



EMPERADOR PROPERTIES

Madrid, a 30 de abril de 2024

Emperador Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**Emperador**”, la “**Sociedad**” o la “**Compañía**”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MFT Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, (en adelante “**BME Growth**”) pone en su conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de Auditoria de las Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un auditor independiente (KPMG)
- Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Informe de Auditoria de las Cuentas Anuales Individuales emitido por un auditor independiente (KPMG)
- Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión Individual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad (Manual de Procedimiento Interno)

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

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

D. Jorge Domecq Bohórquez
Secretario del Consejo de Administración
EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A.



Informe de Auditoría de Emperador Properties Socimi, S.A. y sociedades dependientes

(Junto con las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado de Emperador Properties Socimi, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2023)



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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente

A los accionistas de Emperador Properties Socimi, S.A.

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Emperador Properties Socimi, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre las cifras comparativas de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades* de nuestro informe, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

Tal y como se menciona en la nota 10 (b) de la memoria consolidada adjunta, al 31 de diciembre de 2022, la sociedad dependiente Ankason Properties, S.L.U. incumplía con uno de los ratios exigidos por el contrato de financiación, lo que, de acuerdo con lo establecido en este contrato, podría dar lugar a que las cantidades adeudadas por la sociedad dependiente fueran declaradas vencidas y exigibles por parte de la entidad financiadora. Con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 y dentro de los plazos establecidos en el mencionado contrato de financiación, la sociedad dependiente subsanó el mencionado incumplimiento, amortizando anticipadamente parte del préstamo. No obstante, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo, como consecuencia del incumplimiento del mencionado ratio financiero al 31 de diciembre de 2022, las cantidades adeudadas se deben clasificar como pasivo corriente a dicha fecha. En consecuencia, en las cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022, el epígrafe del pasivo no corriente del balance consolidado Deudas con entidades de crédito y el epígrafe del pasivo corriente del balance consolidado Deudas con entidades de crédito se encuentran sobrevalorado e infravalorado, respectivamente en 73.518 miles de euros. Nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 contenía una salvedad por este aspecto.



Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento _____

Llamamos la atención sobre la Nota 2 f) de las cuentas anuales consolidadas que indica que los Administradores han evaluado que el ratio de cobertura del servicio de la deuda del préstamo que la entidad dependiente Ankason Properties, S.L. mantiene con la entidad bancaria Caixabank, S.A. podría no cumplirse al 31 de diciembre de 2024. Dado que la sociedad dependiente no puede ejercer los derechos de cura para subsanar el mencionado incumplimiento sin la autorización de la entidad bancaria, ya que ha ejercido estos derechos más de una vez durante dos periodos consecutivos, actualmente se encuentra en negociaciones para poder ejercer nuevamente estos derechos y que la deuda no sea exigible en caso de incumplimiento. Como se menciona en la Nota 2 f), estos hechos o condiciones, junto con otras cuestiones expuestas en dicha nota, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría _____

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de las cuestiones descritas en las secciones *Fundamento de la opinión con salvedades e Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



Valoración de inversiones inmobiliarias (véanse notas 4 b) y 6)

El Grupo mantiene un importe significativo de su activo en inversiones inmobiliarias, que se corresponde con bienes inmuebles destinados total o parcialmente a la obtención de rentas. El Grupo evalúa la existencia, o no, de indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias a efectos de determinar si su valor contable excede a su valor recuperable. El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se ha determinado a través de la tasación de un experto independiente. En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio por parte del experto independiente y de los administradores y Dirección del Grupo, así como el uso de asunciones y estimaciones. Cualquier modificación de dichas asunciones y estimaciones podría tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Considerando lo anterior, así como la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias, el proceso de valoración de las mismas se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, el entendimiento del proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de la metodología, hipótesis y datos utilizados en la elaboración de las valoraciones utilizadas en dicho proceso, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. Adicionalmente hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado _____

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.



Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de Emperador Properties Socimi, S.A., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

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

Manuel Martín Barbón
Inscrito en el R.O.A.C. nº 16.239
29 de abril de 2024



KPMG AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/07130

96,00 EUR

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

**EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
31 de diciembre de 2023**

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance Consolidado al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Inversiones inmobiliarias	6	639.506	649.987
Terrenos		303.280	304.013
Construcciones		335.091	344.551
Otras instalaciones		1.135	1.423
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7 y 19	41.180	37.461
Créditos a empresas del grupo		41.180	37.461
Inversiones financieras a largo plazo	7	16.102	34.510
Derivado		9.925	30.331
Otros activos financieros		6.177	4.179
Total activos no corrientes		696.788	721.958
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	947	1.126
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		456	569
Activos por impuestos corrientes	11	193	248
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	298	309
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	17	-	2.933
Créditos a empresas del grupo		-	2.933
Inversiones financieras a corto plazo	7	6.156	-
Derivado		6.156	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	7.122	13.215
Total activos corrientes		14.225	17.274
Total activo		711.013	739.232

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance Consolidado al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Capital	9a	102.056	102.056
Capital social		102.056	102.056
Prima de emisión	9a	274.184	274.184
Reservas en sociedades consolidadas	9b	1.471	664
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.557)	(31)
Acciones propias	9c	(135)	(125)
Resultado del ejercicio	9d	(6.197)	(719)
Ajustes por cambios de valor	7	15.013	29.262
Total patrimonio neto		384.835	405.291
Provisiones a largo plazo		4.385	-
Deudas a largo plazo	10	310.374	324.265
Deudas con entidades de crédito		305.153	319.121
Otros pasivos financieros		5.221	5.144
Total pasivos no corrientes		314.759	324.265
Deudas a corto plazo	10	8.703	5.184
Deudas con entidades de crédito		8.703	5.184
Deudas con empresas del grupo y asociados a corto plazo		125	125
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.591	4.367
Proveedores a corto plazo		1.825	3.844
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	370	197
Acreedores varios		251	326
Periodificaciones a corto plazo		145	-
Total pasivos corrientes		11.419	9.676
Total patrimonio neto y pasivo		711.013	739.232

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada
correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada</u>	Nota	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Importe neto de la cifra de negocio	14	32.893	22.297
Ingresos por arrendamientos		32.893	22.297
Gastos por amortización	6	(8.237)	(4.471)
Otros gastos de explotación		(15.160)	(10.564)
Servicios exteriores	15	(11.392)	(6.821)
Tributos		(3.767)	(3.743)
Deterioro de inversiones inmobiliarias	6	(2.442)	(3.757)
		<hr/>	<hr/>
Resultado de las operaciones		7.054	3.505
		<hr/>	<hr/>
Ingresos financieros		785	477
De valores negociables y otros instrumentos financieros		785	477
Gastos financieros	16	(9.992)	(5.767)
Por deudas con terceros		(9.992)	(5.767)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	16	-	1.005
		<hr/>	<hr/>
Resultado financiero		(9.207)	(4.285)
		<hr/>	<hr/>
Resultado antes de impuestos		(2.153)	(780)
Impuesto sobre beneficios	12	(4.044)	61
Resultado del ejercicio		(6.197)	(719)

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente
al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado

	2023	2022
Resultado consolidado del ejercicio	(6.197)	(719)
Ingresos y Gastos Imputados Directamente en el Patrimonio Neto	(14.249)	29.893
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	-	-
Total de ingresos y gastos reconocidos consolidados	(20.446)	29.174

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2021 (*)	71.103	1.137	506	(2)	129	(631)	-	72.242
Ingresos y gastos reconocidos consolidados	-	-	-	-	(719)	29.893	-	29.174
Operaciones con socios y propietarios								
- Ampliación de capital	30.953	273.047	-	-	-	-	-	304.000
- Distribución de resultados	-	-	158	(29)	(129)	-	-	-
- Acciones propias	-	-	-	-	-	-	(125)	(125)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	102.056	274.184	664	(31)	(719)	29.262	(125)	405.291
Ingresos y gastos reconocidos consolidados	-	-	-	-	(6.197)	(14.249)	-	(20.446)
Operaciones con socios y propietarios								
- Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de resultados	-	-	807	(1.526)	719	-	-	-
- Acciones propias	-	-	-	-	-	-	(10)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2023	102.056	274.184	1.471	(1.557)	(6.197)	15.013	(135)	384.835

(*) Cifras no auditadas

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

	Nota	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<i><u>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</u></i>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.153)	(780)
Ajustes del resultado		19.886	12.513
Amortización del inmovilizado	6	8.237	4.471
Correcciones valorativas por deterioro	6	2.442	3.757
Ingresos financieros	16	(785)	(477)
Gastos financieros	16	9.992	5.767
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	(1.005)
Cambios en el capital corriente		(3.528)	2.588
Deudores y otras cuentas a cobrar		124	(977)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.790)	467
Otros activos y pasivos no corrientes		(1.862)	3.098
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(7.697)	(5.290)
Cobro de intereses		-	477
Pagos de intereses		(7.697)	(5.767)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		6.508	9.031
<i><u>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</u></i>			
Pagos por inversiones		(198)	-
Inversiones inmobiliarias		(198)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(198)	-
<i><u>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</u></i>			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	4.000
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	4.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(12.403)	(1.861)
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(12.403)	(1.861)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(12.403)	(2.139)
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		(6.093)	11.170
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		13.215	2.047
Efectivo o equivalentes al final de periodo		7.122	13.215

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

JA

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre 2023

(1) NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Emperador Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad” o la “Sociedad Dominante”) se constituyó en España como sociedad anónima de conformidad con la legislación española el día 16 de octubre de 2019. Con fecha 3 de septiembre de 2021 se acogió a régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), de aplicación a partir del 1 de enero de 2021. En la misma fecha, 3 de septiembre de 2021, modificó su denominación social a Emperador Properties SOCIMI, S.A. Su domicilio social y fiscal está radicado en el Paseo de la Castellana, 259D, planta 28 Norte 28046 Madrid.

Emperador Properties SOCIMI, S.A., 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 principal accionista a la sociedad singapurense Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

Con fecha 19 de diciembre de 2022, Emperador Properties SOCIMI, S.A. paso a tener sus acciones/títulos admitidos a cotización en el BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs – MAB - SOCIMIs).

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo a sus estatutos, es:

- 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;
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- 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
- 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.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 3 de septiembre 2021, el entonces 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 dominante mantiene participaciones en las 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 la mencionada Ley.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se cumple dicho porcentaje sobre el balance consolidado.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, habiendo optado 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 la mencionada Ley.

A efectos de dicho cómputo, si los bienes inmuebles están situados en el extranjero, incluidos los tenidos por las entidades a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español y deberá existir 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 entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se cumple dicho porcentaje sobre el resultado consolidado.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI 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 SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI 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 la citada Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 (en adelante 3.768) establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3 años.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 del 80%.
- El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Con fecha 12 de julio de 2021 entró en vigor la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, en la cual se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, siempre y cuando: (i) no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, o (ii) no se trate de rentas acogidas al período de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

Tal y como se detalla en el Artículo 3 de la LSOCIMI, la entidad/ entidades del Grupo perderán el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad / entidades del Grupo puedan aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no hayan transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

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

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.

Con fecha 19 de diciembre de 2022, Emperador Properties SOCIMI, S.A. paso a tener sus acciones/títulos admitidos a cotización en el BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs - MAB-SOCIMIs).

2. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros, importe que ha sido superado por la Sociedad dominante, 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.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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 los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, las sociedades del grupo no han generado beneficio durante dichos ejercicios, y por lo tanto, no han distribuido beneficios a la Sociedad Dominante.

Sociedades dependientes

A 31 de diciembre de 2023, 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.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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, a continuación, se detalla la información relacionada con las distintas sociedades que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, así como el método aplicado para su consolidación:

<u>2023</u>							
<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Auditor</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultado</u>	<u>Fecha de incorporación</u>	<u>Participación (%)</u>
Ankasons Properties, S.L.U.	España	(1)	KPMG Auditores, S.L	76.258	(2.824)	3 de septiembre de 2021	100%
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	España	(1)	KPMG Auditores, S,L	170.897	(1.319)	7 de junio de 2022	100%

<u>2022</u>							
<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Auditor</u>			<u>Fecha de incorporación</u>	<u>Participación (%)</u>
Ankasons Properties, S.L.U.	España	(1)	KPMG Auditores SL	74.885	(2.905)	3 de septiembre de 2021	100%
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	España	(1)	KPMG Auditores SL	184.461	(5.364)	7 de junio de 2022	100%

Domicilio Social

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

A 31 de diciembre de 2023 todas las sociedades consolidan por el método de integración global. A dicha fecha ninguna de las Sociedades indicadas es cotizada salvo la Sociedad dominante.

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 PRESENTACIÓN**

(a) **Imagen fiel**

Las cuentas anuales consolidadas se han formulado a partir de los registros contables de Emperador Properties SOCIMI, S.A. y de las sociedades consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente, con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad así como las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, en las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y con los requerimientos de la circular 3/2020 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MFT Equity, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas, se haya dejado de aplicar.

(b) **Comparación de la información**

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2023 y el 2022 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

(c) **Moneda funcional y de presentación**

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante. Todas las sociedades del Grupo operan exclusivamente en España y en euros.

(d) **Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La preparación de las cuentas anuales consolidadas requiere el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones e hipótesis, en relación con el futuro, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al Importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Las estimaciones e hipótesis se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualaran a los correspondientes resultados reales.

- Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y estimación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para las inversiones inmobiliarias. La vida útil de las inversiones inmobiliarias se estima en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos y considerando su valor residual. La Sociedad revisa en cada cierre la vida útil de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas. El efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

La estimación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, en el caso en que haya indicios de deterioro de valor, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable la Sociedad encarga a un experto independiente la realización de una 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.

- 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, los Administradores de las sociedades del Grupo proceden a reestimar la situación y duración de los contratos de arrendamiento en cada cierre.

(e) **Agrupación de partidas**

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, algunas partidas de estos estados financieros consolidados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas explicativas de las presentes cuentas anuales consolidadas.

(f) **Principio de empresa en funcionamiento**

En relación al cumplimiento del ratio de servicio de la deuda del préstamo que la sociedad dependiente Ankason Properties, S.L.U. mantiene con CaixaBank, los administradores han evaluado que dicho ratio podría no cumplirse al 31 de diciembre de 2024. El contrato de financiación permite subsanar el mencionado incumplimiento a través de las acciones necesarias recogidas en los derechos de cura incluidos en el clausulado del contrato de financiación (ingresando en una cuenta depósito el importe correspondiente para poder cumplir con el mencionado ratio financiero o, en su caso, amortizando anticipadamente el préstamo por dicho importe). Sin embargo, estas acciones no pueden ser ejercidas más de una vez durante dos periodos consecutivos de cálculo. La sociedad dependiente recibió el 22 de julio de 2022 la autorización de CaixaBank para ejercer estos derechos de cura al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Dichos derechos fueron ejercidos por Ankason Properties, S.L.U.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Por ello, la sociedad dependiente está iniciando conversaciones con CaixaBank para tener la posibilidad de ejercitar el derecho de cura del préstamo a 31 de diciembre de 2024, en caso de incumplimiento del ratio.

Por otro lado, el Grupo presenta una disminución neta del efectivo a 31 de diciembre de 2023 por un importe de 6.093 miles de euros. No obstante, el Grupo muestra un fondo de maniobra positivo por importe de 2.806 miles de euros a dicha fecha y de las proyecciones de tesorería realizadas por el Grupo se desprende que podrán hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo.

En base a todo lo anterior, los administradores del Grupo han procedido a formular las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de gestión continuada, al considerar que el Grupo será capaz de obtener flujos de caja suficientes para hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo y, si finalmente hubiera incumplimiento del ratio de servicio de la deuda en la sociedad dependiente Ankason Properties, S.L.U. a 31 de diciembre de 2024, esperan disponer de la autorización de CaixaBank para ejercer el derecho de cura, si bien, a fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no se ha obtenido confirmación por parte de la entidad bancaria.

(g) Contrato de gestión

El Grupo mantiene un contrato de gestión con Global One Real Estate Spain, S.A., empresa del Grupo Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., consistente en servicios de gestión administrativa, jurídica y tributaria con terceros, así como, los servicios de dirección financiera y administrativa, los cuales son prestados desde el 1 de julio de 2020 por la sociedad vinculada, Global One Real Estate Spain, S.A.U.

(3) APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación de las pérdidas de la Sociedad Dominante formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que será sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es su traspaso íntegro a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, como máximo, el 20% del capital social. La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIS no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

El artículo 6 de la Ley 11/2009 por el que se regulan las SOCIMI además establece las obligaciones de distribución de resultados. La forma de repartir dividendos a sus accionistas, una vez atendidas las obligaciones legales, será la siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones/participaciones a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
- c) Al menos el 80% del resto de 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.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

La aplicación de las pérdidas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 de la Sociedad Dominante consistió en su traspaso íntegro a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

(4) **NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene la mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión o, sin tenerla, se ejerce la gestión efectiva de las mismas.

Las cuentas anuales de las sociedades del Grupo utilizados en el proceso de consolidación son las correspondientes a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

(a) **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 las cuentas anuales consolidadas 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.

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

Las cuentas anuales o 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 ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022 se integró en el perímetro de consolidación por primera vez la sociedad dependiente Torre Emperador Castellana, S.A.U.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Con fecha 9 de junio de 2022, el Accionista Único de la Sociedad Dominante, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., aumentó el capital social de la Sociedad por importe de 30.000 miles de euros con prima de emisión por 270.000 miles 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 integró 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, aumentó el capital social de la Sociedad por importe de 71.043 miles de euros mediante la emisión de 71.043.406 nuevas acciones nominativas de 1 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.LU. por importe de 71.043 miles de euros y una prima de emisión por importe de 1.137 miles de 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.

(b) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance consolidado de las presentes cuentas anuales consolidadas recoge los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y que no están siendo ocupadas por el Grupo.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en el que se incurren.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Las vidas útiles estimadas de las distintas componentes identificadas bajo el epígrafe de inversiones Inmobiliarias son las siguientes:

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

Los elementos registrados bajo este epígrafe que estén en construcción para su uso como inversión inmobiliaria, o cuyo uso esté aún por determinar, se registran a su precio de coste deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. La amortización de estos activos al igual que la de otras inversiones inmobiliarias comienza cuando las mismas están listas para el uso para el que fueron concebidos.

Las disminuciones de los valores recuperables por debajo de los valores contables se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

(c) 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 diciembre de 2023. 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, inflación futura y tasas de ocupación.

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.

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.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado sobre la base de la valoración llevada a cabo por expertos independientes, siendo la fecha de las valoraciones 31 de diciembre de 2023, habiendo sido realizada por Gesvalt, estando detallada la metodología e hipótesis utilizadas a tales efectos en la Nota 6 de la presente memoria.

(d) Arrendamientos

(i) Contabilidad del arrendador

El Grupo ha cedido el derecho de uso de los activos inmobiliarios indicados en la nota 6, bajo contratos de arrendamiento operativo.

Los contratos de arrendamiento en los que, al inicio de los mismos, el Grupo transfiere 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.

(ii) Arrendamientos operativos

- Contabilidad del arrendador

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del 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.

(e) Instrumentos financieros

(i) 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 de 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 emisor o como tenedor o adquirente de aquél.

El Grupo reconoce los instrumentos de deuda desde la fecha en la que surge el derecho legal a recibir, o la obligación legal de pagar, efectivo.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

El Grupo reconoce los derivados financieros, incluidos los contratos a plazo, desde la fecha de su contratación, excepto aquellos derivados que impiden al Grupo la baja del balance de los activos financieros transferidos que se reconocen de acuerdo con lo dispuesto en dicho apartado.

A efectos de su valoración, el Grupo clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales, del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. El Grupo clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. El Grupo clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

El Grupo clasifica un activo o pasivo financiero como mantenido para negociar si:

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

(ii) Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando el Grupo tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iii) Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

El Grupo reconoce los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias inicialmente al valor razonable. Los costes de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión se reconocen como gasto a medida que se incurren.

El valor razonable de un instrumento financiero en el momento inicial es habitualmente el precio de la transacción, salvo que dicho precio contenga elementos diferentes del instrumento, en cuyo caso, el Grupo determina el valor razonable del mismo. Si el Grupo determina que el valor razonable de un instrumento difiere del precio de la transacción, registra la diferencia en resultados, en la medida en que el valor se haya obtenido por referencia a un precio cotizado en un mercado activo de un activo o pasivo idéntico o se haya obtenido de una técnica de valoración que sólo haya utilizado datos observables. En el resto de casos, el Grupo reconoce la diferencia en resultados, en la medida en que surja de un cambio en un factor que los participantes de mercado considerarían al determinar el precio del activo o pasivo.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se reconocen a valor razonable registrando las variaciones en resultados. Las variaciones del valor razonable incluyen el componente de intereses y dividendos. 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.

(iv) Activos y pasivos financieros a coste amortizado

Los activos y pasivos 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.

(v) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se reconocen inicialmente al valor razonable más los costes de transacción directamente atribuibles a la compra.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran a valor razonable, reconociendo la pérdida o ganancia en ingresos y gastos reconocidos del patrimonio neto, con excepción de las pérdidas por deterioro y de las pérdidas y ganancias por tipo de cambio de los instrumentos de deuda según. Los importes reconocidos en el patrimonio neto se reconocen en resultados en el momento en el que tiene lugar la baja de los activos financieros y en su caso, por la pérdida por deterioro. No obstante, los intereses calculados por el método del tipo de interés efectivo se reconocen en resultados.

(vi) 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 del Grupo a recibirlos.

(vii) Bajas de activos financieros

El Grupo aplica los criterios de baja de activos financieros a una parte de un activo financiero o a una parte de un grupo de activos financieros similares o a un activo financiero o a un grupo de activos financieros similares.

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

(viii) Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

El Grupo sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de los activos financieros a coste amortizado, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

▪ Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. No obstante, el Grupo utiliza el valor de mercado de los mismos, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar.

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante, la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

El Grupo reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

▪ Deterioro de valor de activos financieros calificados como elementos cubiertos en relaciones de cobertura eficaces

Los principios expuestos anteriormente aplican igualmente para determinar el deterioro de valor de activos financieros calificados como elementos cubiertos en relaciones de cobertura eficaces. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor contable del activo financiero, considerando los ajustes derivados de la cobertura eficaz, y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo ajustado del activo.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(ix) Fianzas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debidamente, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. En el caso de fianzas remuneradas recibidas por arrendamientos a largo plazo, las mismas son reconocidas como un pasivo financiero a su valor razonable en el momento de su registro inicial (generalmente, el importe recibido en efectivo), el cual corresponde con el importe por el que van a ser reembolsadas, descontado al tipo de interés explícito correspondiente. Al estimar el valor razonable de las fianzas, se tomará como periodo remanente el plazo contractual estimado comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución. Cuando la fianza sea a corto plazo, no será necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

(x) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

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 financiero 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 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias. Si el Grupo entrega en pago de la deuda activos no monetarios, reconoce como resultado de explotación la diferencia entre el valor razonable de los mismos y su valor contable y la diferencia entre el valor de la deuda que se cancela y el valor razonable de los activos como un resultado financiero. Si el Grupo entrega existencias, se reconoce la correspondiente transacción de venta de las mismas por su valor razonable y la variación de existencias por su valor contable.

(f) **Contabilidad de operaciones de cobertura**

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente siguiendo los criterios expuestos anteriormente para los activos y pasivos financieros. Los instrumentos financieros derivados, que no cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas expuestos a continuación se clasifican y valoran como activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. 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).

Al inicio de la cobertura, el Grupo designa y documenta formalmente las relaciones de cobertura, así como el objetivo y la estrategia que asume con respecto a las mismas. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida cubierta, la naturaleza del riesgo cubierto y la forma en la que el Grupo mide la eficacia de la cobertura.

La contabilización de las operaciones de cobertura sólo resulta de aplicación cuando existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura, el riesgo de crédito no ejerce un efecto dominante sobre los cambios de valor resultantes de esa relación económica y la ratio de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la resultante de la cantidad de la partida cubierta que el Grupo realmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta. No obstante, esa designación no debe reflejar un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y del instrumento de cobertura que genere una ineficacia de cobertura, independientemente de que esté reconocida o no que pueda dar lugar a un resultado contable contrario a la finalidad de la contabilidad de coberturas.

Asimismo, en las coberturas de los flujos de efectivo de las transacciones previstas o un componente de las mismas, el Grupo evalúa si dichas transacciones son altamente probables y si presentan una exposición a las variaciones en los flujos de efectivo que podrían en último extremo afectar al resultado del ejercicio.

El Grupo evalúa al inicio de la relación de cobertura y de forma continua, si la relación cumple los requisitos de la eficacia de forma prospectiva. El Grupo evalúa la eficacia en cada cierre contable o cuando se producen cambios significativos que afecten a los requisitos de la eficacia.

El Grupo realiza una evaluación cualitativa de la eficacia, siempre que las condiciones fundamentales del instrumento y de la partida cubierta coincidan. Cuando las condiciones fundamentales no son plenamente coincidentes, el Grupo utiliza un derivado hipotético con condiciones fundamentales equivalentes a la partida cubierta para evaluar y medir la ineficacia.

Para medir la ineficacia, el Grupo considera el valor temporal del dinero, por lo que la partida cubierta se determina en términos de valor actual y por lo tanto, el cambio en el valor de la partida cubierta incluye el efecto del valor temporal.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(i) Coberturas de los flujos de efectivo

El Grupo reconoce en ingresos y gastos reconocidos las pérdidas o ganancias procedentes de la valoración a valor razonable del instrumento de cobertura que corresponden a la parte que se haya identificado como cobertura eficaz. La parte de la cobertura que se considera ineficaz, así como el componente específico de la pérdida o ganancia o flujos de efectivo relacionados con el instrumento de cobertura, excluidos de la valoración de la eficacia de la cobertura, se reconocen con cargo o abono a cuentas de gastos o ingresos financieros.

El componente separado de ingresos y gastos reconocidos asociado con la partida cubierta se ajusta al menor valor del resultado acumulado del instrumento de cobertura desde el inicio de la misma o el cambio acumulado en el valor razonable o valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la partida cubierta desde el inicio de la cobertura. No obstante, si el Grupo no espera que la totalidad o parte de una pérdida reconocida en ingresos y gastos reconocidos va a ser recuperada en uno o más ejercicios futuros, el importe que no se va a recuperar se reclasifica a resultados como ingresos o gastos financieros.

En las coberturas de transacciones previstas que dan lugar al reconocimiento de un activo o pasivo financiero, las pérdidas o ganancias asociadas, que han sido reconocidas en ingresos y gastos reconocidos, se reclasifican a resultados en el mismo ejercicio o ejercicios durante los cuales el activo adquirido o pasivo asumido afectan al resultado y en la misma partida de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En las coberturas de transacciones previstas que dan lugar posteriormente al reconocimiento de un activo o un pasivo no financiero, el Grupo reclasifica las pérdidas o ganancias reconocidas en ingresos y gastos reconocidos, contra el coste inicial o el valor contable del activo o pasivo no financiero.

En el resto de coberturas, el Grupo reconoce en resultados los importes registrados en ingresos y gastos reconocidos, en el mismo ejercicio o ejercicios durante los que la transacción prevista afecta a resultados y en la misma partida de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

(g) Ampliaciones y reducciones de capital, instrumentos de patrimonio propio en poder de la Sociedad dominante y emisión de instrumentos financieros compuestos

La Sociedad reconoce las ampliaciones de capital en fondos propios cuando se ha producido la emisión, suscripción e inscripción en el Registro Mercantil.

Si el cierre del ejercicio se produce entre la fecha de emisión y suscripción y la de inscripción en el Registro Mercantil, las ampliaciones de capital se reconocen en fondos propios, siempre que la inscripción en el Registro Mercantil se haya producido con anterioridad a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas dentro del plazo establecido por la legislación mercantil y en caso contrario se presentan en el epígrafe Deudas a corto plazo del balance.

Las reducciones de capital se reconocen aplicando los mismos criterios.

(h) **Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y 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 fuesen 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.

(i) **Provisiones**

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

Los importes reconocidos en el balance consolidado corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en resultados.

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

(i) **Provisiones para impuestos**

El importe de las provisiones para impuestos corresponde al importe estimado de las deudas tributarias determinado siguiendo los criterios generales expuestos anteriormente. Las provisiones se dotan con cargo al impuesto sobre beneficios por la cuota del ejercicio, a gastos financieros por los intereses de demora y a otros resultados por la sanción. Los efectos de los cambios de estimación de las provisiones de ejercicios anteriores se reconocen en las partidas por su naturaleza, salvo que se trate de la corrección de un error.

(j) **Reconocimiento de ingresos por arrendamiento de inmuebles**

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.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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.

(k) **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 cero 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.

Los Administradores de la Sociedad Dominante monitorizan 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.

(i) Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

El Grupo reconoce todos los pasivos por impuesto diferido excepto que:

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

(ii) Reconocimiento de activos por impuesto diferido

El Grupo reconoce todos los activos por impuesto diferido excepto que:

- resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública. No obstante, los activos que 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, no son objeto de reconocimiento;
- correspondan a diferencias temporarias deducibles relacionadas con inversiones en sociedades dependientes, asociadas y multigrupo, en la medida en que las diferencias temporarias vayan a revertir en un futuro previsible y se espere generar ganancias fiscales futuras para compensar las diferencias.

(iii) Valoración de activos y pasivos por impuesto diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los 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 derivarán de la forma en que el Grupo espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

(l) Transacciones entre partes vinculadas

Las transacciones entre empresas de grupo excluidas del conjunto consolidable, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente, ya sea como una aportación o una distribución de dividendos. No obstante, aquella parte que no se realiza en términos proporcionales al porcentaje de participación mantenido en la empresa del grupo, se reconoce como un ingreso o gasto por donación.

(m) Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

(n) **Medioambiente**

La actividad del Grupo, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo ni realiza actividades medioambientales.

Dadas las actividades a las que se dedica el Grupo, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria consolidada.

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.

(5) **POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO**

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. 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) **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.

(b) **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 7). 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 nocionales contratados.

(c) **Riesgo de precio**

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

(d) **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.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(e) Riesgo de liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, basada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la generación de flujos de caja positivos a través de su actividad.

(6) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Otras instalaciones</u>	<u>TOTAL</u>
<i>Saldo a 31.12.2022</i>				
Coste	305.140	417.509	16.330	738.979
Amortización acumulada	-	(70.328)	(14.907)	(85.235)
Deterioro acumulado de valor	(1.127)	(2.630)	-	(3.757)
Valor Neto Contable	<u>304.013</u>	<u>344.551</u>	<u>1.423</u>	<u>649.987</u>
Altas	-	27	171	198
Bajas	-	-	-	-
Dotación a la amortización del ejercicio	-	(7.778)	(459)	(8.237)
Deterioro de valor	(733)	(1.709)	-	(2.442)
<i>Saldo a 31.12.2023</i>	<u>303.280</u>	<u>335.091</u>	<u>1.135</u>	<u>639.506</u>
Coste	305.140	417.536	16.501	739.177
Amortización acumulada	-	(78.106)	(15.366)	(93.472)
Deterioro acumulado de valor	(1.860)	(4.339)	-	(6.199)
Valor Neto Contable	<u>303.280</u>	<u>335.091</u>	<u>1.135</u>	<u>639.506</u>

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 fue el siguiente:

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

	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	259.829	312.241	14.774	586.844
Altas amortización acumulada	-	(63.575)	(12.335)	(75.910)
Dotación a la amortización del ejercicio	-	(2.714)	(1.757)	(4.471)
Deterioro de valor	(1.127)	(2.630)	-	(3.757)
<i>Saldo a 31.12.2022</i>	304.013	344.551	1.423	649.987
Coste	305.140	417.509	16.330	738.978
Amortización acumulada	-	(70.328)	(14.907)	(85.234)
Deterioro acumulado de valor	(1.127)	(2.630)	-	(3.757)
Valor Neto Contable	304.013	344.551	1.423	649.987

El Grupo dio de alta una nueva inversión inmobiliaria durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 por importe de 510.914 miles de euros. Las altas correspondían al 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 moto. 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 31 de diciembre de 2023, dicho edificio se dedica en su totalidad a su explotación en régimen de alquiler y se han firmado contratos de arrendamiento que representan un 85,16% del total de superficie alquilable (82,74% a 31 de diciembre de 2022).

A 31 de diciembre de 2023, las inversiones inmobiliarias en la sociedad Ankasons tiene contratos de arrendamiento firmados que representan un 79,57% del total de superficie alquilable (79,07% a 31 de diciembre de 2022).

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

(a) Deterioro de inversiones inmobiliarias

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 contable, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse 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.

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

El Grupo procede a valorar los inmuebles a través de un experto independiente de conformidad con las declaraciones de la RICS Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of the Chartered Surveyors ("Libro rojo") con sede en Inglaterra. Para ello se ha utilizado el método de flujos de efectivo de caja aplicando una rentabilidad estimada de mercado con objeto de obtener un valor capital una vez descontados los costes estimados de la venta.

Durante el presente ejercicio, el Grupo ha reconocido una pérdida por deterioro de valor por importe de 2.442 miles de euros del edificio "Torre Diagonal One" situado en Plaza Ernest Lluch, 5, Barcelona, propiedad de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. Dicha pérdida se ha fundamentado básicamente en las tasaciones del experto independiente a 31 de diciembre de 2023. La metodología utilizada son los flujos de caja descontados y las principales hipótesis utilizadas son periodos de flujo de caja descontado, rentabilidad de salida, comisiones del vendedor, tasa de descuento aplicada y crecimiento de rentas, inflación futura y tasa de ocupación.

En relación con la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de arrendamiento, las tasas de salida ("Exit Yield") y la tasa utilizada para el descuento de flujos de caja de las proyecciones. A continuación, se muestra información cuantitativa sobre las tasas de salida ("Exit Yield") y tasa de descuento utilizadas en la medición del valor razonable:

	2023	2022	2023	2022
	Tasas de salida	Tasas de salida	Tasas de descuento	Tasas de descuento
Oficinas	3,5% - 4,9%	3,25% - 4,7%	5,75% - 8%	5,5% - 7,6%

(b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 30 de diciembre de 2023 y 2022 el Grupo no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

(c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2023 las Sociedades del Grupo tiene elementos totalmente amortizados por importe de 22.651 miles de euros (14.411 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

(d) Seguros

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(e) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 31 de diciembre de 2023 es como sigue (en miles de euros):

Descripción	% no ocupado	Coste	Amortización acumulada	Neto
Torre Emperador Castellana	14,84%	87.062	(12.381)	74.680
Torre Diagonal One	20,43%	31.116	(1.687)	29.429

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

Descripción	% no ocupado	Coste	Amortización acumulada	Neto
Torre Emperador Castellana	17,26%	101.259	(13.587)	87.672
Torre Diagonal One	20,93%	31.878	(1.364)	30.514

En la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2023 se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias (en miles de euros):

	31.12.23	31.12.22
Ingresos por arrendamiento	27.379	15.619
Refacturación de gastos	5.514	4.649
Gastos directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(5.514)	(4.607)
Gastos directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	-	(42)

(*) Recoge servicios profesionales independientes propios de la gestión de la Sociedad y otros gastos

(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., Sucursal en España por importe máximo de 90.000 miles de euros y que está garantizado por 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., Sucursal en España por importe máximo de 257.000 miles de euros y que está garantizado por el inmueble "Torre Emperador Castellana" (véase nota 10).

(7) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

En el cuadro siguiente se muestran de forma separada a 31 de diciembre:

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

	Miles de Euros			
	31-dic-23		31-dic-22	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto				
Instrumentos financieros derivados	9.925	6.156	30.331	-
Activos financieros a coste amortizado				
Depósitos y fianzas	6.177	-	4.179	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	456	-	569
Créditos a empresas del grupo (nota 19)	41.180	-	37.461	2.933
	57.282	6.612	71.971	3.502

Para los activos financieros registrados a coste amortizado, el valor contable no difiere del valor razonable.

Instrumentos financieros derivados

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 31 de diciembre de 2023 y 2022 recogen el valor razonable de los contratos de permuta financiera de tipo de interés (IRS) con un floor firmados. El detalle de los contratos a 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

- i. contratos de permuta financiera de tipo de interés (IRS) con un floor firmados el 21 de marzo de 2022 con la entidad financiera Caixabank, S.A. con vencimientos 21 de marzo de 2026 y 21 de marzo de 2029. De acuerdo con las condiciones de la permuta financiera, la Sociedad paga mensualmente un tipo de interés fijo del 1,168% y recibe un tipo de interés variable del Euribor a 3 meses. La permuta financiera ha sido designada como instrumento de cobertura de flujos de efectivo por el riesgo de tipo de interés del préstamo hipotecario concedido por Caixabank, S.A.
- ii. contrato de permuta financiera de tipo de interés (IRS) con un floor firmado el 30 de mayo de 2019 con la entidad financiera CaixaBank, S.A. con vencimiento 30 de mayo de 2026 siendo el tipo fijo establecido el 0,4580% y un tipo variable del Euribor a 12 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.

A continuación, se muestra el detalle de los instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre de 2023:

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

	Nocional	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Coberturas de flujos de efectivo				
Permutas de tipo de interés	245.110.00	21/03/2022	21/03/2026	12.877
Permutas de tipo de interés	245.110.00	21/03/2022	21/03/2029	200
Permutas de tipo de interés	56.743.750	30/05/2019	30/05/2026	3.004

A continuación, se muestra el detalle de los instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre de 2022:

	Nocional	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Coberturas de flujos de efectivo				
Permutas de tipo de interés	75.977	21/03/2022	23/03/2026	207
Permutas de tipo de interés	61.600	05/02/2022	06/02/2023	237
Permutas de tipo de interés	74.355	05/02/2022	05/05/2023	459
Permutas de tipo de interés	23.093	05/05/2016	05/05/2023	168
Permutas de tipo de interés	26.400	22/05/2019	06/02/2023	102
Permutas de tipo de interés	75.977	21/03/2022	21/03/2029	24.151
Permutas de tipo de interés	62.250	30/05/2019	29/05/2026	5.007

La Sociedad registró en 2022 en la partida de variación de valor razonable en instrumentos financieros un importe de 1.005 miles de euros como consecuencia de la discontinuación de la relación de cobertura derivada de la operación de refinanciación efectuada en marzo del ejercicio 2022 (véase nota 10) debido a los cambios del valor razonable designados en la relación de cobertura original.

La Sociedad ha traspasado durante el ejercicio 2023 desde patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe positivo de 6.766 miles de euros por efecto de la cobertura de tipo de interés. Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros, al igual que la partida cubierta (Nota 16).

La variación del valor razonable del derivado se ha reconocido en el patrimonio neto. En el ejercicio 2023 se ha reconocido una pérdida por importe de 7.483 miles de euros (un beneficio por importe de 29.893 miles de euros en 2022).

Los ejercicios en los que se espera que los flujos de efectivo de la permuta financiera ocurran (ya que se liquidan trimestralmente) y afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias son los siguientes:

	2023
2024	6.156
2025	3.233
2026	2.153
2027	1.913
2028	2.091
2029	535

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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. Adicionalmente, se incluye un depósito de 2.148 miles de euros relacionados con la inspección fiscal (nota 11). Se encuentran valoradas a coste por no diferir significativamente de su coste amortizado.

Créditos a empresas del grupo

Con fecha 22 de mayo de 2019 la sociedad 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 2021, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. realizó cuatro amortizaciones parciales anticipadas; (i) el 20 de enero de 2021 por importe de 10.000 miles de euros, (ii) el 5 de julio de 2021 por importe de 500 miles de euros, (iii) el 28 de julio de 2021 por importe de 500 miles de euros y (iv) el 2 de noviembre de 2021 por importe de 12.000 miles de euros. La sociedad y Megaworld Land Singapore han prorrogado dicho préstamo tácitamente a su vencimiento.

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 31 de diciembre de 2023 el importe total del préstamo concedido asciende a 28.193 miles de euros y los intereses devengados no cobrados a 7.583 miles de euros. (6.878 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) (nota 19 (a)).

Adicionalmente, el 8 de junio de 2021 se 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 euros, el 2 de julio de 500 miles de euros y el 27 de julio de 500 miles de euros adicionales.

A 31 de diciembre de 2023 el importe total del préstamo concedido asciende a 5.200 miles de euros y los intereses devengados no cobrados a 203 miles de euros (123 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) (nota 19 (a)).

Provisiones por operaciones comerciales

El movimiento de la cuenta de provisiones por operaciones comerciales en los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Saldo inicial	16.130	17.130
Variación provisión deterioro	-	(1.000)
	16.130	16.130

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

La dependiente Torre Espacio Castellana, S.A.U. mantiene una demanda con un tercero por las liquidaciones de los saldos deudores y acreedores entre la dependiente y el tercero por importe de 16.130 miles de euros. Con fecha 12 de diciembre de 2023 el juzgado de 1ª instancia condenó al tercero a abonar solidariamente dicha cantidad más los intereses moratorios. No obstante, dicha demanda se encuentra recurrida por la otra parte.

En opinión de los Administradores de la Sociedad no se tiene certeza de cobro en los próximos meses de dicho importe.

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 31 de diciembre es la siguiente:

31 de diciembre de 2023				
Miles de Euros				
Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Superior a 5 años	Total	
Depósitos y fianzas	-	879	5.298	6.177
Créditos a empresas del grupo	-	41.180	-	41.180
Clientes por ventas y prestación de servicios	439	-	-	439
Clientes empresas del grupo y asociadas	17	-	-	17
Derivados	6.156	9.925	-	16.081
	<u>6.612</u>	<u>51.984</u>	<u>5.298</u>	<u>63.894</u>

31 de diciembre de 2022				
Miles de Euros				
Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Superior a 5 años	Total	
Depósitos y fianzas	960	3.219	-	4.179
Créditos a empresas del grupo	2.933	-	37.461	40.394
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.126	-	-	1.126
Derivados	-	30.331	-	30.331
	<u>5.019</u>	<u>33.550</u>	<u>37.461</u>	<u>76.030</u>

(8) EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2023 asciende a 7.122 miles de euros (13.215 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 al 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 71.103 miles de euros, dividido en 71.103.406 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los 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.

Con fecha 3 de noviembre de 2022 la Sociedad Dominante realizó una ampliación de capital dineraria mediante la emisión de 952.364 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 3.047 miles de euros.

De esta forma a 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 102.055.770 euros, dividido en 102.055.770 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.

Tal como se menciona en la nota 1, con fecha 19 de diciembre de 2022, Emperador Properties SOCIMI, S.A. paso a tener sus acciones/títulos admitidos a cotización en el BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs – MAB - SOCIMIs). El valor de cotización a 31 de diciembre del 2023 y 2022 es de 4,20 euros por acción.

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre son los siguientes:

	31.12.2023	31.12.2022
Megaworld Land Singapore, Pte. Ltd.	99,04%	99,04%
Otros accionistas con participación inferior al 5%	0,96%	0,96%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Desde la salida a bolsa el día 19 de diciembre de 2022 hasta la fecha no se ha producido ningún movimiento en las acciones en circulación.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(b) Reservas

Reserva legal

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% el 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 2023 y a 31 de diciembre de 2022 todavía no se encuentra dotada la reserva legal.

Reserva en sociedades consolidadas

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

	Miles de euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Ankasons Properties S.L.U.	(1.959)	664
Torre Emperador Castellana S.A.U.	3.430	-
	<u>1.471</u>	<u>664</u>

(c) Autocartera

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad mantiene acciones propias por un valor de 125 miles de euros, adquiridas con fecha 27 de octubre de 2022. Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha llevado a cabo una operación de compra de acciones propias por valor de 10 miles de euros a precio de 4,20 euros la acción

(d) Aportaciones al resultado consolidado

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del ejercicio 2023 es la siguiente:

Sociedad	Miles de euros		
	31.12.2023		
	Resultado según sus CCAA	Ajustes de consolidación	Total
Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.	(247)	(2.706)	(2.953)
Ankasons Properties, S.L.U.	(2.328)	277	(2.051)
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	(1.839)	646	(1.193)
Total	(4.414)	(1.783)	(6.197)

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del ejercicio 2022 es la siguiente:

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Sociedad	Miles de euros		
	31.12.2022		
	Resultado según sus CCAA	Ajustes de consolidación	Total
Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.	(591)	(935)	(1.526)
Ankasons Properties, S.L.U.	(2.904)	281	(2.623)
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	2.776	654	3.430
Total	(719)	-	(719)

(10) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>	Miles de Euros			
	31-dic-23		31-dic-22	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
A coste amortizado				
Deudas con entidades de crédito	305.153	8.703	319.121	5.184
Otros pasivos no corrientes	5.221	-	5.144	-
Deudas con empresas del Grupo y asociados a corto plazo	-	125	-	125
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	2.221	-	4.170
Total pasivos	310.374	11.049	324.265	9.479

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

<i>31 de diciembre de 2023</i>	2024	2025	2026	2027	Años posteriores a 2027
	Deudas con entidades de crédito (nota 10 (a))	8.703	10.441	71.386	7.491
Otros pasivos no corrientes	-	1.041	1.793	2.387	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.221	-	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	125	-	-	-	-
	11.049	11.482	73.179	9.878	215.835
<i>31 de diciembre de 2022</i>	2023	2024	2025	2026	Años posteriores a 2026
Deudas con entidades de crédito (nota 10 (a))	5.184	2.040	3.310	72.371	241.400
Otros pasivos no corrientes	-	323	1.041	1.793	1.987
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.170	-	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	125	-	-	-	-
	9.479	2.363	4.351	74.164	243.387

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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 31 de diciembre de 2023 es de 70.378 miles de euros y 243.478 miles de euros, respectivamente.

El primero de los préstamos, formalizado con 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 del Euribor a 6 meses + 1,40% y el tipo de interés efectivo es de 5,27%.

El segundo de los préstamos, formalizado con la sociedad dependiente Torre Emperador, 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 5.16%.

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 65%.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se cumplen ambos ratios financieros excepto el de ratio de cobertura del servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2023.

A cierre del ejercicio 2023 se cumplen ambos ratios financieros.

A cierre del ejercicio 2022 se cumplían ambos ratios financieros excepto el de ratio de cobertura del servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2023 en el caso del préstamo formalizado con la sociedad dependiente Ankason Properties, S.L.U. No obstante, con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 y dentro de los plazos establecidos en el correspondiente contrato de financiación de la sociedad dependiente, el Grupo subsanó el mencionado incumplimiento a través de las acciones necesarias recogidas en los derechos de cura incluidos en el clausulado del mencionado contrato de financiación, amortizando anticipadamente el préstamo por dicho importe.

El epígrafe de “otros pasivos no corrientes” recoge tanto a 31 de diciembre de 2023 como a 31 de diciembre de 2022 “Fianzas y depósitos” recibido por los contratos de arrendamiento de los inmuebles descritos en la Nota 6, las cuales se devolverán una vez finalizados y no renovados por los mismos.

El epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 corresponde principalmente a facturas pendientes de pago por gastos relacionados con los gastos de explotación asociados a las rentas de los inmuebles del Grupo.

(11) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

(a) Saldos con las Administraciones Públicas

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

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

	Miles de Euros			
	31-dic-23		31-dic-22	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos				
Activo por impuesto corriente	-	193	-	248
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	298	-	309
	<u>-</u>	<u>491</u>	<u>-</u>	<u>558</u>
Pasivos				
Otras deudas con las AA.PP.	-	370	-	197
	<u>-</u>	<u>370</u>	<u>-</u>	<u>197</u>

Las Sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los ejercicios 2019 – 2022 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 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 Consejo de Administración de la Sociedad dominante considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a estas Cuentas Anuales Consolidadas.

Con fecha 30 de Junio de 2022, se recibió 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., (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 emitió 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.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Con fecha 5 de Julio de 2023, la Administración Tributaria ha emitido diligencia en la cual se comunica acuerdo de liquidación que incluye la carta de pago de la misma por importe de 4.044 miles de euros. A fecha de las presentes cuentas anuales dicho importe se encuentra provisionado. No obstante, 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. La Sociedad no ha registrado el derecho de cobro con el anterior propietario al no considerarse probable la entrada de ingresos.

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la base imponible fiscal se compone de los siguientes conceptos:

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Pérdida antes de impuestos	(2.153)	(780)
Base imponible	(2.153)	(780)
Base imponible sujeta al régimen Socimi, cuota fiscal 0%	-	-
Gasto/Ingreso por Impuesto de Sociedades	(4.044)	61

El gasto por Impuesto de Sociedades en el ejercicio 2023 se corresponde con la provisión por impuesto registrada en el ejercicio explicada en el párrafo (a) anterior.

La Sociedad no ha reconocido como activos por impuesto diferido al estar acogida al régimen fiscal SOCIMI, el efecto fiscal de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, cuyos importes son los que siguen:

Año	Miles de euros	
	2023	2022
2019	343	343
	343	343

(12) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

La información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores por las sociedades consolidadas españolas es como sigue:

Días	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	85,39	48,21
Ratio de operaciones pagadas	70,11	49,56
Ratio de operaciones pendientes de pago	224,16	39,70
	Euros	Euros
Total pagos realizados	16.346	13.793
Total pagos pendientes	1.800	2.187

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

La información sobre las facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad es como sigue:

	Miles de euros	%	Número de facturas	%
31 de diciembre de 2023	10.747	66%	900	58,37%
31 de diciembre de 2022	5.482	40%	733	44,72%

(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.

Por los motivos 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).

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

- 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% de activos, así como las participaciones indicadas.

El balance consolidado del Grupo Emperador Properties SOCIMI, S.A. 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. Tal como se menciona en la nota 7 de activos financieros por categorías, la condonación parcial del crédito mantenido con el accionista que se ha realizada contra reservas voluntarias se refiere a reservas de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial.

(14) INGRESOS

(a) Información por segmentos de negocio

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>31-dic-23</u>	<u>31-dic-22</u>
Barcelona	7.788	10.567
Madrid	25.105	11.730
Importe neto de la cifra de negocios	<u>32.893</u>	<u>22.297</u>

(c) Transacciones en moneda extranjera

Durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

(15) Otros gastos de explotación

El detalle de “Otros gastos de explotación” a 31 de diciembre de 2023 y 2022 son como sigue:

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

	Miles de Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Servicios de profesionales independientes	3.507	2.038
Primas de seguros	252	216
Gastos bancarios	40	38
Publicidad y propaganda	165	451
Suministros	3.205	2.577
Tributos	3.767	3.743
Otros resultados	4.224	1.501
	15.160	10.564

(16) Resultado financiero

El detalle del resultado financiero a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Ingresos financieros (Nota 19 (b))	785	477
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito (Nota 10 (a))	(16.417)	(5.767)
Gastos financieros por impuestos	(341)	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	1.005
Imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias de coberturas de flujos de efectivo (Nota 7 (a))	6.766	-
	(9.207)	(4.285)

(17) CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS**a) Contingencias**

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 ninguna de las Sociedades del Grupo está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias, salvo la provisión por impuestos mencionada en la nota 11, que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

b) Aavales

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 ninguna de las Sociedades del Grupo ha prestado aavales a terceros.

(18) COMPROMISOS**a) Compromisos de compraventa**

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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)

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las Sociedades del Grupo 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:

	Miles euros	
	2023	2022
Hasta un año	22.110	20.946
Entre uno y cinco años	88.872	77.292
Más de cinco años	24.389	24.497
	<u>135.371</u>	<u>122.734</u>

(19) OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas

Los saldos con empresas asociadas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 corresponden en exclusiva a importes con la Sociedad Global One Real Estate, S.L. y con la matriz Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

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

(Miles de Euros)	31.12.23		31.12.22	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
<u>No corrientes</u>				
Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.	41.180	-	37.461	-
<u>Corrientes</u>				
Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.	-	125	2.933	125
Global One Real Estate S.A.	-	-	-	-
<u>Total</u>	<u>41.180</u>	<u>125</u>	<u>40.394</u>	<u>125</u>

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene préstamos con el Accionista Único Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. por importe de 41.180 miles de euros de los que 33.393 miles de euros se corresponden con el principal del préstamo y el saldo restante con intereses devengados no cobrados (nota 7 (a)).

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.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas

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

(Miles de Euros)	31.12.23		31.12.22	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Global One Real Estate Spain, S.A.	-	1.892	-	1.456
Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.	785	-	477	-
TOTAL	785	1.892	477	1.456

El Grupo mantiene un contrato de gestión con Global One Real Estate Spain, S.A., empresa del Grupo al que pertenece, consistente en servicios de gestión administrativa, jurídica y tributaria con terceros, así como, los servicios de dirección financiera y administrativa, los cuales son prestados desde el 1 de julio de 2020 por la sociedad vinculada, Global One Real Estate Spain, S.A.U. a las sociedades dependientes a precio de mercado. A 31 de diciembre de 2023 el importe registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias por este concepto asciende a 1.892 miles de euros (1.456 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) registrada en el epígrafe de servicios exteriores.

A 31 de diciembre de 2023 se ha registrado en concepto de ingresos financieros con empresas del grupo un importe de 785 miles de euros correspondiente a los intereses por el crédito con Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. (477 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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

(c) Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo

A 31 de diciembre de 2023 el Consejo de Administración de Emperador Properties SOCIMI, S.A., está formado por 4 hombres y 1 mujer. A 31 de diciembre de 2022 el Consejo de Administración de Emperador Properties SOCIMI, S.A., estaba formado por 4 hombres.

La Sociedad Dominante no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección ya que no tiene personal y adicionalmente ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 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.

Si bien el Grupo no dispone de Alta Dirección, las funciones de la misma se ven delegadas en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y en personal empleado en la sociedad Global One Real Estate Spain, S.A. que presta al Grupo servicios de gestión (nota 19 (b)).

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Durante el ejercicio 2023 y 2022, los Administradores no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos, no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía, ni se han pagado primas de seguro de responsabilidad civil por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo. Asimismo, el Grupo no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración del Grupo.

(d) **Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital**

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante. Los administradores afectados se deberán abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han comunicado a la Sociedad que, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de la Sociedad Dominante.

(20) **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.

(21) **HONORARIOS DE AUDITORIA**

Durante los ejercicios 2023 y 2022, los honorarios relativos a los servicios prestados por KPMG Auditores, S.L., con independencia del momento de su facturación, han sido los siguientes:

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

	Miles de euros	
	2023	2022
Por servicios de auditoría	57	55
Por otros servicios distintos		
Otros servicios de verificación	18	107

Dentro de Otros servicios de verificación se incluyen servicios de verificación que se corresponden con informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados, informe de cumplimiento de covenants y comfort letter por la salida a Bolsa.

Por otro lado, durante el ejercicio 2022, otras sociedades del grupo KPMG han facturado a la sociedad honorarios por otros servicios relacionados con la salida a Bolsa por importe de 83 miles de euros.

(22) **HECHOS POSTERIORES**

Desde el cierre del ejercicio 2023 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de estas cuentas anuales consolidadas, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

**Informe de Gestión consolidado
correspondiente al ejercicio 2023**

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante elabora el presente informe de gestión consolidado como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, en el que se resumen las actuaciones más relevantes del grupo EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI durante el ejercicio 2023.

1. Evolución de la estructura y operaciones societarias del Grupo

Emperador Properties Socimi, S.A. (en adelante, la “**Sociedad Dominante**”) fue constituida el 16 de octubre de 2019 como sociedad anónima, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

Su actividad se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, que consiste en el alquiler de sus propiedades mediante contratos de arrendamiento o participación en sociedades de objetivos análogos, de conformidad con lo previsto en el régimen SOCIMI que le resulta de aplicación.

Con fecha 3 de septiembre de 2021, el Accionista Único de la Sociedad decidió el acogimiento de la misma al régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de marzo y Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado. Con fecha 29 de septiembre de 2021 se llevó a cabo la presentación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la solicitud para la aplicación del citado régimen con efectos 1 de enero de 2021

Con fecha 19 de diciembre de 2022, Emperador Properties SOCIMI, S.A. paso a tener sus acciones/títulos admitidos a cotización en el BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs – MAB - SOCIMIs).

La Sociedad Dominante forma un grupo desde que adquirió el 100% del capital social de la sociedad Torre Emperador Castellana, S.A.U. (el 7 de junio de 2022) y la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. (el 3 de septiembre de 2021), como se detalla más adelante (el “**Grupo**”).

2. Evolución de los negocios del Grupo durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023

El resultado del ejercicio del Grupo ha ascendido a un resultado negativo de 6.197 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (resultado negativo de 719 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 27.379 miles de euros (15.619 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) y a ingresos por refacturación de gastos y otros ingresos de explotación por 5.514 miles de euros (6.678 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, el Grupo se ha dedicado al alquiler de las propiedades adquiridas y consolidación de las empresas adquiridas.

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo cuenta con dos inversiones inmobiliarias bajo gestión.

El Grupo no tiene riesgos significativos relacionados con su actividad, especialmente en el ámbito medioambiental y laboral.

3. Política de dividendos

Las SOCIMIs están reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Dichas sociedades, están 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 establecida en el artículo 6 de la Ley SOCIMIs.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

4. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 85 días.

Con fecha 29 de septiembre de 2022 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la nueva Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas. Esta nueva norma establece nuevos requerimientos de transparencia vinculados al aplazamiento de los pagos a proveedores, imponiendo a las sociedades mercantiles cotizadas y a las no cotizadas que no presenten cuentas anuales abreviadas un requisito adicional consistente en el desglose en la memoria de las cuentas anuales de nueva información, en concreto del volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

En este sentido, el detalle del volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido para los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	%	Número de facturas	%
31 de diciembre de 2023	10.747	66%	900	58,37%
31 de diciembre de 2022	5.482	40%	733	44,72%

En los ejercicios 2023 y 2022 los plazos medios de pago no se adaptan a los plazos que marca la Ley 15/2010. Los casos en que se ha producido un pago fuera del plazo máximo legal responden, principalmente, a causas ajenas a la Sociedad: facturas no recibidas a tiempo, certificados caducados de la AEAT, y falta de certificados justificativos de las cuentas bancarias de los proveedores, entre otras.

5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica, las sociedades del Grupo no tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

6. Operaciones sobre acciones propias

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad mantiene acciones propias por un valor de 135 miles de euros. Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha llevado a cabo una operación de compra de acciones propias por valor de 10 miles de euros a precio de 4,20 euros la acción.

Las mencionadas acciones han sido cedidas para su gestión al proveedor de liquidez de la Sociedad, con el objetivo de dotar liquidez a las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, de conformidad con la normativa aplicable.

7. Gestión del riesgo

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. 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) 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.

(b) 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 7). 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.

(c) Riesgo de precio

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

(d) 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.

(e) Riesgo de liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, basada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la generación de flujos de caja positivos a través de su actividad.

8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2023.

9. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio

Desde el cierre del ejercicio 2023 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de estas cuentas anuales consolidadas, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

10. Evolución previsible del Grupo

El ejercicio de 2024 el grupo espera continuar su proceso de consolidación de las sociedades adquiridas así como aumentar la ocupación de las mismas.

Formulación de las Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio a 31 de diciembre de 2023

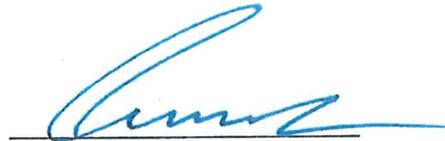
Reunidos los administradores de Emperador Properties SOCIMI, S.A., con fecha de 31 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. Las Cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

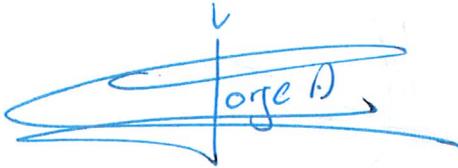
El Consejo de Administración



D. Andrew-Chong Buan-Lim (Presidente)



D. Kevin Andrew Lim Tan (Vicepresidente)



D. Jorge Domecq Bohorquez (Secretario)



D. Juan Cortés Vilardell (Vicesecretario)

Madrid, a 31 de marzo de 2024



Informe de Auditoría de Emperador Properties SOCIMI, S.A.

(Junto con las cuentas anuales e informe de
gestión de Emperador Properties SOCIMI, S.A.
correspondientes al ejercicio finalizado el
31.12.2023)



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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

A los accionistas de Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo (véanse notas 4 a) y 5).

La Sociedad mantiene participaciones en diversas sociedades del grupo del que es cabecera, figurando registrados en el epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2023. La Sociedad evalúa anualmente la existencia, o no, de indicios que indiquen evidencia objetiva de deterioro a efectos de determinar el valor recuperable de dichos activos. El valor recuperable se determina mediante la aplicación de técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio y estimaciones por parte de los administradores y de la Dirección de la Sociedad. Debido al elevado grado de juicio, la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones, y la significatividad del valor contable de dichos activos, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, el entendimiento del proceso de estimación del valor recuperable de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas, así como de los criterios utilizados por los administradores y la Dirección de la Sociedad en la identificación de los indicadores de deterioro. Asimismo, hemos evaluado, en su caso, la metodología, hipótesis y datos utilizados en la estimación del valor recuperable para cuyo cálculo la Sociedad ha contado con tasaciones realizadas por expertos independientes, habiendo involucrado a nuestros especialistas en valoraciones para su revisión.

Finalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de Emperador Properties SOCIMI, S.A., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

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



KPMG AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/07131

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Manuel Martín Barbón
Inscrito en el R.O.A.C. nº 16239

29 de abril de 2024

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
31 de diciembre de 2023

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Balance de situación
31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2023	2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		376.896	370.696
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	5	376.896	370.696
B) ACTIVO CORRIENTE		2.114	5.522
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10 (a)	431	1.128
Otros créditos con administraciones públicas	9	156	55
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.527	4.339
TOTAL ACTIVO (A + B)		379.010	376.218

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2023

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Balance de situación
31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2023	2022
A) PATRIMONIO NETO		375.237	375.493
A-1) Fondos propios		375.237	375.493
Capital	8	102.056	102.056
Prima de emisión		274.184	274.184
Resultados negativos de ej. anteriores		(622)	(31)
Acciones propias		(135)	(125)
Resultado del ejercicio		(246)	(591)
B) PASIVO NO CORRIENTE		3.646	-
Deudas con empresas del grupo	6 y 10 (a)	3.646	-
C) PASIVO CORRIENTE		127	725
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		125	125
Proveedores	6 y 10 (a)	125	125
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2	600
Proveedores		2	599
Proveedores empresas del grupo	6 y 10 (a)	-	1
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		379.010	376.218

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2023

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias
31 de diciembre de 2023

(Expresada en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Importe neto de la cifra de negocios	11	923	935
Otros gastos de explotación	11	(1.169)	(1.526)
A) Resultado de explotación		<u>(246)</u>	<u>(591)</u>
B) Resultado financiero		<u>-</u>	<u>-</u>
C) Resultado antes de impuestos		<u>(246)</u>	<u>(591)</u>
Impuesto sobre beneficios	9	-	-
D) Resultado del ejercicio		<u>(246)</u>	<u>(591)</u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2023

Emperador Properties SOCIMI, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio neto
31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

<u>Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos</u>	2023	2022
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(246)	(591)
Total Ingresos y Gastos Reconocidos	(246)	(591)

<u>Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto</u>	<u>Capital</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Resultados negativos de ejercicios anteriores</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Acciones propias</u>	<u>Total patrimonio neto</u>
Saldo a 31 de diciembre de 2021	71.103	1.137	(2)	(29)	-	72.209
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	(591)	-	(591)
Operaciones con socios y propietarios						
- Ampliación de capital	30.953	273.047	-	-	-	304.000
- Distribución de resultados	-	-	(29)	29	-	-
- Acciones propias	-	-	-	-	(125)	(125)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	102.056	274.184	(31)	(591)	(125)	375.493
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo				(246)		(246)
Operaciones con socios y propietarios						
- Distribución de resultados	-	-	(591)	591	-	
- Acciones propias	-	-	-	-	(10)	(10)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	102.056	274.184	(622)	(246)	(135)	375.237

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2023

Emperador Properties SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo
31 de diciembre de 2023
(Expresado en miles de euros)

	Nota	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(246)	(591)
Ajustes del resultado		-	-
Cambios en el capital corriente		(12)	(594)
Deudores y otras cuentas a cobrar		596	(1.178)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(608)	584
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(258)	(1.185)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Pagos por inversiones		(6.200)	-
Empresas del grupo y asociadas	5	(6.200)	-
Cobros por desinversiones		-	1.484
Empresas del grupo y asociadas		-	1.484
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(6.200)	1.484
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	4.000
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	4.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		3.646	-
Emisión		-	-
Deudas con empresas el grupo y asociadas	6 y 10 (a)	3.646	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		3.646	4.000
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		(2.812)	4.299
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.339	40
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio		1.527	4.339

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2023

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

1. Naturaleza, Actividades de la Sociedad y Composición del Grupo

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

Con fecha 3 de septiembre de 2021, el Accionista Único de la Sociedad decidió el acogimiento de la misma al régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de marzo y Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado. Con fecha 29 de septiembre de 2021 se llevó a cabo la presentación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la solicitud para la aplicación del citado régimen con efectos 1 de enero de 2021.

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

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A. tiene como principal accionista a la sociedad singapurense Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

Con fecha 19 de diciembre de 2022, Emperador Properties SOCIMI, S.A. paso a tener sus acciones/títulos admitidos a cotización en el BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs – MAB - SOCIMIs).

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

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

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

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

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

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

En la actualidad, la actividad de la Sociedad consiste, en la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cuya actividad principal es la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

1.1. Régimen SOCIMI

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

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

- Ankasons Properties, S.LU. constituida como sociedad limitada conforme a la legislación española con fecha 20 de marzo de 2019, la cual optó por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI establecido por dicha Ley en fecha 3 de septiembre de 2021 y lo comunico a la Administración Tributaria con fecha 29 de septiembre de 2021.
- Torre Espacio Emperador, S.A.U. constituida como sociedad anónima conforme a la legislación española con fecha 17 de octubre de 1988 y la cual optó por la aplicación de régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 6 de junio de 2022 y lo comunico a la Administración Tributaria con fecha 9 de septiembre de 2022.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2022 y 2023 de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado, la sociedad Emperador Properties S.A.U. cumple:

1. La obligación de tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley.

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

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

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

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

Dicho porcentaje figura cumplido en los ejercicios 2023 y 2022.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir:
 - a) del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y/o
 - b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

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

Dicho porcentaje figura cumplido en los ejercicios 2023 y 2022.

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

El plazo se computará:

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

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

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

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

1. Las acciones de las SOCIMI deberán ser admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma interrumpida durante todo el período impositivo.

Las acciones de la SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

2. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros, importe que ha sido superado por la Sociedad, en los ejercicios 2023 y 2022 dando cumplimiento a dicho requisito.

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

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

Cuando la sociedad hay optado por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación "Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima", o su abreviatura "SOCIMI, S.A."

Dichos requisitos fueron cumplidos en los ejercicios 2023 y 2022.

4. Asimismo, según se describe en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecida por dicha Ley, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

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

En relación al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 2023, ambas sociedades participadas han generado resultados negativos durante dichos ejercicios, por lo que no es obligatorio el reparto de dividendos a la Sociedad.

Según se establece en la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha donde se opta por tal régimen.

En este sentido, a 31 de diciembre 2023 y 2022 la Sociedad cumple todos los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y se encuentra dentro de los plazos legales para alcanzar tales cumplimientos.

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

2. Bases presentación

(a) Imagen fiel

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

- Circular 3/2020 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

- 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 Consejo de administración de la Sociedad estima que las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2023, que han sido formuladas el 31 de marzo de 2024 serán aprobadas por los accionistas sin modificación alguna.

(b) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior. Los importes correspondientes al ejercicio 2022 han sido presentados en miles de euros en las presentes cuentas anuales con el fin de hacerlas comparables con el ejercicio actual y facilitar su comparación.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

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

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

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

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

La valoración de estos activos no corrientes, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores estiman dicho valor, tomando en consideración el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración. Estas plusvalías tácitas se calculan en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes y al valor neto contable de los activos inmobiliarios de cada sociedad.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias que ostentan las empresas del Grupo ha sido estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo. La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizada bajo la hipótesis de "Valor de mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación ("Red Book").

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2023 y 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

(e) Agrupación de partidas

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

3. Distribución de Resultados

La aplicación de las pérdidas de la Sociedad del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y aprobada entonces por el Accionista Único consistió en su traspaso íntegro a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 a presentar a la Junta General de Accionistas para su aprobación es su traspaso íntegro a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

3.1. Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

La Sociedad está acogida al régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMIs que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad junto con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad junto con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

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 distributable a los accionistas. Los estatutos de las sociedades acogidas a este régimen no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

4. Normas de Registro y Valoración

a) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

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

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

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

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

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;
- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

- actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;
- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura ;o
- Es una obligación que la Sociedad en una posición corta tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados.

La Sociedad clasifica los siguientes activos financieros a coste:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

(ii) Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iii) Activos y pasivos financieros a coste amortizado

Los activos y pasivos 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.

(iv) Activos y pasivos financieros valorados a coste

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

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

(v) Inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

El control es el poder, para dirigir las políticas financiera y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la Sociedad o de terceros.

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

(vi) Intereses y dividendos

La Sociedad 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.

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

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, minoran 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.

(vii) Bajas de activos financieros

La Sociedad aplica los criterios de baja de activos financieros a una parte de un activo financiero o a una parte de un grupo de activos financieros similares o a un activo financiero o a un grupo de activos financieros similares.

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

(viii) Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de los activos financieros a coste amortizado, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

▪ Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. No obstante, la Sociedad utiliza el valor de mercado de los mismos, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar.

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

▪ Deterioro de inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo e instrumentos de patrimonio valorados a coste

El cálculo del deterioro se determina como resultado de la comparación del valor contable de la inversión con su valor recuperable, entendido como el mayor ente el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión y el valor razonable menos los costes de venta.

En este sentido, el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión se calcula en función de la participación de la Sociedad en el valor actual de los flujos de efectivo estimados de las actividades ordinarias y de la enajenación final o de los flujos estimados que se espera recibir del reparto de dividendos y de la enajenación final de la inversión.

No obstante y en determinados casos, salvo mejor evidencia del importe recuperable de la inversión, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada, ajustado, en su caso, a los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación, corregido por las plusvalías tácitas netas existentes en la fecha de la valoración.

A estos efectos, el valor contable de la inversión incluye cualquier partida monetaria a cobrar o pagar, cuya liquidación no está contemplada ni es probable que se produzca en un futuro previsible, excluidas las partidas de carácter comercial.

En ejercicios posteriores se reconocen las reversiones del deterioro de valor, en la medida en que exista un aumento del valor recuperable, con el límite del valor contable que tendría la inversión si no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

La pérdida o reversión del deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

(ix) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

La Sociedad considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias. Si la Sociedad entrega en pago de la deuda activos no monetarios, reconoce como resultado de explotación la diferencia entre el valor razonable de los mismos y su valor contable y la diferencia entre el valor de la deuda que se cancela y el valor razonable de los activos como un resultado financiero. Si la Sociedad entrega existencias, se reconoce la correspondiente transacción de venta de las mismas por su valor razonable y la variación de existencias por su valor contable.

b) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

c) Provisiones

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

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

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

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

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

d) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, la Sociedad ha establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales anteriormente mencionados.

e) Ingresos y Gastos

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

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

La Sociedad presenta los ingresos provenientes de dividendos recibidos de la sociedad participada, con posterioridad al momento de la adquisición, los ingresos financieros procedentes de financiación concedida a las mismas y los ingresos procedentes de la enajenación de instrumentos de patrimonio como importe neto de la cifra de negocios.

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

f) Medioambiente

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo ni realiza actividades medioambientales.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria.

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.

g) Transacciones entre empresas del grupo

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

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

5. Inversiones en empresas del grupo y asociadas

El movimiento habido durante el ejercicio 2023 y 2022 en el epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas", ha sido el siguiente:

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

Sociedad	Miles de Euros			
	31/12/2022	Altas	Bajas	31/12/2023
Empresas del Grupo				
Ankasons Properties, S.L.U.	72.180	6.200	-	78.380
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	298.516	-	-	298.516
Total Coste Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	370.696	6.200	-	376.896

Sociedad	Miles de Euros			
	31/12/2021	Altas	Bajas	31/12/2022
Empresas del Grupo				
Ankasons Properties, S.L.U.	72.180		-	72.180
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	-	298.516	-	298.516
Total Coste Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	72.180	298.516	-	370.696

Con fecha 7 de junio de 2022, el entonces Accionista Único de la Sociedad, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., decidió aumentar el capital social de la Sociedad por importe de 30.000.000 euros mediante la emisión de 30.000.000 nuevas acciones nominativas de 1 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. El contravalor del aumento de capital consistió en una aportación no dineraria de las participaciones en una sociedad del Grupo denominada Torre Emperador Castellana, S.A.U.

Adicionalmente con fecha 24 de junio de 2022 la Sociedad decidió ejecutar una devolución de aportación de socios por importe de 1.484 miles de euros que fue registrado como menor valor de la inversión.

Con fecha 3 de septiembre de 2021, el entonces Accionista Único de la Sociedad, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., decidió aumentar el capital social de la Sociedad por importe de 71.043.406 euros mediante la emisión de 71.043.406 nuevas acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas con una prima de emisión de 1.137 miles de euros. El contravalor del aumento de capital ha consistido en una aportación no dineraria de las participaciones en una sociedad del Grupo denominada Ankasons Properties, S.L.U.

La Sociedad ha realizado mediante aportaciones de socios en efectivo a través de tres transferencias a la sociedad participada Ankasons Properties S.L. con las siguientes fechas e importes. Con fecha 23 de abril de 2023 se hizo una primer aportación de socios de 1.700 miles de euros, con posterioridad y con fecha 23 de mayo de 2023 se hizo una segunda aportación de socios de 2.500 miles de euros y por último con fecha 23 de Diciembre de 2023 hizo una última aportación de socios de importe de 2.000 miles de euros.

Los importes de las aportaciones no dinerarias antes mencionados han sido determinados, conforme a la Ley de Sociedades de Capital y al Reglamento del Registro Mercantil y demás legislación aplicable, por un tercero independiente, experto que ha sido nombrado por el Registro Mercantil. Asimismo, tal como se indica en la nota 4, los elementos constitutivos del activo adquirido se han valorado por su valor razonable y la diferencia entre el valor razonable y el importe de la ampliación de capital se ha reconocido como un ajuste en "Prima de emisión".

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

La aportación no dineraria de las participaciones en empresas del grupo realizada durante el ejercicio 2022 se acogió al régimen de neutralidad fiscal al concurrir las circunstancias exigibles para ello.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo en las que participa la Sociedad al cierre del ejercicio 2023 y 2022 es la siguiente:

Miles de euros

2023											
Sociedad	Domicilio	Actividad	Auditor	Capital	% participación			Resultado			Valor Neto en libros de la participación
					Directa	Indirecta	Total	De explotación	Del ejercicio	Total patrimonio neto	
Ankasons Properties, S.L.U.	España	Inmobiliaria	KPMG	74.512	100%	-	100%	(137)	(2.824)	76.258	78.380
Torre Emperador Castellana S.A.U.	España	Inmobiliaria	KPMG	150.000	100%	-	100%	9.225	(1.319)	170.897	298.516

Miles de euros

2022											
Sociedad	Domicilio	Actividad	Auditor	Capital	% participación			Resultado			Valor Neto en libros de la participación
					Directa	Indirecta	Total	De explotación	Del ejercicio	Total patrimonio neto	
Ankasons Properties, S.L.U.	España	Inmobiliaria	KPMG	74.512	100%	-	100%	(1.211)	(2.905)	74.885	72.180
Torre Emperador Castellana S.A.U.	España	Inmobiliaria	KPMG	150.000	100%	-	100%	8.637	(5.364)	184.461	298.516

El objetivo social de ambas sociedades participadas consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de activos inmobiliarios.

Los administradores de la Sociedad evalúan periódicamente y como mínimo, al cierre del ejercicio la existencia de deterioros en sus inversiones en empresas del Grupo de acuerdo con lo descrito en la nota 2.d.

En opinión de los Administradores de la Sociedad, el exceso de valor neto en libros de la participación sobre el patrimonio neto de las participadas está cubierto con las plusvalías asociadas a resultados futuros, considerando las valoraciones realizadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2023 sobre las inversiones inmobiliarias.

La metodología utilizada para determinar el valor razonable de estas inversiones inmobiliarias 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, inflación futura y tasas de ocupación.

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

Como resultado del análisis efectuado por los Administradores en relación con la valoración de las citadas inversiones no ha sido necesario el registro de ninguna corrección valorativa por deterioro en las mismas ni al 31 de diciembre de 2023 ni 2022.

6. Activos y pasivos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	Miles de euros			
	2023		2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros a coste				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas (nota 5)	376.896	-	370.696	-
Activos financieros a coste amortizado				
Cientes empresas del Grupo y asociadas (nota 10)	-	431	-	1.128
	376.896	431	370.696	1.128

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	Euros			
	2023		2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Pasivos financieros a coste amortizado				
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	125	-	125
Proveedores	-	2	-	599
Proveedores con empresas del grupo y asociadas	3.646	-	-	1
	3.646	127	-	725

7. Política y gestión de riesgos

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. Las actividades de la Dirección de la Sociedad se centran en este sentido en la incertidumbre de los mercados financieros y tratan de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

(i) Riesgo de tipo de cambio

La sociedad 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 la sociedad no realiza.

(ii) Riesgo de precio

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

(iii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Dada la actividad de la Sociedad y los saldos mantenidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 este riesgo no es significativo.

(iv) Riesgo de liquidez

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

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo. La Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 1.997 euros.

(v) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado.

La Sociedad no mantiene préstamos con terceros no vinculados por lo que carece de exposición al riesgo de cambio en los tipos de interés.

8. Fondos Propios

El 3 de septiembre de 2021 el entonces Accionista Único acordó aumentar el capital social de la Sociedad 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.

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

De esta forma a 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad ascendía a 71.103 miles de euros, dividido en 71.103.406 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los 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 entonces Accionista Único acordó aumentar el capital social de la Sociedad 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.

Con fecha 3 de noviembre de 2022 la Sociedad realizó una ampliación de capital dineraria mediante la emisión de 952.364 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 3.047 miles de euros.

De esta forma a 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Sociedad asciende a 102.055.770 euros, dividido en 102.055.770 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.

Tal como se menciona en la nota 1, con fecha 19 de diciembre de 2022, Emperador Properties SOCIMI, S.A. paso a tener sus acciones/títulos admitidos a cotización en el BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs – MAB - SOCIMIs). El valor de cotización a 31 de diciembre del 2022 es de 4,20 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el 100% de las acciones se distribuyen de la siguiente manera:

	Miles de Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Megaworld Land Singapore, Pte. Ltd.	99,04%	99,04%
Otros	0,96%	0,96%

Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

Reservas

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 todavía no se encuentra dotada la reserva legal.

Por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital debe destinarse una cifra igual al 10% de los beneficios a dicha reserva legal hasta que represente, como mínimo, el 20% del capital social. La reserva legal puede utilizarse para aumentar el capital en la parte que supere el 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada, y siempre que no supere el 20% del capital social, la reserva legal únicamente puede utilizarse para compensar pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles para este fin.

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

Autocartera

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad mantiene acciones propias por un valor de 135 miles de euros (125 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha llevado a cabo una operación de compra de acciones propias por valor de 10 miles de euros a precio de 4,20 euros la acción.

9. Situación Fiscal

Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	Euros	
	2023	2022
Activos		
Hacienda Pública, deudora por IVA	156	55
	<u>156</u>	<u>55</u>

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

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, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

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

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

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

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

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

En los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad generó pérdidas. En consecuencia, no existen reservas generadas en los ejercicios que se ha aplicado el régimen general ni SOCIMI.

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no ha repartido dividendos.

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no ha repartido dividendos con cargo a reservas.

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no ha acordado el reparto de dividendos.

- f) Fecha de adquisición del inmueble destinado al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley 11/2009.

Sociedad	Domicilio	Actividad	Fecha de adquisición
Ankasons Properties, S.L.U.	España	Inmobiliaria	03/09/2021
Torre Emperador Castellana S.A.	España	Inmobiliaria	07/06/2022

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

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

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley 11/2009, 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 al 31 de diciembre de 2022 ni 2023.

10. Saldos y transacciones con partes vinculadas

- (a) Saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos con partes vinculadas de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

	Miles euros		Miles euros	
	2023		2022	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Ankasons Properties, S.L.U.	338	3.646	338	
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	65	-	790	
Global One Real Estate, S.A.	-	-	-	1
Megaworld Land Singapore Pte. Ltd	-	125	-	125
Total	403	3.771	1.128	126

(b) Transacciones con partes vinculadas

El detalle de las transacciones con partes vinculadas de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles euros		Miles euros	
	2023		2022	
	Ingresos	Costes	Ingresos	Costes
Ankasons Properties, S.L.U.	277	-	654	-
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	646	-	281	-
Global One Real Estate, S.A.	-	1.025	-	1.036
Total	923	1.025	935	1.036

Las transacciones con Global One Real Estate Spain, S.A. se corresponde con la recepción de servicios de alta dirección, contabilidad, marketing, comunicación y asesoría legal a la sociedad.

Las transacciones con empresas del Grupo se han realizado a precios de mercado.

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

La Sociedad no dispone de personal de Alta Dirección ya que dichas funciones se realizan a través del contrato mencionado en el apartado (b) de esta nota con la sociedad del Grupo Global One Real Estate Spain, S.A.

Durante el ejercicio 2023 y 2022, los Administradores no han percibido remuneraciones, ni tienen saldos con la Sociedad, ni se han concedidos anticipos o créditos, no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía, ni se han pagado primas de seguro de responsabilidad civil por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2023 el Consejo de Administración de Emperador Properties SOCIMI, S.A., está formado por 4 hombres y 1 mujer. A 31 de diciembre de 2022 el Consejo de Administración de Emperador Properties SOCIMI, S.A., estaba formado por 4 hombres.

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

(d) Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por los Administradores de la Sociedad

Durante el ejercicio 2023 y el 2022, la Sociedad no ha realizado con los Administradores operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

(e) Situaciones de conflicto de interés del Administrador Único

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a ellos, 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 Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

11. Ingresos y Gastos

En los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad únicamente ha tenido ingresos correspondientes a la refacturación de los gastos de gestión a Ankasons Properties, S.L.U. y Torre Emperador Castellana, S.A.U.

Los gastos en los que ha incurrido la Sociedad durante los ejercicios 2023 y 2022 se corresponden principalmente con servicios exteriores.

12. Otra información

a) Personal

La Sociedad no tiene personal empleado.

b) Honorarios auditoría

Durante los ejercicios 2023 y 2022, los honorarios relativos a los servicios de auditoría prestados por KPMG Auditores, S.L. ascendieron a 23 miles de euros y 23 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, en el ejercicio 2022 KPMG Auditores, S.L. facturó honorarios por otros servicios de verificación contable por importe de 121 miles de euros que se corresponden con los trabajos por el informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad al 30 de junio de 2022 y la emisión de la Comfort Letter por la salida a Bolsa (véase nota 1).

13. Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Memoria de Cuentas Anuales
Emperador Properties SOCIMI, S.A.
31 de diciembre de 2023

Días	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	48,83	26,51
Ratio de operaciones pagadas	48,83	27,19
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	24,10
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	2.059	1.191
Total pagos pendientes	-	338

La información sobre las facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad es como sigue:

	Miles de euros	%	Número de facturas	%
31 de diciembre de 2023	1.390	67%	40	50,63%
31 de diciembre de 2022	281	24%	16	42,11%

14. Hechos Posteriores

No se han producido hechos significativos con posterioridad al 31 de diciembre de 2023.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2023

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales individuales del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023, en el que se resumen las actuaciones más relevantes de Emperador Properties SOCIMI, S.A. durante el ejercicio 2023.

1. Evolución de la estructura y operaciones societarias de la Sociedad

Emperador Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) (anteriormente denominada "Emperador Properties, S.A.U") se constituyó en España el día 16 de octubre de 2019 como sociedad anónima.

Su actividad se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, que consiste en el alquiler de sus propiedades mediante contratos de arrendamiento o participación en sociedades de objetivos análogos, de conformidad con lo previsto en el régimen de SOCIMI que le resulta de aplicación.

Con fecha 3 de septiembre de 2021, el entonces Accionista Único de la Sociedad decidió el acogimiento de la misma al régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de marzo y Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado. Con fecha 29 de septiembre de 2021 se llevó a cabo la presentación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la solicitud para la aplicación del citado régimen con efectos 1 de enero de 2021.

Con fecha 19 de diciembre de 2022, Emperador Properties SOCIMI, S.A. paso a tener sus acciones/títulos admitidos a cotización en el BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs – MAB - SOCIMIs).

2. Evolución de los negocios de la Sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023

El resultado del ejercicio de la Sociedad ha ascendido a un resultado negativo de 246 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (resultado negativo de 591 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por refacturación de costes a empresas del grupo por importe de 923 miles de euros (935 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad se ha dedicado a la posesión de las sociedades participadas.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad cuenta con 2 sociedades inmobiliarias participadas al 100%.

La Sociedad no tiene riesgos significativos relacionados con su actividad, especialmente en el ámbito medioambiental y laboral.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2023

3. Política de dividendos

Las SOCIMIs están reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Dichas sociedades, están 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 establecida en el artículo 6 de la Ley SOCIMIs.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

4. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 48,83 días.

Con fecha 29 de septiembre de 202 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la nueva Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas. Esta nueva norma establece nuevos requerimientos de transparencia vinculados al aplazamiento de los pagos a proveedores, imponiendo a las sociedades mercantiles cotizadas y a las no cotizadas que no presenten cuentas anuales abreviadas un requisito adicional consistente en el desglose en la memoria de las cuentas anuales de nueva información, en concreto del volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

En este sentido, el detalle del volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido para los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	%	Número de facturas	%
31 de diciembre de 2023	1.390	67%	40	50,63%
31 de diciembre de 2022	281	24%	16	42,11%

En los ejercicios 2023 y 2022 los plazos medios de pago no se adaptan a los plazos que marca la Ley 15/2010. Los casos en los que se ha producido un pago fuera del plazo máximo legal responden, principalmente, a transacciones con partes vinculadas.

5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

6. **Operaciones sobre acciones propias**

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad mantiene acciones propias por un valor de 135 miles de euros (125 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha llevado a cabo una operación de compra de acciones propias por valor de 10 miles de euros a precio de 4,20 euros la acción.

7. **Gestión del riesgo**

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la dirección, especialmente a través de lo previsto en el Manual de Procedimientos Interno, habiendo sido aprobadas por el órgano de administración de la Sociedad. En base a estas políticas, el departamento financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros, en caso de haberlos.

(i) **Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a fluctuaciones en los tipos de cambio.

La sociedad no está expuesta a este tipo de riesgo dado que todas sus transacciones se realizan en euros.

(ii) **Riesgo de precio**

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

(iii) **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Dada la actividad de la Sociedad y los saldos mantenidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 este riesgo no es significativo.

(iv) **Riesgo de liquidez**

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

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo. La Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 1.997 euros.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2023

(v) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado.

La sociedad no mantiene deudas con terceros por lo que carece de exposición al riesgo de cambio en los tipos de interés.

8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2023.

9. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio

El Consejo de Administración de la Sociedad no ha detectado acontecimientos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2023.

10. Evolución previsible de la Sociedad

Durante el ejercicio de 2024 la Sociedad espera aumentar el ratio de ocupación de los inmuebles en poder de sus sociedades participadas así como la distribución de dividendos de las mismas.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

El Consejo de Administración de la Sociedad Emperador Properties SOCIMI, S.A., con fecha 31 de marzo de 2024 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, proceden a formular las cuentas anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023. Las cuentas anuales e Informe de Gestión vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

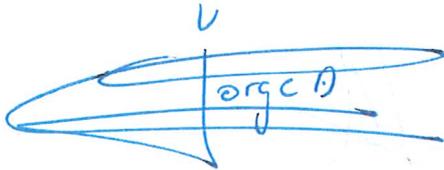
El Consejo de Administración



D. Andrew-Chong Buan-Lim (Presidente)



D. Kevin Andrew Lim Tan (Vicepresidente)



D. Jorge Domecq Bohorquez (Secretario)



D. Juan Cortés Vilardell (Vicesecretario)



INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A.

1.- INTRODUCCIÓN

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria ("**SOCIMI**") gestionada por un equipo con amplia experiencia en el mercado inmobiliario patrimonial, cuya actividad principal consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Su domicilio social está situado en el Paseo de la Castellana, número 259D, planta 28 Norte, Madrid, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 39.769, Folio 83, Sección 8, Hoja M-706670, Inscripción 1ª.

De conformidad con el artículo 4.1 de sus Estatutos Sociales, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

"a) 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;

b) 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;

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro".

El apartado 2 del mismo artículo indica que *"la Sociedad también podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento".*

El apartado 3, por su parte, establece que *"las actividades que componen el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo".*

Por último, de conformidad con el apartado 4, *"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".

2.- DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

Junta General de Accionistas de la Sociedad

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable. El funcionamiento interno de la Junta, sus funciones y competencias se encuentran regulados en los Estatutos Sociales.

Consejo de Administración de la Sociedad

La Sociedad está administrada y regida por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la Sociedad de acuerdo con la legalidad vigente, lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes: (i) la determinación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad; (ii) la aprobación y supervisión de las políticas de control de riesgos y gobierno interno; (iii) la supervisión, control y evaluación periódica de la eficacia del sistema de gobierno corporativo, así como la adopción de las medidas adecuadas para solventar, en su caso, sus deficiencias; (iv) la garantía de integridad de los sistemas de información contable y financiera, incluidos el control financiero y operativo y el cumplimiento de la legislación aplicable; y (v) la supervisión del efectivo funcionamiento de las facultades delegadas en determinados miembros del Consejo de Administración, así como del equipo directivo.

Los nombres de los consejeros delegados de la sociedad y los miembros de las comisiones son los siguientes:

- Miembros del Consejo de Administración: (i) D. Andrew Tan (Presidente); (ii) D. Kevin Tan (Vicepresidente); (iii) D. Juan Cortés Vilardell (Consejero Delegado Mancomunado); (iv) D. Jorge Domecq Bohórquez (Consejero Delegado Mancomunado) y (v) Dña. Katherine Tan.
- Miembros del Comité de Dirección: (i) D. Juan Cortés Vilardell (Consejero Delegado Mancomunado); (ii) D. Jorge Domecq Bohórquez (Consejero Delegado Mancomunado); (iii) D. Eduardo Corral Pazos de Provencs; (iv) D. Alberto Obispo y (v) D. Álvaro Jiménez Fernández Bugallal.

Áreas operativas

La actividad operativa de la Sociedad se fundamenta en la gestión de la cartera de inmuebles, la evaluación y la ejecución de oportunidades de inversión o desinversión y la reforma de inmuebles para su adaptación a los objetivos estratégicos de la Sociedad.

La actividad operativa es responsabilidad del equipo gestor de la Sociedad, integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario.



La sociedad cuenta con dos consejeros delegados mancomunados, uno de Operaciones y otro de Inversiones, a los que reportan un Director de Inversiones y un Director de Asset Management.

Áreas de soporte

Las áreas financiera, de *reporting* y control y de administración son las áreas de soporte. El área financiera lleva a cabo actividades relacionadas con la contabilidad, la gestión de la tesorería, la presentación de los impuestos de la Sociedad y la preparación de las Cuentas Anuales, individuales y consolidadas, y la información financiera semestral. Este área gestiona, asimismo, el asesoramiento fiscal, apoyado por equipos externos de reconocido prestigio.

El área de *reporting* y control está a cargo de la elaboración y seguimiento de la información de gestión de la Sociedad. A su vez lleva a cabo labores de análisis y obtención de financiación para la cartera inmobiliaria y las futuras inversiones, así como para su financiación corporativa.

La Sociedad cuenta con un Director financiero que es el encargado de estas áreas y que reporta al Consejero Delegado de Operaciones.

Los servicios de asesoría legal se llevan a cabo por una abogada interna que se ocupa de todos los aspectos corporativos y de negocio de la Sociedad y sus sociedades vinculadas, reportando al Consejero Delegado de Operaciones.

El Comité de Dirección de la Sociedad procederá a identificar y evaluar todas aquellas cuestiones relacionadas con la cotización de la Sociedad en BME Growth, analizando y publicando tanto las Comunicaciones de Información Privilegiada ("**CIP**"), como las Comunicaciones de Otra Información Relevante ("**COIR**").

La Sociedad cuenta con dos gerente encargados de las áreas de Recursos Humanos, y de Auditoría Interna, respectivamente, reportando al Consejero Delegado de Operaciones.

3.- MODELO DE CONTROL INTERNO

El modelo de Control Interno definido por la Sociedad se estructura de la siguiente manera:

De un lado, la identificación de: (i) las diferentes áreas y negocios de la organización; (ii) los procesos clave y (iii) los riesgos de cada proceso o actividad. De otro, la evaluación de los riesgos significativos y el establecimiento de medidas de control y seguimiento en el cumplimiento de los controles.

La Sociedad tiene como área principal de negocio la inversión, arrendamiento y posterior rotación de inmuebles de oficinas. Los procesos clave que el equipo gestor de la Sociedad ha identificado son: (i) la inversión y venta de inmuebles; (ii) la gestión y operación de los activos inmobiliarios; (iii) la financiación de los activos inmobiliarios y (iv) el cumplimiento normativo legal y tributario.

A continuación se describen los principales riesgos identificados por el Consejo de Administración y el Comité de Dirección asociados a los aspectos anteriores:



- **Riesgos regulatorios y políticos:** riesgos derivados de cambios normativos e incertidumbre política que puedan incidir en la disponibilidad de recursos financieros, así como en la valoración de la cartera y las acciones de la Sociedad.
- **Riesgos asociados al sector inmobiliario:** ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria o competencias que afecten al crecimiento esperado de la Sociedad.
- **Riesgos asociados a la situación macroeconómica:** los entornos de crecimiento débil del PIB (o recesión) y las altas tasas de inflación y desempleo pueden afectar a la demanda de oficinas.
- **Riesgos fiscales:** modificaciones en la legislación aplicable y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- **Riesgos financieros** (liquidez, crédito y tipos de interés): por ejemplo, riesgos relacionados con el nivel de endeudamiento, la disponibilidad de recursos de financiación en tiempo para llevar a cabo el plan estratégico, la evolución de los tipos de interés o la eventual falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y la atención al servicio de la deuda.
- **Riesgos del modelo de negocio:** el modelo de negocio está basado en la puesta en valor y reposicionamiento de los inmuebles adquiridos mediante la generación de rentas de mercado acordes con su reposicionamiento. Las expectativas futuras de generación de rentas en las que se basa el análisis de cada adquisición podrían no materializarse en el futuro.

Los riesgos significativos son analizados, controlados y seguidos, dependiendo de su naturaleza, por distintos órganos de gestión de la Sociedad:

Las inversiones y desinversiones de inmuebles, junto con los riesgos financieros, de negocio y de incumplimiento asociados a las mismas, son analizadas en el **Comité de Inversiones**, el encargado de, en su caso, proponer al Consejo de Administración llevarlas a cabo. Éste, dependiendo de si la adquisición o venta se corresponde con un activo esencial (aquel cuyo valor supere el 25% del valor de los activos del último balance cerrado), aprueba o propone a la Junta General de Accionistas la operación para su aprobación.

La gestión y operación de los activos inmobiliarios, la financiación corporativa y el cumplimiento de normativa, así como los riesgos financieros, de operaciones y de incumplimiento se supervisan en el **Comité Ejecutivo**. El Comité aprueba la estrategia de gestión de cada inmueble y supervisa su ejecución. Adicionalmente el Comité revisa, con una periodicidad mínima mensual, los estados financieros de cada unidad de negocio, los estados financieros individuales y consolidados de la Sociedad, así como la previsión de los mismos y de la posición financiera del grupo a 12 meses, analizando las desviaciones presupuestarias y acordando la adopción de medidas correctoras en su caso. El Comité lleva a cabo, asimismo, un seguimiento del cumplimiento de la normativa mercantil y fiscal aplicables, especialmente en lo que respecta a la regulación de la SOCIMI.

El Comité Ejecutivo propone al Consejo de Administración, entre otras, ampliaciones y reducciones de capital, suscripción de pasivos financieros, distribución de



dividendos, así como la aprobación de las cuentas anuales y los estados financieros intermedios y de los presupuestos de la Sociedad. Dichas propuestas son aprobadas directamente por el Consejo de Administración o, en su caso, son sometidas a aprobación de la Junta General de Accionistas de acuerdo con establecido por la legislación mercantil vigente y los Estatutos de la Sociedad. El Comité Ejecutivo está compuesto por los dos Consejeros Delegados mancomunados. El Comité Ejecutivo se reúne con periodicidad mínima mensual.

4.- COMUNICACIONES AL MERCADO

4.1 Preparación de la información financiera

El departamento financiero realiza la elaboración de la información financiera, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulte de aplicación y que se tendrá en cuenta en el proceso de revisión y aprobación de dicha información para su remisión al mercado. La información financiera es supervisada por la Comisión de Auditoría con carácter previo a su aprobación por el Consejo de Administración

4.2 Comunicación al mercado

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de las CIP y las COIR que, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME Equity (tal y como ésta haya sido modificada por la Circular 2/2022) o la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse.

El permanente contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web corporativa, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.

Para cumplir con las obligaciones de comunicación exigidas por BME Growth, se ha establecido el siguiente procedimiento interno:

- Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que pueda ser considerado como CIP o COIR.
- Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción de las CIP o COIR por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.
- Revisión, por parte del Consejo de Administración, de las CIP o COIR consensuadas entre la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Carga de las CIP o COIR acordadas entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, por parte de la Sociedad.



- Visto bueno de las CIP o COIR por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de las CIP o COIR.
- Carga de las mencionadas CIP o COIR en la web de la Sociedad por parte de la misma.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa incorporada a negociación en BME Growth, la Sociedad dispone de una estructura y un sistema que le permiten llevar un adecuado control de la información financiera así como de su comunicación.

5.- ASESORES EXTERNOS Y EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con asesores expertos para la elaboración y revisión de la información financiera. Entre otros:

- Auditor de cuentas externo (para la auditoría de Cuentas Anuales y la revisión limitada de información intermedia): KPMG Auditores, S.L.
- Asesores legales: asesoramiento especializado de expertos independientes en materia fiscal, laboral, mercantil, e inmobiliaria, tanto para llevar a cabo la gestión corporativa y de la cartera actual de inmuebles, como para las operaciones de adquisición y venta de inmuebles.
- Expertos en valoraciones inmobiliarias: la cartera inmobiliaria de la Sociedad es valorada con periodicidad anual por expertos independientes bajo criterios RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) con el objetivo de que las cuentas anuales reflejen la imagen fiel de los estados y situación financiera de la Sociedad, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Asesor Registrado BME Growth: la sociedad cuenta con un Asesor Registrado para el cumplimiento de la normativa de BME Growth.