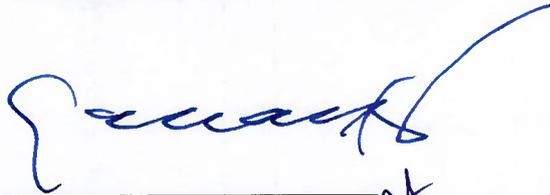
Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania. A la fecha de estos Estados Financieros Intermedios consolidados el Grupo tiene un impacto limitado o nulo en cuanto a su actividad, ya que no tiene presencia alguna en los territorios o áreas geográficas involucradas en el conflicto. 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.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

El Administrador Único de la Sociedad Emperador Properties SOCIMI, S.A., con fecha 10 de septiembre 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 los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Administrador Único



D. Andrew Chong Buan Lim Tan