

Madrid, a 31 de Octubre de 2025

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), con N.I.F. A-88501051 y domicilio en Paseo de la Castellana número 259D, planta 28 Norte, Madrid, 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 Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

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

Atentamente,

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

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

Informe de revisión

Estados financieros intermedios consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025



Informe de revisión de estados financieros intermedios consolidados

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.



Emperador Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de la Sociedad dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Fernando Pindado Rubio

31 de octubre de 2025



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

Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2025

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Balance consolidado a

30 de junio de 2025

(Expresado en miles de euros)

Activo	Nota	30 de junio de	31 de diciembre
		2025	de 2024
Inversiones inmobiliarias	6	633.606	636.263
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	7 y 17	78.029	5.484
Inversiones financieras a largo plazo	7 y 11	14.352	14.511
Total activos no corrientes		725.987	656.258
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	2.088	1.889
Créditos a empresas del grupo	7	2.487	40.138
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	12.081	6.967
Total activos corrientes		16.656	48.994
Total activo		742.643	705.252

Las notas de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Balance consolidado a
30 de junio de 2025

(Expresado en miles de euros)

Pasivo	Nota	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Fondos propios	9	377.502	376.440
Capital social		102.056	102.056
Prima de emisión		274.184	274.184
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.665)	(2.394)
Reservas en Sociedades Consolidadas		3.363	(3.890)
Acciones Propias		(10)	(135)
Resultado consolidado del ejercicio		574	6.619
Ajustes por cambios de valor	9	9.115	9.483
Total patrimonio neto		386.617	385.923
Deudas con entidades de crédito	10	339.098	296.405
Otros pasivos financieros a largo plazo	10	6.582	6.105
Total pasivos no corrientes		345.680	302.510
Deudas con entidades de crédito	10	4.369	10.020
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	5.977	6.798
Periodificaciones a corto plazo		-	1
Total pasivos corrientes		10.346	16.819
Total patrimonio neto y pasivo		742.643	705.252

Las notas de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
 Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada
 correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
 (Expresada en miles de euros)

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	Nota	1 de julio de 2024 a 30 de junio de 2025	1 de julio de 2023 a 30 de junio de 2024
Importe neto de la cifra de negocios	6 y 14	16.986	16.661
Otros gastos de explotación	14	(8.923)	(7.656)
Amortización de inversiones inmobiliarias	6	(3.766)	(3.545)
Resultado de explotación		4.297	5.460
Ingresos financieros	14	594	429
Gastos financieros	10 y 14	(4.345)	(4.309)
Resultado financiero		(3.751)	(3.880)
Participación en beneficios y pérdidas de sociedades puestas en equivalencia		28	-
Resultado antes de impuestos		574	1.580
Impuesto sobre beneficios	17	-	-
Resultado consolidado del período		574	1.580

Las notas de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en miles de euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado

	1 de julio de 2024 a 30 de junio de 2025	1 de julio de 2023 a 30 de junio de 2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	574	1.580
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Por cobertura de los flujos de efectivo	(368)	3.236
Efecto impositivo	-	-
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	(368)	3.236
Total de ingresos y gastos consolidados reconocidos	206	4.816

Las notas de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados neg. Ej. anteriores	Resultado del ejercicio (periodo)	Ajustes por cambio de valor	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2023	102.056	274.184	1.471	(1.557)	(6.197)	15.013	(135)	384.835
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	6.619	(5.530)	-	1.089
Operaciones con socios y propietarios	-	-	(5.361)	(837)	6.197	-	-	-
- Distribución de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-
- Acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	102.056	274.184	(3.890)	(2.394)	6.619	9.483	(135)	385.923
Saldo ajustado a 1 de enero de 2025	102.056	274.184	(3.890)	(2.394)	6.619	9.483	(135)	385.923
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	574	(368)	-	206
Operaciones con socios y propietarios	-	-	6.890	(271)	(6.619)	-	-	-
- Distribución de resultados	-	-	20	-	-	-	125	145
- Acciones propias	-	-	343	-	-	-	-	343
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 30 de Junio de 2025	102.056	274.184	3.363	(2.665)	574	9.115	(10)	386.617

Las notas de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
Estado de flujos de efectivo consolidado
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en miles de euros)

		30/06/2025	30/06/2024
<u>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</u>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		574	1.580
Ajustes del resultado		7.517	7.425
Amortización del inmovilizado (+)	6	3.766	3.545
Ingresos financieros (-)	14	(648)	(4.883)
Gastos financieros (+)	14	4.399	8.763
Cambios en el capital corriente		304	(1.864)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	7	(199)	(290)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	10	821	513
Otros activos y pasivos corrientes (+/-)	7 y 10	1	(75)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	7 y 10	(318)	(2.012)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.751)	(2.320)
Cobro de intereses (+)	10 y 11	2.656	4.453
Pagos de intereses (-)	10	(6.407)	(6.773)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		4.645	3.241
<u>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</u>			
Cobros por desinversiones (+)		42.473	-
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	7 y 17	42.473	-
Pagos por inversiones (-)		(77.137)	(736)
Inversiones inmobiliarias	7	(1.109)	(736)
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	7	(76.028)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(34.664)	(736)
<u>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</u>			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		36.825	(4.352)
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)	10	(3.175)	(4.352)
Emisión de deudas con entidades de crédito (+)	10	40.000	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		36.825	(4.352)
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	8	6.806	(1.847)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		5.275	7.122
Efectivo o equivalentes al final de periodo		12.081	5.275

Las notas de la memoria adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

1. Información general-

a) **Sociedad dominante**

Emperador Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad” o la “Sociedad Dominante”) se constituyó como sociedad anónima de conformidad con la legislación española el día 16 de octubre de 2019. Con fecha 28 de septiembre de 2021 se acogió a régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), de aplicación retroactiva a partir del 1 de enero de 2021. En la misma fecha, 3 de septiembre de 2021, modificó su denominación social a la actual, es decir, Emperador Properties SOCIMI, S.A. 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 las sociedades dependientes (el “Grupo”), Ankasons Properties S.L.U. y Torre Emperador Castellana, S.A.U. y tiene como accionista principal 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).

Emperador Properties SOCIMI, S.A. tiene como objeto social la realización de las siguientes actividades:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que 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 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 SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Quedan excluidas aquellas actividades cuyo ejercicio exija requisitos especiales que no cumpla la Sociedad. Si fuera necesario algún título profesional, autorización o inscripción en registros 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.

b) Sociedades dependientes, multigrupo y asociadas

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, 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.
- La Sociedad Dominante devino titular el 11 de junio de 2025 de 128.000 acciones de la sociedad Torre Caleido, S.A. representativas del 50% de su capital social. Dicha adquisición no ha requerido aumento de capital, habiendo sido financiada con fondos propios. A fecha de cierre se mantiene el control conjunto con otra sociedad tenedora del otro 50% del capital.

Torre Emperador Castellana S.A.U. y Ankasons Properties S.L.U. se encuentran acogidas al régimen especial de SOCIMI.

De conformidad con los criterios de los Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre (modificado parcialmente por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre), por el que se aprueban las normas de formulación de las cuentas anuales consolidadas y estados financieros consolidados, a continuación, se detalla la información relacionada con las distintas sociedades que componen el Grupo a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, así como el método aplicado para su consolidación:

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

2025

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Auditor</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Rtdo</u>	<u>Fecha de incorporación</u>	<u>Participación (%)</u>		<u>Método de consolidación</u>
Ankasons Properties, S.L.U.	España	(1)	PwC Auditores SL	72.735	(237)	3 de septiembre de 2021	100%	Control	IG
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	España	(1)	PwC Auditores SL	163.473	1.781	10 de junio de 2022	100%	Control	IGI
Torre Caleido S.A.	España	(1)	Mazars Auditores SL			18 de julio de 2025	50%	Control conjunto	PPE

2024

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Auditor</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Rtdo</u>	<u>Fecha de incorporación</u>	<u>Participación (%)</u>		
Ankasons Properties, S.L.U.	España	(1)	PwC Auditores SL	73.811	273	3 de septiembre de 2021	100%	Control	IG
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	España	(1)	PwC Auditores SL	158.306	2.004	10 de junio de 2022	100%	Control	IGI

Domicilio Social

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

A 30 de junio de 2025 todas las sociedades consolidan por el método de integración global, excepto la nueva incorporación al Grupo, Torre Caleido, S.A., sobre la cual la sociedad dominante tiene control conjunto con el 50% de las acciones que se consolida por puesta en equivalencia. A dicha fecha ninguna de las Sociedades indicadas es cotizada.

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

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

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre de cada año.

2. BASES DE LA PRESENTACIÓN

(a) Imagen fiel

Los presentes estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (en adelante los Estados Financieros Intermedios) se han preparado de acuerdo con lo establecido en la circular 3/2020 en el artículo 2 apartado 2.1a en relación con la información a suministrar con empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo y se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad Dominante.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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

- Código de Comercio, reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio, y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre, el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007 y sus posteriores modificaciones.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, en relación a la información a desglosar en la memoria.

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

(b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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 los estados financieros intermedios.

• Vidas útiles 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 periodo 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.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

- Recuperabilidad de las inversiones inmobiliarias

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.

- Régimen SOCIMI

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Órgano de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Órgano de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

(d) Agrupación de partidas

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

(e) Cambios en estimaciones contables

A pesar de que las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración se han calculado de la mejor información disponible a 30 de junio de 2025 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los estados financieros intermedios de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva. A 30 de junio de 2025 no se han producido cambios en estimaciones contables respecto a ejercicios anteriores.

(f) Comparación de la información

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

La información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 y al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

El Consejo de Administración de la Sociedad presenta a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado a 30 de junio de 2025, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y de las notas de la memoria, además de las cifras del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025, las correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024, excepto para el balance cuya comparativa es al 31 de diciembre de 2024.

(g) Principio de empresa en funcionamiento

Los presentes estados financieros intermedios consolidados han sido preparados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

(h) Régimen SOCIMI

Con fecha 28 de septiembre 2021, el Accionista Único decidió 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. En la misma fecha se comunica la incorporación al régimen en la AEAT.

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

- Ankasons Properties, S.L.U. constituida como sociedad limitada de conformidad con la legislación española el 20 de marzo de 2019, la cual optó por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI establecido por dicha Ley en fecha 3 de septiembre de 2021 y lo comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha 29 de septiembre de 2021.
- Torre Emperador Castellana, S.A.U. constituida como sociedad anónima de conformidad con la legislación española el 17 de octubre de 1988 y que optó por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI establecido por dicha Ley el 8 de junio de 2022.

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

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

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

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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.

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

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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.0
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

La disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del régimen fiscal de éstas en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha donde se opta por tal régimen.

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.

La totalidad de las acciones de la Sociedad cotizan en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil), desde el pasado 19 de diciembre de 2022.

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

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

Solo podrá haber una clase de acciones, siendo cumplido en el caso de la Sociedad, tal y como figura en la nota 9.

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

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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

En relación con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, las sociedades han generado beneficio durante dicho ejercicio por lo que se ha distribuido beneficios a la Sociedad Dominante.

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

En este sentido, a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Grupo cumple todos de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, la que regula las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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

(i) 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. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 de la Sociedad a presentar a los Accionistas para su aprobación 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 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 distribuable 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.

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:

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

- 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.

Desde la incorporación de las sociedades del grupo al régimen SOCIMI la aplicación de las pérdidas consistió en su traspaso integro a resultados negativos de ejercicios anteriores por lo que no aplica este requisito de distribución.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de estos Estados Financieros Intermedios consolidados a 30 de junio de 2025, se acuerdo con lo establecido en el marco normativo de la información financiera aplicable, son los siguientes:

4.1. SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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

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

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

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

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

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 se había integrado al perímetro de consolidación la sociedad Ankasons Properties S.L.U. Con fecha 3 de septiembre de 2021, el Accionista Único de la Sociedad Dominante, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd, decidió aumentar el capital social de la Sociedad por importe de 71.043.406 euros mediante la emisión de 71.043.406 nuevas acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas. El contravalor del aumento de capital consistió en una aportación no dineraria del 100% de las participaciones de Ankasons Properties, S.L.U.. por importe de 71.043.406 euros y una prima de emisión por importe de 1.136.807 euros.

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

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

4.2. SOCIEDADES MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

Las sociedades multigrupo y asociadas se incluyen en las cuentas consolidadas aplicando el método de puesta en equivalencia.

Cuando se aplica por primera vez el procedimiento de puesta en equivalencia, la participación en la sociedad se valora por el importe que el porcentaje de inversión de las sociedades del Grupo represente sobre el patrimonio neto de aquella, una vez ajustados sus activos netos a su valor razonable a la fecha de adquisición de la influencia significativa.

La diferencia entre el valor neto contable de la participación en las cuentas individuales y el importe mencionado en el párrafo anterior constituye un fondo de comercio que se recoge en la partida "participaciones puestas en equivalencia". En el caso excepcional de que la diferencia entre el importe al que la inversión esté contabilizada en las cuentas individuales y la parte proporcional del valor razonable de los activos netos de la sociedad fuese negativa, en cuyo caso, dicha diferencia se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, tras haber evaluado de nuevo la asignación de los valores razonables a los activos y pasivos de la sociedad asociada.

En general, salvo en el caso de que surja una diferencia negativa en la adquisición de influencia significativa, la inversión se valora inicialmente por su coste.

Los resultados generados por la sociedad puesta en equivalencia se reconocen desde la fecha en que se adquiere la influencia significativa.

El valor contable de la participación se modifica (aumenta o disminuye) en la proporción que corresponda a las sociedades del Grupo, por las variaciones experimentadas en el patrimonio neto de la sociedad participada desde la valoración inicial, una vez eliminada la proporción de resultados no realizados generados en transacciones entre dicha sociedad y las sociedades del Grupo.

El mayor valor atribuido a la participación como consecuencia de la aplicación del método de adquisición se reduce en ejercicios posteriores, con cargo a los resultados consolidados o a otra partida del patrimonio neto que corresponda y a medida que se deprecien, causen baja o se enajenen a terceros los correspondientes elementos patrimoniales. Del mismo modo, procede el cargo a

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

resultados consolidados cuando se producen pérdidas por deterioro de valor de elementos patrimoniales de la sociedad participada, con el límite de la plusvalía asignada a los mismos en la fecha de primera puesta en equivalencia.

Las variaciones en el valor de la participación correspondientes a resultados del ejercicio de la participada forman parte de los resultados consolidados, figurando en la partida "Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia". No obstante, si la sociedad asociada incurre en pérdidas, la reducción de la cuenta representativa de la inversión tendrá como límite el propio valor contable de la participación calculado por puesta en equivalencia. Si la participación hubiera quedado reducida a cero, las pérdidas adicionales, y el correspondiente pasivo se reconocerán en la medida en que se haya incurrido en obligaciones legales, contractuales, implícitas o tácitas, o bien si el Grupo hubiera efectuado pagos en nombre de la sociedad participada.

Las variaciones en el valor de la participación correspondientes a otras variaciones en el patrimonio neto se muestran en los correspondientes epígrafes del patrimonio neto conforme a su naturaleza.

La homogeneización valorativa y temporal se aplica a las inversiones asociadas en la misma forma que para las sociedades dependientes.

4.3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance intermedio consolidado de los presentes estados financieros intermedios consolidados 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 con su precio de adquisición o coste de producción. 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:

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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.

4.4. DETERIORO DE VALOR DE ACTIVOS NO FINANCIEROS

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. 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 en base a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). 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, habiendo sido realizada por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., estando detallada la metodología e hipótesis utilizadas a tales efectos en la Nota 6 de la presente memoria consolidada.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

4.5. ARRENDAMIENTOS

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros. Estos arrendamientos se califican como arrendamientos operativos.

Los activos arrendados bajo arrendamiento operativo se incluyen en el balance consolidado de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de manera lineal durante el plazo estimado del arrendamiento. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Un pago realizado al formalizar o adquirir un contrato de arrendamiento contabilizado como arrendamiento operativo representa cuotas de arrendamiento anticipadas que se amortizan durante el periodo de arrendamiento, de conformidad con el patrón de beneficios arrojado.

4.6. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(a) Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o



Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

(c) Activos financieros coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, o hasta que se

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

producen las siguientes circunstancias:

En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

4.7. PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

(a) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

(b) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluye en esta categoría aquellos pasivos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Pasivos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el pasivo financiero causa baja del balance.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en pasivos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos pasivos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para la baja de los pasivos financieros a coste.

Contabilidad de operaciones de cobertura

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

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

4.8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

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

4.9. PROVISIONES

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

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

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

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

4.10. 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 conformar el Grupo están acogidas al régimen de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En este sentido, en cumplimiento de determinados requisitos establecidos por dicha Ley, las sociedades que conforman el Grupo tributan a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades. Los requisitos para 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.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

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

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

Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

Las diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

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

Valoración

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

4.11. INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por arrendamientos 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 el alquiler. El Grupo basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

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

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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.

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

El Grupo presenta el balance consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente.

A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

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

4.13. MEDIO AMBIENTE

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.

4.14. TRANSACCIONES ENTRE EMPRESAS DEL GRUPO

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante, lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dinerada de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las Cuentas anuales consolidadas del grupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Factores de riesgo financiero

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

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

(i) Riesgo de mercado

La crisis económica internacional que en España se acusa, especialmente en los sectores inmobiliarios y financiero, supone en sí un importante factor de riesgo de mercado. Los Administradores del Grupo monitorizan la misma con el objetivo de minimizar los posibles efectos potenciales de la misma.

(ii) Riesgo de tipo de cambio

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

(iii) Riesgo de precio

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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

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

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

(v) Riesgo de crédito

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

(vi) Riesgo de liquidez

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

El Grupo presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 6.311 miles de euros, es decir el activo corriente supera al pasivo corriente por dicho importe.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 ha sido el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	Total Inversiones inmobiliarias
<i>Saldo a 31.12.2024</i>				
Coste	305.140	417.511	17.735	740.386
Amortización acumulada	-	(85.109)	(15.796)	(100.905)
Deterioro acumulado de valor	(965)	(2.253)	-	(3.218)
Valor Neto Contable	304.175	330.149	1.939	636.263
Altas	-	233	876	1.109
Bajas	-	-	-	-
Dotación a la amortización del ejercicio	-	(3.540)	(227)	(3.766)
Deterioro de valor del ejercicio	-	-	-	-
<i>Saldo a 30.06.2025</i>	<i>-</i>	<i>(3.306)</i>	<i>649</i>	<i>(2.657)</i>
Coste	305.140	417.744	18.611	741.495
Amortización acumulada	-	(88.649)	(16.023)	(104.671)
Deterioro acumulado de valor	(965)	(2.253)	-	(3.218)
Valor Neto Contable 30.06.2025	304.175	326.843	2.588	633.606

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	Total Inversiones inmobiliarias
<i>Saldo a 31.12.2023</i>				
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	303.280	335.091	1.135	639.506
Altas	-	-	1.234	1.234
Bajas	-	(25)	-	(25)
Dotación a la amortización del ejercicio	-	(7.003)	(430)	(7.433)
Deterioro de valor del ejercicio	894	2.087	-	2.981
<i>Saldo a 31.12.2024</i>	894	(4.941)	804	(3.243)
Coste	305.140	417.511	17.735	740.386
Amortización acumulada	-	(85.109)	(15.796)	(100.905)
Deterioro acumulado de valor	(965)	(2.253)	-	(3.218)
Valor Neto Contable 31.12.2024	304.175	330.149	1.939	636.263

El Grupo posee dos inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024. Las inversiones inmobiliarias corresponden a los siguientes activos:

- 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). 60.142 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, en 52 plantas, y 1.177 plazas de aparcamiento de coches y 10 de motos. Dicho edificio se construyó en la parcela situada en la confluencia del Paseo de la Castellana con la calle Arzobispo Morcillo, solar de 7.500 metros cuadrados de superficie adquirido en el ejercicio 2001 por un importe de 188 millones de euros al Real Madrid Club de Fútbol. A 30 de junio de 2025, dicho edificio se dedica en su totalidad a su explotación en régimen de alquiler y se han firmado contratos de arrendamiento que representan un 99% del total de superficie alquilable.
- 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. El inmueble es un edificio exclusivo de oficinas construido en 2010 que cuenta con 2 plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento (196 plazas) y 24 plantas sobre rasante. A 30 de junio de 2025, dicho edificio se dedica en su totalidad a su explotación en régimen de alquiler y se han firmado contratos de arrendamiento que representan un 68% del total de superficie alquilable.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

a) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

	Miles de euros			
	30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	633.606	675.170	636.263	675.170

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

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

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

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 (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.) 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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025, el Grupo no ha reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor. La pérdida acumulada está relacionada con el edificio "Torre Diagonal One" situado en Plaza Ernest Lluch, 5, Barcelona, propiedad de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. Dicha pérdida se fundamentó 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 e inflación futura. A 30 de junio de 2025 la dirección y los Administradores han evaluado la suficiencia y la aplicabilidad de las hipótesis empleadas en la valoración y han estimado que a dicha fecha no se han producido cambios sustanciales que hagan modificar la valoración de los activos.

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"), la tasa utilizada para el descuento de flujos de caja de las proyecciones y las proyecciones de la inflación del INE. A continuación, se muestra información cuantitativa sobre las tasas de salida ("Exit Yield") utilizadas en la medición del valor razonable:

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	2025	2024	2025	2024
	Tasas de salida	Tasas de salida	Tasas de descuento	Tasas de descuento
Oficinas	3,75% - 4,75%	3,25% - 4,7%	5,75% - 7,75%	5,5% - 7,6%

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Grupo no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2025 las Sociedades del Grupo tiene elementos totalmente amortizados por importe de 23.078 miles de euros (22.651 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

d) Seguros

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguro que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 los activos cuentan con todos los seguros en vigor.

e) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados intermedia consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

Descripción	Miles de Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos por rentas de alquiler	16.986	16.661
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos	(5.761)	(5.456)
Total	11.225	11.205

f) Inversiones Inmobiliarias afectas a garantías

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

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

7. ACTIVOS FINANCIEROS

7.1. ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	30/06/2025		31/12/2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<i>Activos financieros a coste amortizado</i>				
Depósitos y fianzas	4.168	-	3.959	-
Cientes por ventas y prestación de servicios	-	1.641	-	1.349
Créditos a empresas del grupo y asociadas	58.632	2.487	5.484	40.138
	62.800	4.128	9.443	41.487
<i>Activos financieros a coste</i>				
Instrumentos de patrimonio de sociedades puestas en equivalencia	19.397	-	-	-
	19.397	-	-	-
<i>Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto (Nota 11)</i>				
Derivados de cobertura (Nota 11)	10.184	-	10.552	-
	10.184	-	10.552	-
	92.381	4.128	19.995	41.487

a) Activos financieros a coste amortizado

Depósitos y fianzas

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

Cientes por ventas y prestación de servicios

En el epígrafe de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se registran, principalmente, saldos a cobrar con los inquilinos de los inmuebles. La totalidad de los importes registrados en este epígrafe se corresponden a importes facturados y no vencidos, los cuales la Sociedad espera recuperar.

El saldo de "Clientes por ventas y prestación de servicios" se presenta neto de correcciones por deterioro. Las correspondientes provisiones se dotan en función del riesgo que presenten las posibles insolvencias con respecto al cobro de los activos.

La exposición máxima al riesgo de crédito, a la fecha de presentación de la información, es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

Créditos a empresas del grupo y asociadas

Con fecha 22 de mayo de 2019, la sociedad dependiente, Torre Emperador Castellana, S.A.U. firmó un préstamo por importe de 101.322 miles de euros con el entonces Accionista Único Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. con vencimiento 3 de febrero de 2023 y con un tipo de interés fijo de 2,5%. Con fecha 18 de junio de 2020, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. realizó una amortización parcial anticipada por importe de 10.000 miles de euros de dicho préstamo. Durante el ejercicio 2021, Megaworld Land Singapore Pte Ltd realizó cuatro amortizaciones parciales anticipadas; (i) el 20 de enero de 2021 por importe 10.000 miles de euros, (ii) el 5 de julio de 2021 por importe 500 miles de euros, (iii) el 28 de julio de 2021 por importe 500 miles de euros y (iv) el 2 de noviembre de 2021 por importe 12.000 miles de euros. Adicionalmente durante el mes de junio de 2025 se realizó una amortización parcial de 30.000 miles de euros. Dicho préstamo se prorroga anualmente y la sociedad dependiente y Megaworld Land Singapore Pte. Ltd han acordado que no se renovará el próximo vencimiento.

Los préstamos concedidos devengan un tipo de interés acorde al mercado.

A 30 de junio de 2025 el importe total del préstamo concedido asciende a 4.723 miles de euros y los intereses devengados no cobrados a 654 miles de euros.

Adicionalmente, el 3 de marzo de 2025, la sociedad dependiente, Torre Emperador Castellana, S.A.U. firmó un préstamo con la Sociedad del Grupo Alliance Global Investments SLU por importe máximo de 2.500 miles de euros de los cuales a 30 de junio de 2025 se han dispuesto 2.000 miles de euros.

Adicionalmente, el 8 de junio de 2021, Ankasons Properties, S.L.U. suscribió con el entonces Accionista Único Megaworld Land Singapore Pte Ltd un contrato de crédito por importe máximo de 5.200 miles de euros con vencimiento a cinco años y tipo de interés fijo del 1,5% anual pagadero a vencimiento. El 8 de junio de 2021 Megaworld Land Singapore Pte Ltd dispuso de 4.200 miles de euros, el 2 de julio de 500 miles de euros y el 27 de julio de 500 miles de euros adicionales. Durante el mes de junio de 2025 se realizó una amortización parcial de 5.000 miles de euros.

A 30 de junio de 2025 el importe total del préstamo concedido asciende a 526 miles de euros y los intereses devengados no cobrados a 42 miles de euros. (244 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

b) Activos financieros a coste

Participaciones puestas en equivalencia

La Sociedad Dominante devino titular el 11 de junio de 2025 de 128.000 acciones de la sociedad Torre Emperador Castellana, S.A.U. representativas del 50% de su capital social. Dicha adquisición no ha requerido aumento de capital, habiendo sido financiada con fondos propios. A fecha de cierre se mantiene el control conjunto con otra sociedad tenedora del otro 50% del capital

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Torre Caleido, S.A. tiene por objeto exclusivo la realización de todas las actividades necesarias para la ejecución del contrato de constitución y cesión de un derecho de superficie sobre la rasante, vuelo y subsuelo de la parcela propiedad del Ayuntamiento de Madrid, parcela P-5 del Área de Planeamiento Remitido (APR) 08.04 "Ciudad Deportiva", situada en el Paseo de la Castellana 259-E, para la construcción y explotación de uno o varios edificios con usos dotacionales, asociados o complementarios permitidos por el planeamiento.

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

Instrumentos financieros derivados

El epígrafe de inversiones financieras, derivados no corriente, recoge el importe correspondiente a las operaciones con derivados financieros con valoración favorable para el Grupo cuyo plazo de liquidación sea superior a un año (véase nota 11).

7.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

La clasificación de activos por vencimiento a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente (en miles de euros):

30 de junio de 2025

	Miles de euros						Total
	Activos financieros						
	jun-26	jun-27	jun-28	jun-29	jun-30	Años posteriores	
Inversiones financieras							
Derivados financieros	-	-	-	9.090	-	1.094	10.184
Instrumentos de patrimonio de sociedades puestas en equivalencia	-	-	-	-	-	19.397	19.397
Fianzas y depósitos	448	205	685	291	470	2.069	4.168
Créditos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.641	-	-	-	-	-	1.641
Créditos a empresas del grupo y asociadas	2.487	-	-	-	-	58.632	61.119
Total	4.576	205	685	9.381	470	81.191	96.509

31 de diciembre de 2024

	Miles de euros						Total
	Activos financieros						
	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	Años posteriores	
Inversiones financieras							
Derivados financieros	-	-	-	-	-	10.552	10.552
Fianzas y depósitos	-	866	94	1.983	803	213	3.959
Créditos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.349	-	-	-	-	-	1.349
Créditos a empresas del grupo y asociadas	40.138	-	-	-	-	5.484	45.622
Total	41.487	866	94	1.983	803	16.249	61.482

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

8. EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 30 de junio de 2025 asciende a 12.081 miles de euros (6.967 miles de euros a 31 de diciembre de 2024)

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 entonces Accionista Único acordó aumentar el capital social de la Sociedad Dominante mediante una aportación no dineraria consistente en la totalidad de las participaciones representativas del 100% del capital social de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. mediante la emisión de 71.043.406 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, con una prima de emisión de 1.137 miles de euros.

De esta forma a 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad Dominante 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 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 30 de junio de 2025 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 de 2024 y a 30 de junio de 2025 es de 4,20 euros por acción.

b) Reservas

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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 2024 y a 30 de junio de 2025 la reserva legal todavía no se encuentra completamente dotada.

c) Autocartera

A 30 de junio de 2025 la sociedad mantiene acciones propias por un valor de 10 miles de euros, adquiridas con fecha 27 de octubre de 2022. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 la sociedad dominante ha procedido a la venta de acciones propias por importe de 125 miles de euros.

d) Resultado del periodo atribuido a la Sociedad Dominante

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es como sigue (en miles de euros):

Sociedad	30/06/2025		
	Resultado CCAA	Ajustes	Total
Emperador Properties SOCIMI, S.A.	6.080	(6.482)	(402)
Ankasons Properties, S.L.U.	(237)	-	(237)
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	1.781	(568)	1.213
Total	7.624	(7.050)	574

Sociedad	31/12/2024		
	Resultado CCAA	Ajustes	Total
Emperador Properties SOCIMI, S.A.	(271)	(45)	(316)
Ankasons Properties, S.L.U.	2.860	14	2.874
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	4.030	32	4.061
Total	6.619	-	6.619

10. PASIVOS FINANCIEROS

10.1. PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 y en el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Miles de Euros			
	30/06/2025		31/12/2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>				
Deudas con entidades de crédito	339.098	4.369	296.405	10.020
Otros pasivos financieros	6.582	-	6.105	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	4.914	-	6.450
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	-	960	-	125
Total pasivos	345.680	10.243	302.510	16.595

Deudas con entidades de crédito

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito" recoge tres préstamos formalizados el 30 de mayo de 2019 y el 21 de marzo de 2022 con CaixaBank, S.A. y el 11 de junio de 2025 con BBVA, cuyo coste amortizado a 30 de junio de 2025 es de 235.270 miles de euros, 68.196 miles de euros y 40.000 miles de euros respectivamente.

El primero de los préstamos, formalizado por la sociedad dependiente Ankasons Properties, S.L.U., está compuesto por dos tramos; el tramo A cuyo importe asciende a 83.000 miles de euros, dispuestos a la firma del contrato y el tramo B cuyo importe asciende a 7.000 miles de euros, dispuesto el 31 de mayo de 2021. Con fecha 11 de noviembre de 2024 se formalizó una refinanciación de la deuda por la sociedad dependiente Ankasons Properties SLU. La nueva financiación está compuesta por dos tramos; el tramo A cuyo importe asciende a 63.000 miles de euros, dispuestos a la firma del contrato y el tramo B cuyo importe asciende a 5.500 miles de euros. El préstamo vence el 21 de noviembre de 2029, con una prórroga de dos años más. El tipo de interés aplicable es de Euribor a 6 meses + 1,95% con una amortización anual del 1%. A 30 de junio de 2025 ha devengado intereses en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 1.601 miles de euros siendo el impacto de la cobertura de flujos de efectivo positiva por importe de 306 miles de euros.

El segundo de los préstamos, formalizado por la sociedad dependiente Torre Emperador Castellana, S.A.U., está compuesto por dos tramos; el tramo A cuyo importe asciende a 254.000 miles de euros, dispuestos a la firma del contrato y el tramo B (revolving) cuyo importe asciende a 3.000 miles de euros. El préstamo vence el 21 de marzo de 2029. El tipo de interés aplicable es el Euribor a tres meses + 1,30% y el tipo de interés efectivo es del 4,96%. A 30 de junio de 2025 ha devengado intereses en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 4.107 miles de euros siendo el impacto de la cobertura de flujos de efectivo positiva por importe de 1.755 miles de euros.

El tercero de los préstamos, formalizado por la sociedad Emperador Properties SOCIMI, S.A., está compuesto por un principal de 40.000 miles de euros. El tipo de interés aplicable es el Euribor a tres meses + 1,70%. A 30 de junio de 2025 ha devengado intereses en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 54 miles de euros. Este préstamo se ha dispuesto con el objetivo de financiar a corto plazo la compra de las acciones de la sociedad Torre Caleido, S.A., descrita en la nota 7.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Las dos primeras operaciones están sujetas al cumplimiento de ratios financieros:

Ratio de cobertura superior al 1,1x del servicio de la deuda definido contractualmente como "Debt Service Coverage Ratio" (DCSR o Ratio de cobertura de servicio de la deuda) siendo el ratio entre el Flujo de Caja Libre y el Servicio de la Deuda para cualquier periodo pertinente (sobre una base móvil de doce (12) meses -considerando el periodo anterior de doce (12) meses finalizado en esa fecha).

LTV (loan to value) inferior al 60% del valor del activo, definido contractualmente como la Utilización (entendiéndose como utilización el importe pendiente de préstamo) como porcentaje del valor de mercado del Inmueble (determinado de acuerdo con la Tasación más reciente del Inmueble en ese momento).

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 se cumplían ambos ratios financieros.

Otros pasivos financieros

El epígrafe de "otros pasivos financieros" recoge tanto a 31 de diciembre de 2024 como a 30 de junio de 2025 "Fianzas y depósitos" recibidas 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.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

El epígrafe de "Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar" a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 corresponde principalmente a facturas pendientes de pago por gastos relacionados con los gastos de explotación asociados a las rentas de los inmuebles del Grupo.

10.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

La clasificación de pasivos por vencimiento a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente (en miles de euros):

30 de junio de 2025

	Miles de euros					Total
	Activos financieros					
	jun-26	jun-27	jun-28	jun-29	Años posteriores	
Inversiones financieras						
Deudas con entidades de crédito	4.369	44.496	4.496	224.525	65.581	343.467
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	6.582	6.582
Débitos y partidas a pagar						
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.914	-	-	-	-	4.914
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	960	-	-	-	-	960
Total	10.243	44.496	4.496	224.525	72.163	355.923

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

31 de diciembre de 2024

	Miles de euros					
	Activos financieros					
	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	Años posteriores	dic-25
Inversiones financieras						
Deudas con entidades de crédito	10.020	70.557	6.200	6.200	213.448	10.020
Otros pasivos financieros	-	540	57	558	4.950	-
Débitos y partidas a pagar						
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.450	-	-	-	-	6.450
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	125	-	-	-	-	125
Total	16.595	71.097	6.257	6.758	218.398	16.595

10.3. APLAZAMIENTO DEL PAGO A PROVEEDORES

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios terminados el 30 de junio 2025 y 2024 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2025	2024
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	105,78	85,88
Ratio de operaciones pagadas	49,43	54,82
Ratio de operaciones pendientes de pago	224,37	310,39
(Euros)		
Total pagos realizados	7.805	14.698
Total pagos pendientes	3.709	2.033

De acuerdo con la Ley 15/2010 sobre morosidad, modificada por la Ley 31/2014, se informa que a cierre de 30 de junio de 2025 y 2024 no existen importes pendientes de pago a los proveedores cuyo plazo de pago sea superior a 60 días.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	30/06/2025	31/12/2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	560	1.161
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	78%	72%

Volumen (miles de euros)	30/06/2025	31/12/2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	6.123	10.631
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	65%	66%

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El detalle de los instrumentos financieros derivados a 30 de junio de 2025 es como sigue:

Derivados de cobertura <i>Coberturas de los flujos de efectivo</i>	Importe nacional	Miles de euros Valor razonable Activo no corriente 30/06/2025
Permutas de tipo de interés	290.360	9.115
Total derivados de cobertura	290.360	9.115

A 30 de junio de 2025 los derivados cubren el 100% del nominal del préstamo de la sociedad Torre Emperador Castellana, S.A.U. por importe de 236.220 miles de euros y el 77,01% del Tramo A del nominal del préstamo de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. por importe de 49.060 miles de euros.

El detalle de los instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

Derivados de cobertura <i>Coberturas de los flujos de efectivo</i>	Importe nacional	Miles de euros Valor razonable Activo no corriente 30/06/2024
Permutas de tipo de interés	290.360	18.249
Total derivados de cobertura	290.360	18.249

(a) Tipos de interés

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Los activos por derivados a 30 de junio de 2025 recogen el valor razonable de los contratos de permuta financiera de tipo de interés (IRS) con un floor firmados:

- i. el 30 de mayo de 2019 con la entidad financiera CaixaBank, S.A. con vencimiento en 30 de mayo de 2026 siendo el tipo fijo establecido el 0,4580% y un tipo variable del Euribor a 12 meses.
- ii. el 21 de marzo de 2022 con la entidad financiera CaixaBank, S.A. con vencimiento en 21 de marzo de 2029 siendo el tipo fijo establecido el 1,1684% y un tipo variable del Euribor a 3 meses.

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

(b) Coberturas de los flujos de efectivo

A 30 de junio de 2025 el importe total de las coberturas de los flujos de efectivo que ha sido reconocido en patrimonio neto (neto de efecto impositivo) asciende a 9.115 miles de euros (18.249 miles de euros en 2024).

El Grupo efectúa el test de efectividad de la cobertura contable al cierre del ejercicio.

12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de Euros			
	30/06/2025		31/12/2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos				
Activo por impuesto corriente	-	193	-	193
Otros créditos con las AA.PP.	-	447	-	347
	-	640	-	540
Pasivos				
Otras deudas con las AA.PP.	-	128	-	348
	-	128	-	348

El Grupo tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los ejercicios 2021 – 2024 de todos los 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, los

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Administradores de la Sociedad dominante consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

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 impositivas negativas compensadas por esta en los ejercicios 2016 a 2020. El derecho a compensar estas bases impositivas negativas se originó durante la pertenencia de la mencionada sociedad al grupo fiscal 058/85, cuya sociedad dominante era Inmobiliaria Espacio S.A., por aquel entonces sociedad dominante de Torre Emperador Castellana, S.A.U., (anteriormente denominado Torre Espacio Castellana, S.A.). Estas bases impositivas 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 comunicó que durante un proceso de inspección al anteriormente mencionado grupo fiscal 058/85, se puso en evidencia un exceso de compensación de bases impositivas negativas por valor de 20.641 miles de euros, instando a Torre Emperador Castellana, S.A.U. a presentar las alegaciones que consideró necesarias en comparecencia antes del 28 de septiembre de 2022.

Con fecha 5 de Julio de 2023, la Administración Tributaria emitió diligencia en la cual se comunica acuerdo de liquidación que incluyó la carta de pago de la misma por importe de 4.044 miles de euros. Dicho pago se hizo efectivo en 2024, manteniéndose abiertos diferentes medios para recuperar su importe.

El contrato de Compraventa de Torre Espacio Castellana, S.A. de fecha 23 de noviembre de 2015, incluía 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.

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.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

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

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Edificio de oficinas denominado "Torre Emperador" situado en Paseo de la Castellana 259-D incorporado al Grupo el 7 de junio de 2022 a través de la incorporación de la sociedad Torre Emperador Castellana, S.A.U. (anteriormente denominada Torre Espacio Castellana, S.A.U).
 - Edificio de oficinas denominado "Torre Diagonal One" situado en Plaza Ernest Lluch, 5, Barcelona incorporado al Grupo el 3 de septiembre de 2021 a través de la incorporación de la sociedad Ankasons Properties, S.A.U.
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

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

El balance consolidado de la Sociedad 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, la condonación parcial del crédito mantenido con el accionista que se ha realizado contra reservas voluntarias refiere a reservas de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial.



Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1. INGRESOS

a) Importe neto de la cifra de negocios por categoría

El importe neto de la cifra de negocios ha sido generado íntegramente en el territorio nacional español y corresponde fundamentalmente a ingresos de rentas de alquiler de los inmuebles propiedad del Grupo:

	30/06/2025	%	30/06/2024	%
Ingresos por rentas de alquiler	16.986	100%	16.661	100%
Total	16.986	100%	16.661	100%

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:

	30/06/2025	30/06/2024
Barcelona	3.868	3.911
Madrid	13.118	12.750
Importe neto de la cifra de negocios	16.986	16.661

14.2. GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 adjunta, es la siguiente:

	30/06/2025	30/06/2024
Arrendamientos y cánones	24	2
Reparaciones y conservación	1.612	1.564
Servicios de profesionales independientes	2.958	1.685
Primas de seguros	22	245
Servicios bancarios y similares	1	30
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	36	34
Suministros	1.271	847
Otros servicios	1.108	1.102
Tasas y tributos	1.890	2.149
Total	8.923	7.656

14.3. GASTOS DE PERSONAL

A 30 de junio de 2025 y a 30 de junio de 2024, el Grupo no cuenta con personal en plantilla.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

14.4.RESULTADO FINANCIERO

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 adjunta, es la siguiente:

	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos financieros		
Ingresos de créditos a corto plazo con empresas del grupo y asociadas	558	397
Otros ingresos financieros	36	33
Coberturas de flujos de efectivo	2.062	4.453
Total ingresos financieros	2.656	4.883
Gastos financieros		
Intereses de préstamos con entidades de crédito	(6.407)	(8.763)
Total gastos financieros:	(6.407)	(8.763)
Resultado financiero:	(3.751)	(3.880)

15. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 ninguna de las Sociedades del Grupo está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias (salvo lo mencionado en la nota 12) que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

b) Aavales

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 ninguna de las Sociedades del Grupo ha prestado aavales a terceros.

16. COMPROMISOS

a) Compromisos de compraventa

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, las Sociedades del Grupo no tienen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias u otros conceptos significativos.

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

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

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

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 las Sociedades tienen 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:

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Hasta un año	22.357	22.867
Entre uno y cinco años	86.898	98.635
Más de cinco años	55.070	28.416
	164.325	149.918

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

a) Transacciones realizadas durante el periodo con sociedades del grupo y partes vinculadas

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

(Miles de Euros)	30/06/2025		30/06/2024	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Global One Real Estate Spain, S.A.	154	1.397	290	1.358
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	517		397	-
Alliance Global investment S.L.	41			
TOTAL	712	1.397	687	1.358

El 23 de junio de 2022, con efecto 1 de enero de 2022, el Grupo suscribió tres contratos de gestión con la sociedad Global One Real Estate Spain, S.A., sociedad vinculada al Grupo a través del Accionista Único de la Sociedad Dominante del mismo, La comisión de gestión asciende a 1.397 miles de euros más IVA mensuales a 30 de junio de 2025 (2.719 miles de euros mensuales en el ejercicio 2024).

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

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

(Miles de Euros)	30/06/25		31/12/24	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
No corrientes				
Megaworld Land Singapore Pte Ltd			5.484	-
Torre Caleido SA	58.631			
Corrientes				
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	5.945	-	40.138	-
Global One Real Estate S.A.	437			-
Alliance Global Investments SL	2.000			
Total	67.013	-	45.622	-

A 30 de junio de 2025 el Grupo tiene préstamos con el Accionista Único Megaworld Land Singapore Pte. Ltd por importe de 2.488 miles de euros de los cuales 2.281 miles de euros se corresponden con el principal del préstamo y el saldo restante con intereses devengados no cobrados.

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.

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

Ningún miembro del Consejo de Administración ha recibido retribuciones por ningún concepto, ni se le ha concedido anticipos o créditos, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

La Sociedad Dominante no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección ya que no tiene personal y adicionalmente ni durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 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.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Si bien el Grupo no dispone de Alta Dirección ni a 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024, 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. Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio 2024, 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.

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 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, 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.

18. RETRIBUCIONES A LOS ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución al personal de alta dirección

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 el Consejo de Administración de Emperador Properties SOCIMI, S.A., estaba formado por 5 miembros (4 hombres y 1 mujer).

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio 2024, no se ha devengado importe alguno en concepto de remuneración o retribución de cualquier tipo a los miembros del Consejo de Administración.

Asimismo, ni en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 ni en el ejercicio 2024, se ha contraído obligación alguna en materia de pensiones y seguros de vida ni se ha concedido crédito o anticipo alguno a ningún miembro del Consejo de Administración ni existen saldos con ellos. Tampoco han sido contratados seguros de responsabilidad a ningún miembro del Consejo de Administración. Asimismo, no se han contraído obligaciones a título de garantía por cuenta de los administradores.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

19. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

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

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

20. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría prestados por PwC Auditores, S.L. y su red han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Servicios de auditoría de cuentas		
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.	-	61
Otros servicios distintos de auditoría		
Otros servicios prestados por otras entidades de la red de PwC	14	19
Total	14	80

*No hay servicios fiscales

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido hechos significativos con posterioridad al 30 de junio de 2025.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Reunidos los administradores de Emperador Properties SOCIMI, S.A., con fecha de 18 de Octubre de 2025 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, procede a formular los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

El Consejo de Administración



D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan (Presidente) *yt*



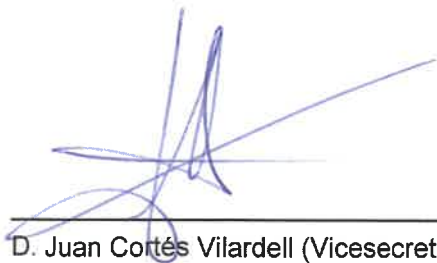
D. Kevin Andrew Lim Tan (Vicepresidente) *yt*



Dª. Katherine Lim Tan (Consejera) *yt*



D. Jorge Domecq Bohorquez (Secretario)



D. Juan Cortés Vilardell (Vicesecretario)

Madrid, a 18 de octubre de 2025

TOTAL ACTIVO (A+B)	455.994.180,21	378.904.695,94
A) ACTIVO NO CORRIENTE	449.755.195,75	376.896.296,72
IV. Inv. en emp. del grupo y asociadas a l.p.	449.755.195,75	376.896.296,72
1. Instrumentos de patrimonio	393.123.827,91	376.896.296,72
2. Créditos a empresas	56.631.367,84	
V. Inversiones financieras a largo plazo	0,00	0,00
1. Instrumentos de patrimonio	0,00	
B) ACTIVO CORRIENTE	6.238.984,46	2.008.399,22
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	595.618,99	521.600,55
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicio	338.459,89	338.459,89
6. Otros créditos con las Adm. Públicas	257.159,10	183.140,66
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente	5.643.365,47	1.486.798,67
1. Tesorería	5.643.365,47	1.486.798,67
PERDIDA	0,00	0,00
EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A.U. Importes expresados en EUROS	2025	2024
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	455.994.180,21	378.904.695,94
A) PATRIMONIO NETO	381.189.168,20	375.107.699,48
A-1) Fondos propios	381.189.168,20	375.107.699,48
I. Capital	102.055.770,00	102.055.770,00
1. Capital escriturado	102.055.770,00	102.055.770,00
II. Prima de emisión	274.184.371,80	274.184.371,80
III. Reservas	-271.221,66	-246.529,54
3. Resultado del ejercicio	-271.221,66	-246.529,54
IV. Acciones y part. en patrimonio propias	9.912,10	-134.996,40
V. Resultados de ejercicios anteriores	-868.869,66	-622.340,12
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	-868.869,66	-622.340,12
VII. Resultado del ejercicio	6.079.205,62	-128.576,26
B) PASIVO NO CORRIENTE	74.153.962,76	
II. Deudas a largo plazo	40.000.000,00	
2. Deudas con entidades de crédito	40.000.000,00	
III. Deudas con emp. del grupo y asociadas a l.p.	34.153.962,76	
C) PASIVO CORRIENTE	651.049,25	3.796.996,46
III. Deudas a corto plazo	332.802,52	125.000,00
2. Deudas con entidades de crédito	332.802,52	125.000,00
5. Otros pasivos financieros		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	318.246,73	3.671.996,46
1. Proveedores	313.162,65	26.187,74
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	966,26	3.645.808,72
6. Otras deudas con las Admin. públicas	4117,82	0,00
GANANCIA	0,00	0,00

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A.U.

Importes expresados en EUROS

2025

2024

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	6.119.205,62	-128.576,26
A) OPERACIONES CONTINUADAS	-342.052,79	-128.576,26
5. Otros ingresos de explotación	0,00	0,00
a) Ingresos accesorios y otros de gest. corriente	0,00	0,00
7. Otros gastos de explotación	-342.052,79	-135.668,68
a) Servicios exteriores	-342.052,79	-135.668,68
[A.1) RESULT. EXPLOT.. (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)]	-342.052,79	-135.668,68
12. Ingresos financieros	6.515.628,02	7.092,42
14. Gastos financieros	-54.369,61	
[A.2) RESULTADO FINANCIERO (13+14+15+16+17)]	6.461.258,41	7.092,42
[A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)]	6.119.205,62	-128.576,26
[Impuesto sobre beneficios]	0,00	0,00
[A.4) RESULT. OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+18)]	6.119.205,62	-128.576,26
[@@@19]	0,00	0,00
[A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19)]	6.119.205,62	-128.576,26