

El Prat de Llobregat, a 31 de octubre de 2018

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB) Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**”) por medio de la presente publica la siguiente información:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y sus sociedades dependientes correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018.
- Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y sus sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 e informe de gestión.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018.
- Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 e informe de gestión.
- Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB.
- Anexo sobre el informe de estructura organizativa y sistemas de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existentes, no habiendo experimentado cambios relevantes respecto del publicado con motivo de la incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) el pasado 5 de julio de 2018.

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

Atentamente,

Torbel Investments 2015 Socimi, S.A.

Anticipa Real Estate, S.L.U., representada por D. Eduard Mendiluce Fradera,
Presidente y Consejero Delegado

**Torbel Investments 2015
Socimi, S.A. y Sociedades
Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
30 de junio de 2018 e
Informe de Gestión Consolidado,
junto con el informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Torbel Investments 2015 Socimi, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Torbel Investments 2015 Socimi, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 30 de junio de 2018, 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, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 30 de junio de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios para su arrendamiento situados en España, que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado, y cuyo valor en libros al 30 de junio de 2018 asciende a 154.098 miles de euros, una vez considerados los deterioros registrados por importe de 4.616 miles de euros (véase Nota 8).

De acuerdo con lo descrito en la Nota 5.3 de la memoria consolidada, la determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre la base de valoraciones realizadas por un experto contratado por el Grupo.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre: los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado, la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización, así como del valor residual del activo al final del período de proyección.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención del informe de valoración del experto contratado por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, y la evaluación de la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como de la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración, hemos evaluado las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo utilizada por el experto contratado por el Grupo, tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.

Igualmente hemos revisado la corrección de la información incluida en la valoración y hemos replicado el cálculo realizado por el Grupo, sobre una muestra de activos elegida en base selectiva, para verificar la existencia o no de deterioro para cada uno de los activos seleccionados.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 5.3 y 8 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Situación financiera y vinculación con otras partes vinculadas

Descripción

De acuerdo con lo descrito en la Nota 3.9 de la memoria consolidada adjunta, al cierre ejercicio terminado el 30 de junio de 2018 el Grupo presenta una situación de desequilibrio financiero al mantener un fondo de maniobra negativo de 4.857 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 10.520 miles de euros, un importe de 3.659 miles de euros, corresponden a saldos con otras partes vinculadas (sociedades participadas por fondos gestionados por el Grupo Blackstone) con los que adicionalmente, mantiene un importe de 16.781 miles de euros registrados en el pasivo no corriente del balance consolidado cuyo vencimiento ha sido modificado con posterioridad al cierre del ejercicio (véanse Notas 1, 15.2 y 17).

Los administradores de la Sociedad dominante detallan en la Nota 3.9 de la memoria consolidada adjunta los factores que, en su opinión, permitirán restablecer la situación financiera descrita y recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado adjunto, entre los que se encuentra, el compromiso de apoyo financiero del grupo al que pertenece.

En este contexto, la evaluación del principio de empresa en funcionamiento del Grupo requiere de la realización de estimaciones significativas y de la aplicación de juicios relevantes por parte de los administradores de la Sociedad dominante, motivo por el cual representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Los procedimientos de auditoría realizados al respecto han incluido, entre otros, la evaluación de la razonabilidad de las estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad dominante en relación a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, en base al compromiso suscrito por su grupo a través de Empire Pledgeco S.à r.l. (véase Nota 1), para dar cobertura a las necesidades financieras del Grupo, y a la evaluación de la capacidad que la mencionada sociedad del grupo tiene para hacer frente a los compromisos asumidos antes mencionados.

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos sustantivos de confirmación con otras partes vinculadas de los saldos que se desglosan en la Nota 15.2 de la memoria consolidada.

Finalmente, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 3.9 y 15.2 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 6 y 7 del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Francesc Ganyet Olivé
Inscrito en el R.O.A.C nº 21334

30 de octubre de 2018

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2018 Núm. 20/18/13953

IMPORT COL·LEGIAL: 98,00 EUR
.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio
terminado el 30 de junio de 2018 e Informe de
Gestión Consolidado, elaborados conforme a
las Normas Internacionales de Información
Financiera

TORBEL INVESTMENTS 2015 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2018
(Euros)

	30/06/2018	30/06/2017		30/06/2018	30/06/2017
ACTIVO			PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO		
Inversiones inmobiliarias	154.987.991	160.553.167	Capital	39.094.669	65.935.871
Inversiones financieras a largo plazo	154.097.971	159.782.580	Prima de emisión	8.054.050	7.855.500
	890.020	770.587	Reservas	38.890.095	49.559.500
			Reservas sociedades consolidadas	13.828.895	11.432.751
			Otras aportaciones de socios	(8.889.068)	(2.669.287)
			Resultados de ejercicios anteriores	6.175.000	6.175.000
			Resultado del período atribuido a la sociedad dominante	(2.561.176)	(696.413)
				(16.403.127)	(5.761.180)
			PASIVO NO CORRIENTE	111.036.085	102.369.785
			Provisiones a largo plazo	21.287	5.155
			Deudas a largo plazo	94.234.174	96.134.860
			Deudas a largo plazo con entidades de crédito	92.821.779	95.105.120
			Otros pasivos financieros	1.412.395	1.029.740
			Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	16.780.624	6.229.770
			PASIVO CORRIENTE	10.520.300	9.769.254
ACTIVO CORRIENTE	5.663.063	17.521.743	Deudas a corto plazo	399.260	390.676
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.963.109	1.164.736	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	399.260	390.676
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios	959.151	350.600	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.267.437	2.214.028
Cientas, empresas del Grupo y asociadas	580	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.853.583	7.164.560
Deudores varios	912.544	814.136	Proveedores	5.071.313	2.114.570
Activos por impuesto corriente	41.217	-	Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	2.391.380	1.371.815
Otros créditos con las Administraciones Públicas	49.817	-	Acreedores varios	981.146	2.366.035
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	39.330	59.300
Periodificaciones a corto plazo	-	-	Pasivo por impuesto corriente	134.181	13.412
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.699.954	4.863.662	Anticipos de clientes	238.253	1.239.418
TOTAL ACTIVO	160.651.054	178.074.910	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	160.651.054	178.074.910

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 30 de junio de 2018.

TORBEL INVESTMENTS 2015 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018	Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 14.1	8.908.194	3.564.243
Prestación de servicios		8.908.194	3.564.243
Otros ingresos de explotación		810.854	232.059
Otros gastos de explotación	Nota 14.3	(18.978.096)	(8.284.838)
Servicios exteriores		(14.070.218)	(5.258.785)
Tributos		(1.988.759)	(556.256)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(568.202)	(426.933)
Otros gastos de gestión corriente		(348.917)	(42.962)
Amortización del inmovilizado	Nota 8	(1.986.004)	(789.148)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	Nota 8	(1.897.758)	(1.813.777)
Deterioro y pérdidas		(2.563.753)	(1.814.489)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		665.994	712
Diferencias negativas en combinaciones de negocio	Nota 7	-	2.389.189
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO		(11.441.611)	(2.732.361)
Ingresos financieros		749	6
Gastos financieros		(4.826.869)	(3.015.413)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 15.1	(1.054.166)	(314.545)
Por deudas con terceros	Nota 14.4	(3.742.703)	(2.700.868)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO		(4.826.120)	(3.015.407)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO		(16.267.731)	(5.747.768)
Impuestos sobre beneficios	Nota 12.2	(135.396)	(13.412)
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(16.403.127)	(5.761.180)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(16.403.127)	(5.761.180)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(16.403.127)	(5.761.180)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN	Nota 10.8	(2,07)	(0,73)

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018.

TORBEL INVESTMENTS 2015 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018	Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017
Resultado consolidado del ejercicio (I)	(16.403.127)	(5.761.180)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS AL ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(16.403.127)	(5.761.180)
Total de Ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(16.403.127)	(5.761.180)

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018.

TORBEL INVESTMENTS 2015 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Reservas sociedades consolidadas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	TOTAL
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2016	7.855.500	70.159.500	(1.346)	-	-	6.175.000	8.108.397	92.287.051
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	(5.761.180)	(5.761.180)
Operaciones con accionistas	-	(20.600.000)	-	-	-	-	-	(20.600.000)
- Reparto de dividendos (Nota 10.2)	-	(20.600.000)	-	-	-	-	-	(20.600.000)
Distribución del resultado del ejercicio 2016	-	-	11.434.097	(2.689.287)	(856.413)	-	(8.108.397)	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2017	7.855.500	49.559.500	11.432.751	(2.689.287)	(856.413)	6.175.000	(5.761.180)	65.935.871
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	(16.403.127)	(16.403.127)
Operaciones con accionistas	198.550	(10.689.405)	-	-	-	-	-	(10.470.855)
- Aportación de capital (Nota 10.1)	198.550	1.786.950	-	-	-	-	-	1.985.500
- Reparto de dividendos (Nota 10.2)	-	(12.456.355)	-	-	-	-	-	(12.456.355)
Aplicación del resultado del ejercicio 2017	-	-	2.359.199	(6.215.616)	(1.904.763)	-	5.761.180	-
Otros movimientos	-	-	36.945	(4.165)	-	-	-	32.780
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2018	8.054.050	38.890.095	13.828.895	(8.889.068)	(2.581.176)	6.175.000	(16.403.127)	39.094.669

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante del del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018.

TORBEL INVESTMENTS 2016 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2016	Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(11.348.011)	(8.131.328)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(16.267.731)	(5.747.768)
Ajustes al resultado:		8.270.190	3.691.222
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 8	1.986.004	789.149
- Correcciones valorativas por deterioro por operaciones comerciales (+/-)		568.202	428.933
- Variación de provisiones (+/-)		16.132	5.155
- Correcciones valorativas por deterioro de las inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 8	2.563.753	1.813.777
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	Nota 8	(665.994)	-
- Diferencias negativas en combinaciones de negocios (+/-)		-	(2.359.199)
- Otros ingresos y gastos (+/-)	Nota 14	(1.024.027)	-
- Ingresos financieros (-)		(749)	(6)
- Gastos financieros (+)	Notas 11.2 y 15.1	4.826.869	3.015.413
Cambios en el capital corriente		1.465.002	(1.065.473)
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(1.367.810)	(305.282)
- Otros activos corrientes (+/-)		10.691	(10.691)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		2.578.899	156.183
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		263.222	(905.683)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(4.835.472)	(3.009.309)
- Pagos de intereses (-)	Notas 11.2 y 15.1	(4.836.221)	(3.009.315)
- Cobros de intereses (+)		749	6
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		6.664.508	(53.489.568)
Pagos por inversiones (-)		(3.594.859)	(53.489.568)
- Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		-	(47.555.676)
- Empresas del grupo y asociadas		-	(4.963.482)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 8	(3.594.859)	(1.070.430)
Cobros por desinversiones (+)		10.259.387	-
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 10	4.863.662	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 8	5.395.705	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(3.099.197)	64.089.012
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		2.018.280	-
- Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	Nota 10	1.985.500	-
- Otras variaciones en el patrimonio neto (+/-)		32.780	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		7.338.878	84.689.012
- Emisión deudas con entidades de crédito (+)	Nota 11	385.545	95.105.120
- Emisión deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	Nota 15.2	13.273.727	2.001.004
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)	Nota 11.1	(2.708.929)	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	Nota 15.2	(3.611.465)	(12.417.112)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(12.456.355)	(20.600.000)
- Dividendos (-)	Nota 10.2	(12.456.355)	(20.600.000)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(7.762.700)	4.468.118
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		11.482.654	7.014.538
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.699.954	11.482.654

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria consolidada adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2016.

Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente
al ejercicio anual terminado el 30 de
junio de 2018

1. Información general sobre el Grupo

Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. (en adelante, "la Sociedad Dominante") y Sociedades Dependientes (en adelante, "el Grupo Empire" o "el Grupo") configuran un grupo consolidado de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario.

La Sociedad Dominante del Grupo se constituyó como sociedad anónima unipersonal en España, por tiempo indefinido, en escritura pública otorgada el día 9 de febrero de 2016 ante el notario de Barcelona Don Emilio Rosselló Carrión con el número de protocolo 251, con un capital social de 60.000 euros desembolsado en un 25% y con domicilio social en El Prat de Llobregat (Barcelona) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, Polígono Industrial Mas Mateu (08820).

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que están sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- 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.

Las sociedades dependientes tienen por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Tal y como se describe en la Nota 3.5, con fecha 6 de febrero de 2017 se elevó a público ante el notario de Barcelona don Emilio Roselló Carrión la decisión adoptada por el socio único de la Sociedad Dominante en fecha 31 de enero de 2017, por la que se modificó la fecha de cierre del ejercicio social de la Sociedad Dominante, hasta entonces comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año, pasando a estar comprendido en lo sucesivo entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente. En consecuencia, las presentes cuentas anuales consolidadas se refieren a un periodo de doce meses, habiéndose iniciado el 1 de julio de 2017 y terminado el 30 de junio de 2018 (en adelante, ejercicio 2018).

Con fecha 7 de julio de 2016 la Sociedad Dominante se acogió al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 26 de julio de 2016, se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2016. Posteriormente, las sociedades dependientes descritas en la Nota 2, comunicaron formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial SOCIMI.

Desde julio de 2018 las acciones de la Sociedad Dominante han sido admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) dentro del segmento SOCIMI.

El Grupo Empire está integrado dentro de un Grupo de Sociedades encabezado por la sociedad luxemburguesa Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l., del que también forma parte la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U. como gestor integral de las sociedades del Grupo Empire (Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A., Empire Real State Spain, S.L.U., Septuc Investments 2016, S.L.U. y Empire Properties Spain, S.L.U.). La sociedad que ostenta el control indirectamente de todas estas sociedades es The Blackstone Group L.P., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017, formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en vigor adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por el anterior Accionista Único con fecha 20 de junio de 2018 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Con fecha 17 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante ha perdido su condición de unipersonalidad (véase Nota 17).

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo Empire, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

Al 30 de junio de 2018, el Grupo Empire no dispone de personal contratado y tiene cedida la gestión integral de las sociedades que conforman el Grupo a Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 14.2).

Régimen de SOCIMI

La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. **Obligación de objeto social.** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. **Obligación de inversión.**
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las

participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
 4. Obligación de Distribución del resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. 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 en la forma descrita anteriormente.
 5. Obligación de información (Véanse Notas 2 y 13). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
 6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que el Grupo Empire pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, el Grupo Empire estará obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Al cierre del ejercicio 2018, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el grupo Empire cumple



con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Sociedades del Grupo

Las sociedades del Grupo incluidas en la consolidación a 30 de junio de 2018 y 2017, y la información relacionada con las mismas, son las siguientes:

30 de junio de 2018

Sociedad	Auditor	Actividad	Porcentaje de participación	Euros		
			Directa	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado
Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. (1) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La tenencia de participaciones de capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").	Sociedad Dominante	8.054.050	42.502.573	(664.893)
Septuc Investments 2016, S.L.U (1) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	514.500	1.577.185	(3.304.329)
Empire Real State Spain , S.L.U. (1) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	6.810.003	26.182.417	(7.347.956)
Empire Properties Spain , S.L.U. (1) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.659.225	16.401.390	(5.085.949)

(1) Cierre auditado a 30 de junio de 2018.

30 de junio de 2017

Sociedad	Auditor	Actividad	Porcentaje de participación	Euros		
			Directa	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado
Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. (1) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La tenencia de participaciones de capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").	Sociedad Dominante	7.855.500	55.076.741	(1.904.763)
Septue Investments 2016, S.L.U (1) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	497.000	2.768.827	(1.349.142)
Empire Real State Spain , S.L.U. (1) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	6.810.003	31.941.406	(3.110.364)
Empire Properties Spain , S.L.U. (1) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.659.225	18.114.314	(1.712.343)

(1) Cierre auditado a 30 de junio de 2017.

Durante el ejercicio 2018 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

Las variaciones del perímetro de consolidación durante el ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017 correspondieron a la adquisición por parte de Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Empire Properties Spain, S.L.U. con fecha 2 de marzo de 2017.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- c) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

De esta forma, esta Memoria Consolidada muestra la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2018 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio indicado.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y sus Sociedades Dependientes. Cada sociedad prepara sus Estados Financieros siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y adecuar éstos a las NIIF-UE.

Los principales criterios contables tomados por el Grupo en relación con las opciones que plantean las NIIF han sido:

- El Grupo ha optado por valorar las Inversiones Inmobiliarias por el método de coste menos la depreciación acumulada (amortizaciones y deterioros).
- La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se presenta por la naturaleza de sus gastos.
- El estado de flujos de efectivo consolidado se presenta siguiendo el método indirecto.

Las cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 28 de septiembre de 2018.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. y de las restantes entidades integrantes del Grupo Empire y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo consolidados del Grupo Empire habidos durante el ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, se someterán a la aprobación por los Accionistas de la Sociedad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 30 de junio de 2017 fueron aprobadas por el anterior Accionista Único el 20 de junio de 2018.

3.3 Principios contables no obligatorios no aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- Evaluación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 3.9).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos, principalmente inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.3).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 5.9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

Ciertas políticas contables requieren la determinación de valores razonables para activos y pasivos tanto financieros como no financieros, en caso que corresponda.

Para determinar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo utiliza, en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía de valor razonable en función de los datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración, de la siguiente manera:

- Nivel 1: precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivadas de los precios).
- Nivel 3: variables, utilizadas para el activo o pasivo, que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada que se utilizan para medir el valor razonable de un activo o un pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable, correspondiente al nivel del dato de entrada significativo para la medición completa que presente el menor Nivel.

El Grupo registra las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del periodo en que se ha producido el cambio.

3.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio 2017 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018.

Con fecha 31 de enero de 2017, se modificó la fecha de cierre del ejercicio social de la Sociedad Dominante, hasta entonces comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año, pasando a estar comprendido en lo sucesivo entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente. En consecuencia, las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 se refieren a un periodo de 12 meses, iniciado el 1 de julio de 2017 y terminado el 30 de junio de 2018; y el ejercicio 2017 se refieren a un periodo de 6 meses, iniciado el 1 de enero de 2017 y terminado el 30 de junio de 2017. Dicho aspecto tiene que ser tenido en cuenta a efectos comparativos para una correcta interpretación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

3.6 Agrupación de partidas

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

3.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017.

3.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017.

3.9 Principio de empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2018 el Grupo Empire presenta un fondo de maniobra negativo de 4.857 miles de euros, si bien del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 10.520 miles de euros, un total de 3.659 miles de euros es con sociedades vinculadas.

Adicionalmente, el patrimonio neto de la sociedad dependiente Septuc Investments 2016, S.L.U. es negativo por importe de 1.213 miles de euros, encontrándose en causa de disolución de acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

En este sentido, el Grupo Empire cuenta con un apoyo financiero explícito por un periodo de 12 meses desde la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales de Empire Pledgeco S.à r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo Empire, que los apoyará financieramente, siempre que el Grupo siga formando parte del mencionado grupo superior, mediante la línea de financiación que ha sido establecida para esta estructura, en la que se incluyen las líneas de crédito mantenidas con Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l. descritas en la Nota 15.2. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones del Grupo con dicho apoyo financiero.

3.10 Normas e interpretaciones efectivas en el presente período

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Empire, se presentan de acuerdo con las NIIF, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Empire se presentan en la Nota 5.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2018 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Modificación a la NIC 7. Iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales sobre las actividades de financiación.	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017
No aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016: Clarificación en relación con NIIF 12	La clarificación en relación con el alcance de NIIF 12 y su interacción con NIIF 5 entra en vigor en este periodo.	1 de enero de 2017

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor las normas e interpretaciones antes señaladas, sin haber supuesto un impacto significativo para el Grupo.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no ha sido aún adoptada por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 15 – Ingresos procedentes de contratos con clientes y sus clarificaciones (publicada en mayo de 2014 y clarificaciones en abril 2016)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31)	1 de enero de 2018
NIIF 9 – Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 4 – Contratos de seguro (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 (“overlay approach”) o su exención temporal.	1 de enero de 2018
NIIF 16 – Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 17 – Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Reemplaza a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
Modificación NIIF 2 – Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación NIC 40 – Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio de uso.	1 de enero de 2018
IFRIC 22 – Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece la “fecha de transacción”, a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018
IFRIC 23 – Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017)	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 9 – Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada en octubre de 2017)	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos instrumentos financieros con características de pago anticipado permitiendo el pago de una cantidad menor que las cantidades no pagadas del capital e intereses	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 28 – Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicada en octubre de 2017)	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (publicadas en diciembre de 2016)	Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas).	1 de enero de 2018
Mejoras de las NIIF Ciclo 2015-2017 (publicadas en diciembre de 2017)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada / negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

En base a los análisis realizados hasta la fecha, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que de todas estas normas, interpretaciones y modificaciones, las únicas que podrían tener impacto en las cuentas anuales consolidadas serían la NIIF 9 y la NIIF 15, cuya entrada en vigor está prevista para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018, y la NIIF 16, cuya entrada en vigor está prevista para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019.

Los principales aspectos identificados por el Grupo para estas normas son los siguientes:

NIIF 9 Instrumentos financieros

- Valoración de activos financieros: Grupo Empire valorará a coste amortizado sus activos financieros, a excepción de las inversiones en instrumentos de patrimonio y los instrumentos financieros derivados, que se valorarán a valor razonable. No se derivan impactos relevantes respecto los criterios de valoración utilizados al respecto hasta el 30 de junio de 2018.

- Deterioro de activos financieros: Grupo Empire aplicará el modelo general de pérdida esperada para los activos financieros, a excepción de los Deudores comerciales, para los que Grupo utilizará el modelo simplificado de pérdida esperada, independientemente del componente financiero que puedan tener dichos activos. Considerando las políticas de gestión del riesgo de crédito del Grupo y la calidad crediticia de los deudores, se estima que el impacto de la aplicación del modelo de pérdida esperada no será significativo.

Grupo Empire estima que la aplicación de NIIF 9 no tendrá un impacto significativo en el patrimonio neto a 1 de julio de 2018.

NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

En relación con la entrada en vigor de la NIIF 15, el Grupo Empire estima que, en base a la naturaleza del negocio, su aplicación no tendrá un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 entrará en vigor en 2019 y sustituirá a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas actuales. La novedad central de la NIIF 16 radica en que habrá un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).

Desde el punto de vista del arrendador, la contabilización de un contrato que sea o contenga un arrendamiento no cambiará significativamente.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de los Accionistas es la siguiente:

	Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(664.893)
Total	(664.893)

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los Accionistas.

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto 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 (SOCIMI) (Véase Nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad Dominante fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-UE), así como las interpretaciones en vigor en el momento de formular las presentes cuentas anuales consolidadas, han sido las siguientes:

5.1 Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones y resultados entre sociedades consolidadas por integración global.

Homogeneización de partidas.

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo Empire se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

Los principios de consolidación más importantes aplicados son los siguientes:

1. Las inversiones y los aumentos en porcentaje de participación en el capital de las sociedades dependientes son eliminados en el proceso de consolidación, de forma que la diferencia, bien positiva o negativa, en su caso, entre el montante de la inversión y el importe proporcional de los fondos propios de la sociedad dependiente atribuible a dicha participación en el momento de la inversión se registra como Fondo de Comercio de consolidación o Diferencia Negativa de combinación de negocios, una vez considerada, si fuera aplicable, la parte de las mismas atribuible a elementos patrimoniales concretos.
2. Todos los saldos, transacciones y resultados significativos entre sociedades consolidadas fueron eliminados en el proceso de consolidación. Asimismo, se realizan los ajustes necesarios de homogeneización para valorar y clasificar los elementos del activo y del pasivo, así como los ingresos y gastos de las sociedades incluidas en la consolidación, siguiendo principios contables uniformes y de acuerdo con los criterios de valoración y clasificación definidos y aplicados por la Sociedad Dominante.
3. Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que componen el Grupo Empire, han sido los siguientes:

Integración global:

Se consideran entidades dependientes, incluyendo entidades estructuradas, aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades 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 entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio, más los costes directamente atribuibles a la adquisición. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

Todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación (véase Nota 2) han sido consolidadas mediante el método de integración global.

4. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas serán utilizadas como fuente de autofinanciación en cada sociedad consolidada.

5.2 Fondo de comercio y combinaciones de negocio

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

Los fondos de comercio no se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos las pérdidas por deterioro de valor. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el Fondo de Comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

5.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera. Asimismo, las inversiones inmobiliarias recibidas en concepto de aportación no dineraria de capital, que no tengan la condición de negocio, se valoran a su valor razonable en el momento de la aportación.

Los costes de ampliación, modernización o mejora 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, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurrían.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. No existen costes financieros capitalizados.

El Grupo Empire amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	8

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

El Grupo Empire compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones realizadas por terceros expertos independientes para cada uno de ellas, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. El valor de mercado se determina anualmente, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Gesvalt a 30 de junio de 2018 y Tasibérica a 30 de junio de 2017), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las

inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 2014. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: "El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción". (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).

Al 30 de junio de 2017, la metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo Empire fue, principalmente, estadística ("driven-by"). Esta metodología parte de un análisis detallado de la evolución de los precios de venta en los municipios en los que se ubican los activos, a partir de la cual se determina el precio de venta medio en cada una de las zonas. Posteriormente con las ofertas existentes en venta y en alquiler obtenidas de distintas fuentes especialistas se procede a la homogeneización de los valores obtenidos.

El enfoque de valoración utilizado en la determinación del valor de mercado por el experto independiente fue el de comparación a partir de los datos observables en el mercado según se ha indicado. En este sentido, se obtuvieron, para cada uno de los inmuebles, ofertas del mercado de activos con similares características en cuanto a superficie, ubicación y antigüedad como parámetros fundamentales para posteriormente homogeneizar y obtener un valor de mercado del activo a valorar.

Por su parte, los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado una valoración realizada en febrero de 2018 para determinar el valor recuperable de sus inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2018. En este sentido, se estima que, dado que no se han producido cambios significativos en la cartera del Grupo y en las condiciones de mercado, dicha valoración recoge adecuadamente el valor recuperable de los inmuebles del Grupo Empire.

La metodología de la valoración utilizada por el experto tercero independiente al 28 de febrero de 2018 se ha realizado en base a valoraciones individuales sin inspección de las propiedades, con una aproximación tipo Desktop. Para la valoración de las unidades se ha adoptado el método del descuento de flujos al tratarse de activos puestos en rentabilidad. En función del estado de ocupación de los activos a fecha de valoración se ha considerado lo siguiente:

- **Activos arrendados:** La valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dicho activo (impuestos, mantenimiento), así como una estimación del coste de rehabilitación del activo una vez finalizado el contrato de arrendamiento y previo a la comercialización de este para su venta. Dicha proyección se ha realizado considerando el periodo del contrato de arrendamiento más un periodo estimado de comercialización en el que el activo se desinvertirá en un plazo de 5 años a un valor terminal o precio de salida.
- **Activos no arrendados:** La valoración de aquellos activos que no están generando rentas periódicas a fecha de valoración y dado que su comercialización necesita un periodo de maduración, por lo que también se generan unos flujos de ingresos y gastos. Dicha proyección se ha realizado considerando un plazo de 5 años en el cuál se desinvertirá a un valor terminal o precio de salida.

En la estimación del periodo de comercialización se ha considerado al total de la cartera de activos dividida en 3 grupos en función del periodo de comercialización teórico. Adicionalmente se aplica un coeficiente corrector en función de las transacciones registradas en el municipio del activo en los últimos 12 meses y que porcentaje representa sobre el total de las unidades vendidas. Asimismo, se considera la hipótesis de, una vez finalizado el periodo de arrendamiento, una reforma de la unidad con anterioridad a su venta.

En relación al valor terminal o precio de salida, la metodología utilizada ha sido el Método de Comparación, con el fin de obtener testigos de mercado en venta de la zona de influencia de la unidad.

Para la determinación de la tasa de descuento, se han clasificado los activos por grupos de unidades homogéneas acorde al perfil de riesgo estimado, considerando el plazo de comercialización, los ritmos de venta, el crecimiento potencial de precios, nivel de población de la zona en que la unidad radica, el carácter inmobiliario de la provincia en la que la unidad radica, la capitalidad o de si se trata de un municipio significativo, entre otros. En función de los criterios detallados anteriormente se aplica un coeficiente y una tasa de descuento. Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos del Grupo durante el ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018 han sido entre el 4% y el 9% según el siguiente detalle:

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Empire	% de aplicación sobre los activos del total de la cartera	Tasa de descuento deflactada aplicada
Grupo A	14,09%	4%
Grupo B	27,53%	5%
Grupo C	34,44%	6%
Grupo D	21,24%	8%
Grupo E	2,7%	9%

5.4 Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran de acuerdo con la norma de valoración aplicable en cada caso o a su valor razonable menos los costes necesarios para su enajenación, el menor.

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si se estima que su valor en libros será recuperado a través de una transacción de venta en lugar de por su uso continuado. Esta condición se cumplirá cuando la venta del activo sea altamente probable, el activo esté en condiciones para su venta inmediata en su situación actual y se espere que se materialice completamente en un plazo no superior a doce meses a partir de la clasificación del activo como mantenido para la venta.

El Grupo Empire procede a clasificar los activos no corrientes como activos mantenidos para la venta cuando existe para estos una decisión formalizada en el Consejo de Administración, y se estima que existe una alta probabilidad de venta en el plazo de doce meses. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, se ha recogido en el balance consolidado el importe de los activos para los que se cumple con todos los requisitos para su clasificación como activos mantenidos para la venta.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance consolidado se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada que corresponda según su naturaleza.

5.5 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que en las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

El Grupo Empire solamente tiene arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.6 Instrumentos financieros

5.6.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en la siguiente categoría:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Este epígrafe incluye fianzas y depósitos asociados a las inversiones inmobiliarias.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo Empire realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo Empire para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

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

Por el contrario, el Grupo Empire no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

5.6.2 Pasivos financieros

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

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



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

Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo Empire y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo Empire da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

El Grupo Empire considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

5.6.3 Instrumentos financieros derivados

El Grupo Empire utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentra expuesta su actividad, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés (véase Nota 11.3). En el marco de dichas operaciones el Grupo Empire contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, el Grupo Empire verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

El Grupo Empire aplica coberturas de flujos de efectivo, donde la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el riesgo de crédito propio y de la contraparte no es significativo en los instrumentos financieros derivados contratados al cierre del ejercicio.

5.7 Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que las sociedades del Grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales

compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que las sociedades del Grupo vayan a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 26 de julio de 2016, y con efectos a partir del 1 de enero de 2016 la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Septuc Investments 2016, S.L.U. comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus respectivos Accionistas y Socios Únicos de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Por su parte, la comunicación de las sociedades dependientes Empire Real State Spain, S.L.U. y Empire Properties Spain, S.L.U., se produjo con fecha 12 de diciembre de 2016 y 2 de marzo de 2017, respectivamente.

En virtud 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 entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

Las sociedades del Grupo estarán sometidas a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no resultará de aplicación cuando el socio que percibe el dividendo sea una entidad a la que resulte de aplicación esta Ley.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se ha efectuado durante los ejercicios 2018, 2017 y 2016 sin perjuicio de que, durante los mismos, el Grupo Empire no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, el Grupo Empire dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción

por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el Grupo cumple con sus compromisos una vez finalizado el periodo transitorio de 2 años, esto es, el 26 de julio de 2018. En este sentido, el cumplimiento del test de rentas y activos requerido en el régimen SOCIMI será de aplicación al Grupo Empire, de acuerdo con la interpretación de los Administradores de la Sociedad Dominante y de sus asesores fiscales, a partir del ejercicio que cierra con posterioridad a la fecha límite del periodo transitorio, es decir, en el ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2019.

5.8 Ingresos y gastos

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

El reconocimiento de los ingresos por prestación de servicios se produce considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

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

Condiciones de arrendamiento específicas -

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por el Grupo Empire a sus clientes. El Grupo Empire reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en la fecha de pago.

5.9 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus

consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no se dan las circunstancias para que las cuentas anuales consolidadas adjuntas incluyan ni provisiones ni pasivos contingentes al cierre de los ejercicios 2018 y 2017.

5.10 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo Empire, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo Empire, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.11 Transacciones con vinculadas

El Grupo Empire realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (véase Nota 15).

5.12 Partidas corrientes y no corrientes

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades de la Sociedad y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal de la Sociedad lo constituye la actividad patrimonial, para la que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año, excepto para las cuentas a cobrar derivadas del registro de los ingresos vinculados a incentivos o periodos de carencia que son linealizados durante la duración del contrato de alquiler y que se consideran un activo corriente.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

5.13 Costes repercutidos a arrendatarios

El Grupo Empire no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2018 y 2017 ha ascendido a 21.133 y 17.710 euros, respectivamente, y se presentan minorando de los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante los ejercicios 2018 y 2017, incluidos dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, han ascendido a 7.830.029 y 1.471.782 euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no han generado ingresos por rentas, durante los ejercicios 2018 y 2017, no ha sido significativo.

5.14 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance consolidado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo Empire.

5.15 Estado de cambios en el patrimonio neto

Los estados de cambio en el patrimonio neto que se presentan en estas cuentas anuales consolidadas muestran el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto consolidado durante los ejercicios 2018 y 2017. Esta información se presenta desglosada a su vez en los estados: los estados de ingresos y gastos reconocidos y los estados totales de cambios en el patrimonio neto consolidado. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes de los estados:

Estados consolidados de ingresos y gastos reconocidos

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado se presentan los ingresos y gastos generados por el Grupo como consecuencia de su actividad durante los ejercicios 2018 y 2017, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de dicho periodo y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Por tanto, en estos estados se presentan, en su caso:

- a) Los resultados de los ejercicios.
- b) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al patrimonio neto del Grupo.
- c) Las transferencias realizadas a la cuenta de pérdidas y ganancias según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.
- d) El impuesto sobre beneficios devengado, en su caso, por los conceptos indicados en las letras b) y c) anteriores.
- e) Los totales de ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de las letras anteriores.

Estados totales de cambio en el patrimonio neto consolidado

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado se presentan todos los cambios habidos en el patrimonio neto, incluidos los que tienen su origen en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores, en su caso. Estos estados muestran, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final de los ejercicios de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

- a) Ajustes por cambios de criterio y por errores: que incluye, en su caso, los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de la reexpresión retroactiva de los saldos de los estados financieros con origen en cambios en los criterios contables o en la corrección de errores.
- b) Total ingresos y gastos reconocidos: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en el estado de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.
- c) Operaciones con socios o propietarios: recoge los cambios en el patrimonio neto derivadas de reparto de dividendos, ampliaciones (reducciones de capital), pagos con instrumentos de capital, etc.

- d) Otras variaciones del patrimonio: recoge el resto de partidas registradas en el patrimonio neto, como pueden ser distribución de resultados, traspasos entre partidas de patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

5.16 Estado de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo consolidado, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

6. Información por segmento

El Grupo identifica sus segmentos operativos en base a los informes internos sobre los componentes del Grupo que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores de la Sociedad Dominante, pues es la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones con el poder de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

Dada la elevada dispersión de la cartera de activos que conforman el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", se han definido los segmentos en base al arrendamiento inmobiliario de activos en cuatro zonas geográficas (las Comunidades Autónomas de Comunidad Valenciana, Catalunya, Madrid; y el resto de España) y una unidad corporativa donde se presentan aquellas partidas no asignables a los segmentos geográficos definidos. En este sentido, al 30 de junio de 2018 los Administradores de la Sociedad Dominante han rectificado los segmentos del Grupo, reexpresando la información comparativa referida al ejercicio 2017, cuyos segmentos a dicha fecha se dividían en dos zonas geográficas (Catalunya y Baleares; y el resto de España) y una unidad corporativa.

El epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" corresponde a los ingresos por arrendamiento de inmuebles directamente atribuibles a su localización geográfica. También son directamente atribuibles los gastos de "Amortización del inmovilizado" y "Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias".

Los demás gastos de cada segmento se determinan por la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto, que para la siguiente presentación se ha determinado en función del valor neto contable de las inversiones inmobiliarias por segmento.

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por el departamento financiero y revisados por los Administradores de la Sociedad Dominante y la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

A continuación, se presentan los activos y pasivos de forma segmentada:

Conceptos	30 de junio de 2018					
	Euros					
	Segmentos				Unidad Corporativa	Total
	Comunidad Valenciana	Catalunya	Comunidad de Madrid	Resto de Comunidades		
ACTIVO NO CORRIENTE	39.993.297	39.349.813	30.183.704	45.461.177	-	154.987.991
Inversiones inmobiliarias-	39.763.635	39.123.846	30.010.374	45.200.116	-	154.097.971
Inversiones inmobiliarias:						
Valor bruto contable	41.441.303	41.572.872	31.221.253	47.599.131	-	161.834.559
(Deterioro)	(818.469)	(1.845.473)	(582.148)	(1.370.143)	-	(4.616.233)
(Amortización)	(859.199)	(603.553)	(628.731)	(1.028.872)	-	(3.120.355)
Valor neto contable	39.763.635	39.123.846	30.010.374	45.200.116	-	154.097.971
Inversiones financieras a largo plazo	229.662	225.967	173.330	261.061	-	890.020
ACTIVO CORRIENTE	-	-	-	-	5.663.063	5.663.063
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	-	-	1.963.109	1.963.109
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	-	-	959.151	959.151
Otros deudores	-	-	-	-	1.003.958	1.003.958
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	-	3.699.954	3.699.954
TOTAL ACTIVO	39.993.297	39.349.813	30.183.704	45.461.177	5.663.063	160.651.054

Conceptos	30 de junio de 2018					
	Euros					
	Segmentos				Unidad Corporativa	Total
	Comunidad Valenciana	Catalunya	Comunidad de Madrid	Resto de Comunidades		
PATRIMONIO NETO	(16.544)	(1.081.243)	(494.420)	(658.000)	41.344.876	39.094.669
Capital	-	-	-	-	8.054.050	8.054.050
Prima de emisión	-	-	-	-	38.890.095	38.890.095
Reservas	-	-	-	-	13.828.895	13.828.895
Reservas sociedades consolidadas	-	-	-	-	(8.889.068)	(8.889.068)
Otras aportaciones de socios	-	-	-	-	6.175.000	6.175.000
Resultados de ejercicios anteriores	-	-	-	-	(2.561.176)	(2.561.176)
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	(16.544)	(1.081.243)	(494.420)	(658.000)	(14.152.920)	(16.403.127)
PASIVO NO CORRIENTE	364.456	358.592	275.062	414.285	109.623.690	111.036.085
Provisiones a largo plazo	-	-	-	-	21.287	21.287
Deudas a largo plazo	364.456	358.592	275.062	414.285	92.821.779	94.234.174
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	-	-	-	-	92.821.779	92.821.779
Otros pasivos financieros	364.456	358.592	275.062	414.285	-	1.412.395
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	-	-	-	-	16.780.624	16.780.624
PASIVO CORRIENTE	-	-	-	-	10.520.300	10.520.300
Deudas a corto plazo	-	-	-	-	399.280	399.280
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	-	-	-	-	399.280	399.280
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	-	1.267.437	1.267.437
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	-	8.853.583	8.853.583
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	347.912	(722.651)	(219.358)	(243.715)	161.488.866	160.651.054

Conceptos	30 de junio de 2017 (*)					
	Euros					
	Segmentos				Unidad Corporativa	Total
	Comunidad Valenciana	Catalunya	Comunidad de Madrid	Resto de Comunidades		
ACTIVO NO CORRIENTE	41.473.416	39.892.412	31.151.548	48.035.791	-	160.553.167
Inversiones inmobiliarias-	41.274.362	39.700.945	31.002.035	47.805.238	-	159.782.580
Inversiones inmobiliarias:						
Valor bruto contable	42.293.997	40.609.996	31.628.005	48.950.601	-	163.482.599
(Amortización)	(339.360)	(156.857)	(251.870)	(437.733)	-	(1.185.820)
(Deterioro)	(680.275)	(752.194)	(374.100)	(707.630)	-	(2.514.199)
Valor neto contable	41.274.362	39.700.945	31.002.035	47.805.238	-	159.782.580
Inversiones financieras a largo plazo	199.055	191.467	149.514	230.551	-	770.587
ACTIVO CORRIENTE	-	-	-	-	17.521.743	17.521.743
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	-	-	1.164.736	1.164.736
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	-	-	350.600	350.600
Otros deudores	-	-	-	-	814.136	814.136
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	-	4.863.662	4.863.662
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-	10.691	10.691
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	-	11.482.654	11.482.654
TOTAL ACTIVO	41.473.416	39.892.412	31.151.548	48.035.791	17.521.743	178.074.910

(*) Información reexpresada

Conceptos	30 de junio de 2017 (*)					
	Euros					
	Segmentos				Unidad Corporativa	Total
	Comunidad Valenciana	Catalunya	Comunidad de Madrid	Resto de Comunidades		
PATRIMONIO NETO	(1.380.599)	586.624	(775.963)	(1.162.423)	68.668.232	65.935.871
Capital	-	-	-	-	7.855.500	7.855.500
Prima de emisión	-	-	-	-	49.559.500	49.559.500
Reservas	-	-	-	-	11.432.751	11.432.751
Reservas sociedades consolidadas	-	-	-	-	(2.669.287)	(2.669.287)
Otras aportaciones de socios	-	-	-	-	6.175.000	6.175.000
Resultados de ejercicios anteriores	-	-	-	-	(656.413)	(656.413)
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	(1.380.599)	586.624	(775.963)	(1.162.423)	(3.028.819)	(5.761.180)
PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-	-	102.369.785	102.369.785
Provisiones a largo plazo	-	-	-	-	5.155	5.155
Deudas a largo plazo	-	-	-	-	96.134.860	96.134.860
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	-	-	-	-	95.105.120	95.105.120
Otros pasivos financieros	265.998	255.858	199.797	308.087	-	1.029.740
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	-	-	-	-	6.229.770	6.229.770
PASIVO CORRIENTE	-	-	-	-	9.769.254	9.769.254
Deudas a corto plazo	-	-	-	-	390.676	390.676
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	-	2.214.028	2.214.028
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	-	7.164.550	7.164.550
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	(1.380.599)	586.624	(775.963)	(1.162.423)	180.807.271	178.074.910

(*) Información reexpresada

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada segmentada de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018					
	Segmentos					Total
	Comunidad Valenciana	Catalunya	Comunidad de Madrid	Resto de comunidades	Unidad Corporativa	
OPERACIONES CONTINUADAS						
Importe neto de la cifra de negocios	2.399.251	1.768.129	1.458.752	2.258.035	1.024.027	8.908.194
Prestación de servicios	2.399.251	1.768.129	1.458.752	2.258.035	1.024.027	8.908.194
Otros ingresos de explotación	131.616	129.497	99.332	149.609	-	510.054
Otros gastos de explotación	(1.681.763)	(1.780.628)	(1.272.497)	(2.025.777)	(10.215.431)	(16.976.096)
Servicios exteriores	(1.084.729)	(1.067.276)	(818.666)	(1.233.033)	(9.866.514)	(14.070.218)
Tributos	(513.182)	(504.925)	(387.308)	(583.344)	-	(1.988.759)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(83.852)	(208.427)	(66.523)	(209.400)	-	(568.202)
Otros gastos de gestión corriente	-	-	-	-	(348.917)	(348.917)
Amortización del inmovilizado	(352.131)	(793.935)	(250.459)	(589.479)	-	(1.986.004)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(513.517)	(404.306)	(529.548)	(450.388)	-	(1.897.759)
Deterioros y pérdidas	(705.913)	(495.963)	(516.562)	(845.315)	-	(2.563.753)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	192.396	91.657	(12.986)	394.927	-	665.994
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(16.544)	(1.081.243)	(494.420)	(658.000)	(9.191.404)	(11.441.611)
Ingresos financieros	-	-	-	-	749	749
Gastos financieros	-	-	-	-	(4.826.869)	(4.826.869)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	-	-	(1.084.166)	(1.084.166)
Por deudas con terceros	-	-	-	-	(3.742.703)	(3.742.703)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	-	-	(4.826.120)	(4.826.120)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(16.544)	(1.081.243)	(494.420)	(658.000)	(14.017.524)	(16.267.731)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	(135.396)	(135.396)
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(16.544)	(1.081.243)	(494.420)	(658.000)	(14.152.920)	(16.403.127)
						-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(16.544)	(1.081.243)	(494.420)	(658.000)	(14.152.920)	(16.403.127)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	(16.544)	(1.081.243)	(494.420)	(658.000)	(14.152.920)	(16.403.127)

	Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017 (*)					
	Segmentos				Unidad Corporativa	Total
	Comunidad Valenciana	Catalunya	Comunidad de Madrid	Resto de comunidades		
OPERACIONES CONTINUADAS						
Importe neto de la cifra de negocios	1.177.260	618.441	631.974	1.136.568	-	3.564.243
Prestación de servicios	1.177.260	618.441	631.974	1.136.568	-	3.564.243
Otros ingresos de explotación	76.649	40.265	41.146	73.999	-	232.059
Otros gastos de explotación	(2.075.898)	(1.090.514)	(1.114.379)	(2.004.145)	-	(6.284.936)
Servicios exteriores	(1.736.963)	(912.465)	(932.432)	(1.676.925)	-	(5.258.785)
Tributos	(183.730)	(96.517)	(98.630)	(177.379)	-	(556.256)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(141.015)	(74.078)	(75.699)	(136.141)	-	(426.933)
Otros gastos de gestión corriente	(14.190)	(7.454)	(7.618)	(13.700)	-	(42.962)
Amortización del inmovilizado	(245.712)	(166.379)	(176.508)	(200.550)	-	(789.149)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(676.341)	(395.424)	(370.343)	(371.669)	-	(1.813.777)
Deterioros y pérdidas	(676.341)	(395.424)	(371.055)	(371.669)	-	(1.814.489)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	-	-	712	-	-	712
Diferencias negativas en combinaciones de negocio	363.443	1.580.235	212.147	203.374	-	2.359.199
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(1.380.599)	586.624	(775.963)	(1.162.423)	-	(2.732.361)
Ingresos financieros	-	-	-	-	6	6
Gastos financieros	-	-	-	-	(3.015.413)	(3.015.413)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	-	-	(314.545)	(314.545)
Por deudas con terceros	-	-	-	-	(2.700.868)	(2.700.868)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	-	-	(3.015.407)	(3.015.407)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(1.380.599)	586.624	(775.963)	(1.162.423)	(3.015.407)	(5.747.768)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	(13.412)	(13.412)
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(1.380.599)	586.624	(775.963)	(1.162.423)	(3.028.819)	(5.761.180)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(1.380.599)	586.624	(775.963)	(1.162.423)	(3.028.819)	(5.761.180)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	(1.380.599)	586.624	(775.963)	(1.162.423)	(3.028.819)	(5.761.180)

(*) Información reexpresada

Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias que no suponen salidas de efectivo corresponden a "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales", "Amortización del inmovilizado", "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" y "Diferencias negativas en combinaciones de negocio".

No se producen transacciones significativas entre segmentos durante los ejercicios 2018 y 2017.

Ninguno de los clientes del Grupo supone más un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias.

7. Combinaciones de negocio

Con fecha 2 de marzo de 2017, la Sociedad Dominante, Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A., adquirió la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad dependiente Empire Properties Spain, S.L.U. siendo el importe final pagado en efectivo de 46.187 miles de euros, en virtud del acuerdo global firmado entre Banco Sabadell y Grupo Blackstone el 29 de diciembre de 2015 para la adquisición de una cartera de activos inmobiliarios. Esta operación se instrumentalizó en 3 fases, siendo esta adquisición la tercera y última de ellas. Con anterioridad a esta operación y en virtud del mencionado acuerdo, la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de las participaciones sociales de las sociedades dependientes Septuc Investments 2015, S.L.U. con fecha 7 de julio de 2016, sociedad prácticamente inactiva hasta esa fecha, y Empire Real State Spain, S.L.U. con fecha 10 de noviembre de 2016, en virtud del acuerdo mencionado anteriormente con Banco Sabadell por un importe final neto de 78.927 miles de euros en efectivo de los cuales, a 31 de diciembre de 2016, quedaron pendientes de pago 4.686 miles de euros. Dicho importe correspondía al valor de 73 activos inmobiliarios propiedad de Empire Real State Spain, S.L.U. sobre los que el Grupo mantenía una opción de recompra por el Banco Sabadell si se cumplían determinadas circunstancias. Durante el ejercicio 2017, los Administradores de la Sociedad Dominante evaluaron el cumplimiento de estas condiciones procediendo al pago de 2.876 miles de euros correspondiente al precio de 37 inmuebles. Durante el ejercicio 2018, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado el cumplimiento de las condiciones de los 36 inmuebles restantes, procediendo a la devolución de 30 inmuebles cuyo valor asciende a 1.562 miles de euros. A 30 de junio de 2018, se ha iniciado el proceso de devolución de los 6 inmuebles restantes a Banco Sabadell quedando pendientes de compensación 248 miles de euros registrados dentro del epígrafe "Acreedores varios" del balance consolidado adjunto.

De acuerdo al citado contrato de compraventa de las participaciones de las sociedades dependientes Empire Properties Spain, S.L.U. y Empire Real State Spain, S.L.U., los derechos económicos de cobro y los ingresos y gastos relacionados de dichas sociedades pertenecen a la adquirente desde la fecha de la firma del acuerdo. En este sentido, Banco Sabadell y Grupo Blackstone acordaron ajustar el precio de adquisición de las sociedades mencionadas por el importe de la tesorería generada entre la fecha de firma del contrato entre ambas partes y la fecha de transmisión de las participaciones sociales (toma de control efectiva por parte del Grupo Empire), aspecto este que supuso el registro de un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta por la diferencia entre el precio pagado o coste de la combinación de negocios y el valor razonable de los activos, pasivos y pasivos contingentes asumidos según se detalla a continuación.

Impacto de la combinación en los resultados del Grupo

El importe de la partida "Diferencia negativa en combinaciones de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2017 se desglosa del siguiente modo:

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017

	Euros
Precio de adquisición de los activos netos de la combinación de negocios	46.187.392
Activos netos a valor razonable de Empire Properties Spain, S.L.U. a 2 de marzo de 2017:	
- Inversión Inmobiliaria (*) (Nota 8)	48.300.135
- Resto de activos adquiridos	632.285
- Pasivos por deuda	(486.334)
Diferencia negativa en combinaciones	(2.258.694)
Total Diferencias negativas en combinaciones de negocios	(2.258.694)

(*) Valor razonable determinado a partir del valor asociado a estos activos en el acuerdo firmado entre Banco Sabadell y Blackstone.

Asimismo, durante el ejercicio 2017 se registró en el epígrafe "Diferencias negativas en combinaciones de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada un ingreso por importe de 100.505 euros

correspondiente al ajuste en el precio pagado por la adquisición de la sociedad dependiente Empire Real State Spain, S.L.U.

8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance durante los ejercicios terminados el 30 de junio de 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

Ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018

Construcciones y terrenos	Euros				
	30/06/2017	Adiciones	Retiros	Traspasos	30/06/2018
Coste	163.482.599	3.594.859	(2.614.638)	(2.628.261)	161.834.559
Amortización	(1.185.820)	(1.986.004)	15.109	36.360	(3.120.355)
Deterioro	(2.514.199)	(2.563.753)	85.581	376.138	(4.616.233)
Total	159.782.580	(954.898)	(2.513.948)	(2.215.763)	154.097.971

Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017

Construcciones y terrenos	Euros				
	31/12/2016	Adiciones	Combinaciones de negocios (Nota 7)	Retiros	30/06/2017
Coste	114.112.034	1.070.430	48.300.135	-	163.482.599
Amortización	(397.383)	(789.149)	-	712	(1.185.820)
Deterioro	(699.710)	(1.814.489)	-	-	(2.514.199)
Total	113.014.941	(1.533.208)	48.300.135	712	159.782.580

Adiciones

Las adiciones del presente ejercicio corresponden, principalmente, a impuestos no recuperables, así como a las mejoras necesarias para la puesta en disposición de ser alquiladas realizadas en determinadas unidades.

Por su parte las adiciones del ejercicio 2017, en virtud del acuerdo marco global descrito en la Nota 7, se correspondieron con la adquisición al Banco Sabadell de la sociedad dependiente Empire Properties Spain, S.L.U. dedicada a la actividad inmobiliaria con un parque de activos constituido principalmente por viviendas de alrededor de 750 unidades con un valor de mercado en la fecha de toma de control de 48.300 miles de euros (véase Nota 7).

En virtud del acuerdo firmado entre Banco Sabadell y Grupo Blackstone el 29 de diciembre de 2015 para la adquisición de una cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad (véase Nota 7), el Grupo mantenía una opción por la que el Banco Sabadell deberá recomprar por el mismo importe un total de 73 activos inmobiliarios propiedad de la sociedad dependiente Empire Real State Spain, S.L.U. por un importe total de 4.686 miles de euros, si se cumplían determinadas circunstancias. Durante el ejercicio 2017, los Administradores de la Sociedad Dominante evaluaron el cumplimiento de estas condiciones procediendo al pago de 2.876 miles de euros correspondiente al precio de 37 inmuebles. Durante el ejercicio 2018, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado el cumplimiento de las condiciones de los 36 inmuebles restantes, procediendo a la devolución de 30 inmuebles cuyo valor asciende a 1.562 miles de euros. A 30 de junio de 2018, se ha iniciado el proceso de devolución de los 6 inmuebles restantes a Banco Sabadell (véase Nota 7).

Retiros

Los retiros del presente ejercicio corresponden, principalmente, a la devolución de 30 inmuebles al Banco Sabadell en la operación descrita en la Nota 7 por importe de 1.562 miles de euros. Dicha transacción ha generado un beneficio de 63 miles de euros, registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. El resto de retiros corresponden a ventas a terceros, que han ejercido la opción de compra que figuraba en su respectivo contrato de arrendamiento. Estas ventas han supuesto un beneficio de 333 miles de euros registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Traspasos

Los traspasos del presente ejercicio corresponden, principalmente, a un acuerdo de venta de 273 inmuebles de las sociedades dependientes Empire Real State Spain, S.L.U., Empire Properties Spain, S.L.U. y Septuc Investments 2016, S.L.U. a la sociedad vinculada Wyther Investments 2015, S.L.U. El Consejo de Administración tomó conocimiento de dicho acuerdo en su reunión de fecha 24 de abril de 2018, clasificando estos inmuebles como Activo No Corriente Mantenido para la Venta al cumplirse las condiciones descritas en la Nota 5.4. La venta se realizó por importe de 2.488 miles de euros con fecha 25 de abril de 2018, derivándose un beneficio de 270 miles de euros registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante los ejercicios 2018 y 2017, el Grupo ha dotado provisiones de inversiones inmobiliarias por importe de 2.564 y 1.814 miles de euros, respectivamente, considerando los criterios descritos en la Nota 5.3, que se han obtenido de todas las tasaciones realizadas por expertos terceros independientes sobre la totalidad de los activos.

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de los inmuebles arrendados han ascendido a 7.884 miles de euros (3.564 miles de euros en el ejercicio 2017), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, siendo los vencimientos de los contratos de arrendamiento asociadas a dichos ingresos entre los ejercicios 2018 y 2025 (véase Nota 14.1).

A 30 de junio de 2018, la práctica totalidad de las unidades están en disposición de ser alquiladas a excepción de 51 fincas de las que el Grupo, si bien tiene el derecho de propiedad, no tiene la posesión física de las mismas. En el proceso de recuperación de dicha posesión física, el Grupo estima que se podrían derivar indemnizaciones que podrían ascender a un importe aproximado de 153 miles de euros.

Al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2018 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias, ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

A 30 de junio de 2018 el Grupo no tenía elementos totalmente amortizados que seguían en uso.

Tipología de inversiones inmobiliarias

A continuación, mostramos el detalle de la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone el Grupo Empire a 30 de junio de 2018 y 2017 a su valor neto contable:

30 de junio de 2018

Descripción	Unidades	Euros		
		Valor bruto contable	Amortización y deterioro	Valor neto contable
Viviendas	2.155	152.539.583	(7.103.680)	145.435.903
Parkings	207	1.502.571	(182.077)	1.320.494
Trasteros	44	91.744	(6.398)	85.346
Locales	80	7.700.661	(444.433)	7.256.228
Total	2.486	161.834.559	(7.736.588)	154.097.971

30 de junio de 2017

Descripción	Unidades	Euros		
		Valor bruto contable	Amortización y deterioro	Valor neto contable
Viviendas	2.206	151.863.176	(3.330.802)	148.532.374
Parkings	431	2.736.538	(190.617)	2.545.921
Trasteros	74	179.961	(33.227)	146.734
Locales	97	8.702.924	(145.373)	8.557.551
Total	2.808	163.482.599	(3.700.019)	159.782.580

Durante el ejercicio 2018, la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. contrató una póliza conjunta de aseguramiento de activos por daños materiales para las sociedades de la cartera denominada "Empire" y de la que Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante: Septuc Investments 2016, S.L.U., Wyther Real Estate Holdings, S.L.U., Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A., Wyther Investments 2015, S.L.U., Empire Real Estate Spain, S.L.U. y Empire Properties Spain, S.L.U. A 30 de junio de 2018 no existe defecto de cobertura de seguros sobre las inversiones inmobiliarias.

Ubicación geográfica

A continuación, mostramos el detalle de activos por ubicación geográfica, así como su valor neto contable a 30 de junio de 2018 y 2017 que tiene el Grupo Empire:

Provincia	Euros	
	30/06/2018	30/06/2017
Álava (Vitoria-Gasteiz)	118.757	117.625
Albacete	125.172	124.730
Alicante	25.336.547	26.101.738
Almería	800.420	926.459
Asturias (Oviedo)	3.028.625	3.356.656
Badajoz	120.281	122.074
Baleares (Palma de Mallorca)	5.649.609	5.971.505
Barcelona	28.649.505	28.447.542
Burgos	87.533	95.282
Cáceres	67.010	67.672
Cádiz	518.464	529.844
Cantabria (Santander)	398.046	410.853
Castellón	1.797.977	1.994.326
Ceuta	150.630	159.448
Córdoba	37.896	38.682
Cuenca	261.245	287.944
Gerona	4.142.406	4.364.201
Granada	326.287	331.063
Guadalajara	58.160	53.083
Guipúzcoa (Donostia-San Sebastián)	63.312	64.018
Huelva	302.118	301.752
Huesca	342.206	361.355
Jaén	81.221	96.434
La Rioja (Logroño)	117.730	119.052
Las Palmas	664.068	665.489
León	-	95.260
Lérida	2.076.162	2.361.740
Madrid	30.010.373	31.002.410
Málaga	7.963.744	8.214.826
Murcia	11.356.343	12.151.261
Navarra (Pamplona)	167.842	169.989
Palencia	12.909	21.493
Pontevedra	14.129	14.264
Salamanca	104.295	105.465
Santa Cruz De Tenerife	1.631.541	1.718.455
Sevilla	1.355.808	1.461.719
Tarragona	4.255.780	4.527.640
Teruel	56.851	56.056
Toledo	7.271.501	7.457.073
Valencia	12.629.110	13.178.568
Valladolid	410.236	445.585
Vizcaya (Bilbao)	982.763	1.037.264
Zaragoza	553.359	654.685
Total	154.097.971	159.782.580

9. Arrendamientos

Si bien los contratos de alquiler son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría de un mes, por lo que no existen cuotas de arrendamiento mínimas significativas al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 y, estimando que los mismos no van a ser rescindidos antes del vencimiento inicial firmado, las cuotas de arrendamiento estimadas, de acuerdo con los vencimientos de los contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos Operativos	30/06/2018	30/06/2017
Menos de un año	7.038.424	5.967.666
Entre uno y cinco años	10.292.070	7.332.074
Más de cinco años	978.518	1.582.748
Total	18.309.012	14.882.488

10. Patrimonio neto y fondos propios

10.1 Capital social

Con fecha 9 de febrero de 2016, el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 60.000 euros, representado por 60.000 acciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas en un 25%.

Con fecha 9 de diciembre de 2016 el anterior Accionista Único de la Sociedad Dominante desembolsó el 75% del capital pendiente de desembolsar, 45.000 euros, y realizó una ampliación de capital por importe de 7.795.500 euros, mediante la creación de 7.795.500 nuevas acciones, totalmente suscritas y desembolsadas, lo que se formalizó mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Emilio Roselló Carrión, el día 9 de diciembre de 2016 bajo el número 2.920 de su protocolo. Las citadas acciones se crearon con una prima de emisión total y conjunta de 70.159.500 euros.

Con fecha 26 de febrero de 2018 el anterior Accionista Único de la Sociedad Dominante realizó una ampliación de capital por importe de 17.500 euros, mediante la creación de 17.500 nuevas acciones, totalmente suscritas y desembolsadas, lo que se formalizó mediante escritura autorizada por la notaria de Barcelona, doña María López Riera, el día 6 de abril de 2018. La citada ampliación se creó con una prima de emisión total y conjunta de 157.500 euros.

Asimismo, con fecha 27 de marzo de 2018 el anterior Accionista Único de la Sociedad Dominante realizó una ampliación de capital por importe de 181.050 euros, mediante la creación de 181.050 nuevas acciones, totalmente suscritas y desembolsadas, lo que se formalizó mediante escritura autorizada por la notaria de Barcelona, doña María López Riera, el día 6 de abril de 2018. La citada ampliación se creó con una prima de emisión total y conjunta de 1.629.450 euros.

A 30 de junio de 2018 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 8.054.050 euros y está formado por 8.054.050 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 30 de noviembre de 2016, la totalidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ratificó la participación de la misma, juntamente con las sociedades del grupo, Septuc Investments 2016, S.L.U., Wyther Investments 2015, S.L.U., Empire Real State Spain, S.L.U. y Empire Properties Spain, S.L.U. como deudoras y otras sociedades de su grupo (Empire Pledgeco S.à r.l., Empire Socimi Holdco S.à r.l., Empire Holdco S.à r.l., y Wyther Real Estate Holdings, S.L.U.), como garantes y también obligados con Morgan Stanley Bank, N.A., como acreedor y Situs Asset Management Limited u otra entidad agente y agente de garantías en el contrato de financiación descrito en la Nota 11.1.

A fin de garantizar las obligaciones incluidas en el contrato de financiación se incluye sin limitación;

- Prenda sobre las participaciones sociales de la Sociedad Dominante y de las participaciones de las sociedades dependientes.
- Prenda sobre los derechos de crédito derivados de cualquiera de las cuentas bancarias de la Sociedad Dominante.
- Prenda sobre derechos de crédito titularidad de la Sociedad o derivados de cualquier contrato suscrito por la Sociedad Dominante.

Empire SOCIMI Holdco S.à r.l. era el Accionista Único de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2018 y 2017. No existían contratos con su Accionista Único distintos a los detallados en la Nota 15. Tal y como se describe en la Nota 17, con fecha 17 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante ha perdido su condición de unipersonalidad.

10.2 Prima de emisión

A 30 de junio de 2018 el saldo de la cuenta prima de emisión de la Sociedad Dominante asciende a 38.890.095 euros (49.559.500 euros a 30 de junio 2017). La ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Con fecha 24 de enero de 2017 el anterior Accionista Único de la Sociedad Dominante aprobó mediante acta la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a la partida de prima de emisión (de naturaleza disponible) en la cantidad de 20.600.000 euros.

Con fecha 29 de diciembre de 2017 el anterior Accionista Único de la Sociedad Dominante aprobó mediante acta la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a la partida de prima de emisión (de naturaleza disponible) en la cantidad de 12.456.355 euros.

10.3 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2018 y 2017 esta reserva no se encontraba constituida.

10.4 Reservas de consolidación

Al 30 de junio de 2018 y 2017, las reservas de consolidación del Grupo, detalladas por sociedad, son las siguientes (en euros):

Sociedad	30/06/2018	30/06/2017
Septuc Investments 2016, S.L.U.	(4.264.288)	(2.911.562)
Empire Properties Spain, S.L.U.	(1.756.691)	-
Empire Real State Spain, S.L.U.	(2.868.089)	242.275
Total	(8.889.068)	(2.669.287)

10.5 Otras aportaciones de socios

Con fecha 27 de julio de 2016, el anterior Accionista Único de la Sociedad Dominante realizó una aportación a los fondos propios de la Sociedad por importe de 6.175 miles de euros.

10.6 Gestión del capital

El Grupo Empire se financia con fondos recibidos de entidades de crédito y sociedades del grupo y sociedades vinculadas. El Grupo obtiene financiación mediante la formalización de préstamos personales y líneas de crédito.

Las sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen fiscal de las SOCIMI ("SOCIMI"), tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 16/2012.

El Grupo controla la estructura de capital en base a la ratio de endeudamiento. Esta ratio es calculada por el Grupo como el endeudamiento neto dividido entre el total de capital. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras con grupo y entidades de crédito, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se refiere al patrimonio neto.

	Euros	Euros
	30/06/2018	30/06/2017
Total endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas (corto y largo plazo) (Nota 15)	18.048.061	8.443.798
Total endeudamiento con entidades de crédito (corto y largo plazo) (Nota 11)	93.221.059	95.495.796
- Efectivo y otros medios equivalentes	3.699.954	11.482.654
- Crédito Grupo en garantía de cobro en caso de impago de la deuda financiera (Nota 15.2)	-	1.795.662
Deuda neta	107.569.166	90.661.278
Patrimonio Neto	39.094.669	65.935.871
Total capital empleado	146.663.835	156.597.149
Ratio de endeudamiento	73%	58%

10.7 Resultado por sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación al resultado consolidado de los ejercicios 2018 y 2017 ha sido la siguiente:

Ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018

Sociedad	Euros	
	Resultados consolidados (*)	Resultado atribuido a la sociedad dominante
Torbel Investments SOCIMI 2015, S.A. (Sociedad Dominante)	(664.893)	(664.893)
Empire Properties Spain, S.L.U.	(5.085.949)	(5.085.949)
Septuc Investments 2016, S.L.U.	(3.304.329)	(3.304.329)
Empire Real State Spain, S.L.U.	(7.347.956)	(7.347.956)
Total	(16.403.127)	(16.403.127)

(*) Incluyen ajustes de consolidación.

Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017

Sociedad	Euros	
	Resultados consolidados (*)	Resultado atribuido a la sociedad dominante
Torbel Investments SOCIMI 2015, S.A. (Sociedad Dominante)	454.436	454.436
Empire Properties Spain, S.L.U.	(1.756.110)	(1.756.110)
Septuc Investments 2016, S.L.U.	(1.349.142)	(1.349.142)
Empire Real State Spain, S.L.U.	(3.110.364)	(3.110.364)
Total	(5.761.180)	(5.761.180)

(*) Incluyen ajustes de consolidación.

10.8 Resultado por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese periodo.

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros emitidos en vigor al cierre del ejercicio y que tengan un efecto dilutivo. Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 no existen instrumentos financieros en vigor que puedan tener un efecto dilutivo por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

	Euros	
	30/06/2018	30/06/2017
Resultado consolidado del ejercicio atribuible al Accionista Único de la Sociedad Dominante:	(16.403.127)	(5.761.180)
	Nº acciones	Nº acciones
Número promedio de acciones ordinarias	7.909.211	7.855.500
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	(2,07)	(0,73)
Resultado diluido por acción:	(2,07)	(0,73)

11. Deudas (largo y corto plazo)

11.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	Deudas a largo plazo	
	30/06/2018	30/06/2017
Deudas con entidades de crédito	92.821.779	95.105.120
Fianzas recibidas	1.412.395	1.029.740
Total	94.234.174	96.134.860

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2018 y 2017, se estima que no difiere significativamente del importe contabilizado.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018

	Euros			
	2021	2021	2022	Total
Deudas con entidades de crédito	1.392.327	2.088.490	89.340.962	92.821.779
Total	1.392.327	2.088.490	89.340.962	92.821.779

Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017

	Euros			
	2020	2021	2022	Total
Deudas con entidades de crédito	1.388.668	2.269.453	91.446.999	95.105.120
Total	1.388.668	2.269.453	91.446.999	95.105.120

El saldo del epígrafe "Deuda con entidades de crédito" corresponde a un contrato de financiación formalizado el 16 de enero de 2017 entre Morgan Stanley Bank, N.A. y la sociedad luxemburguesa Empire Pledgeco S.à r.l., sociedad controlada por BRE/Europe 8NQ S.à r.l. (véase Nota 1), según el cual ésta es subsidiaria y solidaria, actuando como garante por las diferentes líneas de crédito concedidas para financiar la compra de sociedades y activos inmobiliarios a las sociedades Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A., Septuc Investments 2016, S.L.U., Empire Properties Spain, S.L.U. y Empire Real State Spain, S.L.U. En un inicio, la totalidad de la deuda fue contraída por Septuc Investments 2016, S.L.U y Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. siendo esta última la que subrogó posteriormente dicha deuda al resto de sociedades mencionadas anteriormente.

Esta financiación se encuentra sujeta a cláusulas de cumplimiento de ciertas obligaciones financieras a nivel consolidado del grupo de sociedades objeto de la financiación. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, el Grupo Empire cumplía con la totalidad de las obligaciones financieras descritas anteriormente, y con el resto de obligaciones asociadas a dicho contrato de financiación. Adicionalmente, dicha financiación incluye como garantía la totalidad de las acciones y/o participaciones sociales de las sociedades del Grupo, Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A., Septuc Investments 2016, S.L.U., Empire Properties Spain, S.L.U. y Empire Real State Spain, S.L.U.

El tipo de interés aplicable se encuentra referenciado al EURIBOR más un diferencial.

11.2. Pasivos financieros a corto plazo

El saldo del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 corresponde a los intereses devengados pendientes de pago por el contrato de financiación descrito en la Nota 11.1.

11.3. Instrumentos financieros derivados

El Grupo Empire utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. El contrato de financiación descrito en la Nota 11.1 exige la contratación y mantenimiento de un instrumento de cobertura de tipo de interés del préstamo mencionado durante toda la duración del contrato. En este sentido, el Grupo Empire ha contratado un instrumento financiero derivado para cubrir el riesgo de variación de los tipos de interés, el cual no ha sido calificado como de cobertura contable tras la evaluación realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante sobre el cumplimiento de los requisitos detallados en la Nota 5.6.3 de la presente memoria consolidada para tal fin.

Cobertura de flujos de efectivo:

Los instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés (caps) vivos al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 se detallan a continuación:

Ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018

Clasificación	Contraparte	Tipo de interés	Nominal a 30/06/2018	Vencimiento	Valor Razonable (Euros)
					Activo a largo plazo
Cobertura de tipo de interés	SMBC	1%-1,5%	96.235.288	18/01/2020	1.745

Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017

Clasificación	Contraparte	Tipo de interés	Nominal a 30/06/2017	Vencimiento	Valor Razonable (Euros)
					Activo a largo plazo
Cobertura de tipo de interés	SMBC	1%-1,5%	95.247.411	18/01/2020	33.108

El Grupo Empire al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 no ha registrado el valor razonable del derivado descrito anteriormente al considerar que dicho importe no es significativo.

11.4. Conciliación de flujos de efectivo

En aplicación de la modificación de la NIC 7, a continuación, se incluye la conciliación de los flujos de efectivo surgidos de las actividades de financiación con los correspondientes pasivos en el estado de situación financiera inicial y final, separando los movimientos que suponen flujos de efectivo de los que no lo suponen:

Ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018

Actividades de financiación con entidades de crédito y otros:

	Euros				
	01/07/2017	Flujos de efectivo	Imputación coste amortizado	Intereses	30/06/2018
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	95.105.120	(2.323.384)	40.043	-	92.821.779
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	390.676	-	-	8.604	399.280
Total	95.495.796	(2.323.384)	40.043	8.604	93.221.059

Actividades de financiación con empresas del grupo y asociadas:

	Euros				
	01/07/2017	Flujos de efectivo	Capitalización intereses	Intereses	30/06/2018
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6.229.770	10.395.846	155.008	-	16.780.624
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.214.028	(733.584)	(155.008)	(57.999)	1.267.437
Total	8.443.798	9.662.262	-	(57.999)	18.048.061

Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017

Actividades de financiación con entidades de crédito y otros:

	Euros				
	01/01/2017	Flujos de efectivo	Imputación coste amortizado	Intereses	30/06/2017
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	-	95.105.120	-	-	95.105.120
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	-	-	17.882	372.794	390.676
Total	-	95.105.120	17.882	372.794	95.495.796

Actividades de financiación con empresas del grupo y asociadas:

	Euros			
	01/01/2017	Flujos de efectivo	Intereses	30/06/2017
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	18.530.647	(12.300.877)	-	6.229.770
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	713.837	1.884.769	(384.578)	2.214.028
Total	19.244.484	(10.416.108)	(384.578)	8.443.798

12. Administraciones Públicas y situación fiscal

12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 30 de junio de 2018 y 2017 es la siguiente (en euros):

	30/06/2018		30/06/2017	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública deudora/acreedora por Impuesto de Sociedades	41.217	134.161	-	13.412
Total Activos/Pasivos por impuesto corriente	41.217	134.161	-	13.412
Hacienda Pública, deudora/acreedora por IVA	49.617	23.496	-	35.793
Hacienda Pública, deudora/acreedora por IRPF	-	15.531	-	23.507
Hacienda Pública, acreedora por otros conceptos	-	303	-	-
Total Otras deudas con las Administraciones Públicas	49.617	39.330	-	59.300

12.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio de 12 meses de terminado el 30 de junio de 2018

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(16.403.127)
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ajustes permanentes:	627.705	-	627.705
Intereses con sociedades vinculadas	582.108	-	582.108
Recargos	45.597	-	45.597
Ajustes temporales:	6.962.452	(1.066.863)	5.895.589
Reversión deterioro inversiones inmobiliarias	-	(993.727)	(993.727)
Deterioro inversiones inmobiliarias	3.557.480	-	3.557.480
Reversión provisión insolvencias	-	(84.559)	(84.559)
Provisión insolvencias	93.411	11.423	104.834
Gastos financieros	1.245.708	-	1.245.708
Provisiones gastos	2.065.853	-	2.065.853
Impuesto sobre Sociedades			78.637
Base imponible fiscal total			(9.801.196)
Base imponible fiscal régimen general			141.281
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(9.942.477)

Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017

	Furos		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(5.761.180)
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ajustes permanentes:			
Combinaciones de negocios (Nota 7)	-	(2.359.199)	(2.359.199)
Intereses con sociedades vinculadas	25.384	-	25.384
Recargos	628	-	628
Ajustes temporales:			
Deterioro inversiones inmobiliarias	2.438.350	(623.861)	1.814.489
Provisión insolvencias	276.906	-	276.906
Gastos financieros	1.097.541	-	1.097.541
Provisiones gastos	-	(55.686)	(55.686)
Impuesto sobre Sociedades			13.412
Base imponible fiscal total			(4.947.705)
Base imponible fiscal régimen general			53.647
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(5.001.352)

Dado que las sociedades que conforman el Grupo Empire están acogidas al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%), no se ha registrado activo por impuesto diferido.

12.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2018 las sociedades españolas del Grupo Empire tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

13. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009

Las obligaciones de información exigidas por la normativa fiscal vigente derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes (véase Nota 1), se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

14. Ingresos y gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos del ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018 correspondientes a las rentas generadas por el arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo Empire (véase Nota 8) han ascendido a 7.884 miles de euros (3.564 en el ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017). Asimismo, durante el ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018 se han registrado ingresos percibidos de los inquilinos por no haberse ejercido determinadas condiciones contractuales por importe de 1.024 miles de euros.

La distribución de las rentas percibidas por arrendamientos desglosadas por provincia en los ejercicios 2018 y 2017 es la siguiente:

Provincia	Euros	
	Ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018	Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017
Álava (Vitoria-Gasteiz)	-	1.750
Albacete	7.793	5.900
Alicante	1.469.918	777.933
Almería	27.259	18.176
Asturias (Oviedo)	175.832	103.246
Badajoz	651	4.587
Baleares (Palma de Mallorca)	327.708	157.734
Barcelona	1.199.470	346.293
Burgos	6.980	4.327
Cáceres	4.061	2.590
Cádiz	32.992	8.981
Cantabria (Santander)	40.390	14.166
Castellón	79.863	57.926
Ceuta	8.697	4.894
Ciudad Real	-	1.176
Córdoba	2.624	-
Cuenca	9.164	4.555
Gerona	212.800	70.879
Granada	2.762	3.677
Guadalajara	5.909	3.408
Guipúzcoa (Donostia-San Sebastián)	3.955	1.591
Huelva	15.206	10.757
Huesca	7.819	4.926
Jaén	1.976	3.293
La Rioja (Logroño)	3.851	2.553
Las Palmas	51.907	32.124
León	-	12.574
Lérida	134.759	107.064
Madrid	1.458.752	631.974
Málaga	296.277	162.435
Murcia	487.601	242.104
Navarra	3.558	-
Palencia	1.210	-
Pontevedra	1.867	2.476
Salamanca	5.494	3.630
Santa Cruz de Tenerife	101.077	64.077
Sevilla	49.528	21.838
Tarragona	221.100	94.205
Teruel	1.186	2.618
Toledo	521.155	205.420
Valencia	849.470	341.401
Valladolid	10.526	6.190
Vizcaya (Bilbao)	26.663	9.583
Zaragoza	14.358	9.212
Total	7.884.168	3.564.243

14.2 Gasto de personal

El Grupo Empire no tiene personal propio.

La gestión administrativa del Grupo Empire, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria es realizada por la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U., a la cual se le retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos que, fundamentalmente, establecen la compensación por la administración de las sociedades, la gestión de activos y su comercialización y la repercusión de costes de API's, seguros etc. Los gastos y costes incurridos por Anticipa Real Estate, S.L.U. se repercuten con un margen de mercado a cada una de las sociedades del Grupo Empire.

El importe devengado durante el ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 2.205 miles de euros (2.971 miles de euros en el ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017) (véanse Notas 14.3 y 15.1).

14.3 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" de los ejercicios 2018 y 2017 presenta la siguiente composición (en euros):

Concepto	Ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018	Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017
Reparaciones y conservación	3.911.086	730.080
Servicios de profesionales independientes	7.738.769	3.920.398
Primas de seguros	44.098	5.606
Servicios bancarios y similares	25.462	(17.291)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	461.503	-
Suministros	13.182	674
Otros servicios	1.876.118	619.318
Total Servicios exteriores	14.070.218	5.258.785
Tributos	1.988.759	556.256
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	568.202	426.933
Otros gastos de gestión corriente	348.917	42.962
Total Otros gastos de explotación	16.976.096	6.284.936

El epígrafe de "Reparaciones y conservación" incluye gastos relativos a la reparación de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo para su posterior arrendamiento e incluyen gastos tales como pintura, pequeñas reparaciones, así como otros gastos de mantenimiento.

El epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye los honorarios devengados por la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. por la gestión administrativa del Grupo Empire, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria (véanse Notas 14.2 y 15.1). Asimismo, incluye otros gastos tales como servicios notariales, honorarios de auditoría y servicios recibidos de otros expertos.

El epígrafe "Otros servicios" recoge principalmente las cuotas de comunidades de propietarios y derramas de los inmuebles.

El epígrafe "Tributos" incluye los gastos relativos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y otras tasas municipales.

Durante el ejercicio 2018, el Grupo Empire ha registrado correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 568 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe

"Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (427 miles de euros en el ejercicio 2017).

14.4. Gastos financieros por deudas con terceros

El saldo de este epígrafe en los ejercicios 2018 y 2017 corresponde a los intereses devengados a consecuencia del contrato de financiación formalizado el 16 de enero de 2017 con una entidad financiera descrito en la Nota 11.1.

15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

15.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018

Concepto	Euros		
	Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	2.204.933	2.204.933
Repercusión de costes financieros	1.084.166	-	1.084.166
Total	1.084.166	2.204.933	3.289.099

Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017

Concepto	Euros		
	Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	2.971.129	2.971.129
Repercusión de costes financieros	314.545	-	314.545
Total	314.545	2.971.129	3.285.674

Los servicios recibidos por partes vinculadas corresponden a los honorarios devengados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U. por la gestión administrativa del Grupo Empire, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria (véanse Notas 14.2 y 14.3).

La repercusión de costes financieros corresponde a los intereses devengados en los ejercicios 2018 y 2017 en concepto de las líneas de préstamo recibidas descritas en la Nota 15.2.

Adicionalmente a las operaciones detalladas en los cuadros anteriores, durante los ejercicios 2018 y 2017 se han llevado a cabo las distribuciones de dividendos descritas en la Nota 10 y la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta descrita en la Nota 8.

15.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance consolidado con vinculadas al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

30 de junio de 2018

Sociedades vinculadas	Euros			
	Activo Corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
	Saldos deudores comerciales	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	-	16.780.624	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	580	-	-	2.391.380
Empire Pledgeco S.à r.l.	-	-	1.267.437	-
Total	580	16.780.624	1.267.437	2.391.380

30 de junio de 2017

Sociedades vinculadas	Euros				
	Activo Corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		
	Saldos deudores financieros	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	3.068.000	6.229.770	-	213.007	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	2.001.021	-	1.371.815
Empire Pledgeco S.à r.l.	1.795.662	-	-	-	-
Total	4.863.662	6.229.770	2.001.021	213.007	1.371.815

Las sociedades dependientes Septuc Investments 2016, S.L.U., Empire Properties Spain, S.L.U. y Empire Real State Spain, S.L.U. mantienen líneas de préstamos con Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l. por importe total de 300.000 miles de euros cada una con vencimiento único con fecha el 27 de julio de 2026. El Grupo tiene dispuestos 16.781 miles de euros a 30 de junio de 2018 (6.230 miles de euros a 30 de junio de 2017). Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 6% anual. Al cierre del ejercicio 2018 se han capitalizado los intereses devengados pendientes de pago. El importe de los intereses devengados pendientes de pago al cierre del ejercicio 2017 ascienden a 213 miles de euros. Tal y como se indica en la Nota 17, con fecha 31 de agosto de 2018 se ha acordado la modificación de estos contratos de préstamo los cuales no devengarán intereses y fijándose como nuevo vencimiento único el 30 de junio de 2019.

El saldo del epígrafe "Deudas a corto plazo" con Empire Pledgeco S.à r.l. a 30 de junio de 2018 corresponde a compensaciones pendientes de pago por la amortización del préstamo mencionado en la Nota 11.1. Asimismo, en dicho epígrafe se encontraba registrado a 30 de junio de 2017 al saldo pendiente con la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. en concepto de servicios de gestión y pagos realizados a cuenta de del Grupo Empire.

El saldo del epígrafe "Saldos acreedores comerciales" corresponde a la cuenta a pagar por los honorarios en concepto de la gestión administrativa y realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria (véase Nota 15.1).

A 30 de junio de 2017 el saldo de 1.796 miles de euros del epígrafe "Saldos deudores financieros" con Empire Pledgeco S.à r.l. correspondía a un depósito mantenido en garantía de cobro en caso de impago de la deuda financiera descrita en la Nota 11.1 y que ha sido cancelado durante el ejercicio 2018. Adicionalmente, el mismo

epígrafe incluía un importe de 3.068 miles de euros en concepto de las compensaciones pendientes a recibir por la entidad vinculada Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l.

15.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

El Grupo no tiene personal contratado, por lo que las funciones de Alta Dirección son realizadas por el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante.

Al cierre del ejercicio 2018 y 2017 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 3 hombres y una persona jurídica representada por un hombre.

La Sociedad Dominante no ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración durante los ejercicios 2018 y 2017. De igual forma, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores o acreedores con ésta a 30 de junio de 2018 y 2017, ni tiene concedidos préstamos ni obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida. Las únicas retribuciones percibidas y saldos pendientes con los Administradores de la Sociedad Dominante, son los que se derivan del contrato de gestión mantenido con Anticipa Real Estate, S.L.U. (véanse Notas 14.2, 15.1 y 15.2).

El importe total de las primas de seguros abonados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., gestor integral del Grupo Empire (véase Nota 15.2) a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de Administradores de la Sociedad Dominante ha ascendido a 79.612 euros en los ejercicios 2018 y 2017.

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante.

15.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante

Fruto del análisis realizado y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

16. Otra información

16.1 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	41	83
Ratio de las operaciones pagadas	26	83
Ratio de las operaciones pendientes de pago	85	108
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	8.325	3.978
Total pagos pendientes	2.672	2.751

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores", "Proveedores, empresas del Grupo y asociadas" y "Acreedores" del pasivo corriente del balance consolidado.

Se entiende por "Período medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo Empire en el ejercicio 2018 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, a no ser que exista un contrato entre las partes que establezca el máximo a 60 días.

16.2 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en euros):

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2018	2017
Servicios de Auditoría	76.000	104.975
Otros servicios de verificación	40.000	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	116.000	104.975
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	116.000	104.975

16.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros del Grupo Empire está centralizada en la Dirección Financiera de la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. y en Blackstone, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo Empire:

Riesgo de crédito

Con carácter general el Grupo Empire mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, hay que indicar que, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros dada su dispersión. La política del Grupo consiste en provisionar las cuentas a cobrar con inquilinos a partir del impago de la tercera renta mensual no cobrada.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo Empire dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto, las líneas de

crédito con entidades financieras detalladas en la Nota 11 y dispone del apoyo financiero del grupo al que pertenece según se menciona en la Nota 3.9.

Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo Empire, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentra expuesta su actividad, operaciones y flujos de efectivo futuros. En el marco del acuerdo de financiación descrito en la Nota 11.1, el Grupo Empire tiene contratados instrumentos de cobertura de tipos de interés (caps de tipos de interés) cuyas características se describen en la Nota 11.3.

Información cuantitativa

Riesgo de crédito

Al 30 de junio de 2018 y 2017, el Grupo Empire no tiene las cuentas a cobrar garantizadas mediante seguros de crédito. El importe de la provisión por cuentas a cobrar de dudoso cobro al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2018 asciende a 1.076 miles de euros (15 miles de euros al cierre del ejercicio de 6 meses terminado al 30 de junio de 2017).

16.4 Otros aspectos

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, el Grupo Empire está acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 13) devendrán en obligatorios. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplirán finalizado el período transitorio de aplicación de 2 años.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, el Grupo Empire pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

16.5 Modificación o resolución de contratos

No se ha producido la conclusión, modificación, o extinción anticipada de cualquier contrato entre la Sociedad Dominante y su anterior Accionista Único o cualquiera de sus Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario del Grupo Empire o que no se realice en condiciones normales.

17. Hechos posteriores

Con fecha 31 de agosto de 2018 se ha acordado la modificación de los contratos de préstamo descritos en la Nota 15.2, los cuales no devengarán intereses y fijándose como nuevo vencimiento único el 30 de junio de 2019.

Asimismo, con fecha 17 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante ha perdido su condición de unipersonalidad como resultado de la entrada de varios accionistas minoritarios en el capital de la sociedad.

No se han producido hechos posteriores al 30 de junio de 2018, adicionales a los anteriores, que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

**Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado
el 30 de junio de 2018**

La Sociedad Dominante del Grupo Empire, Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A., es una entidad de derecho privado, sujeta a la normativa de sociedades de capital actualmente vigente en España y dedicada al alquiler de bienes inmobiliarios de naturaleza urbana por cuenta propia habiéndose acogido al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre mediante decisiones adoptadas por su Accionista Único de fecha 7 de julio de 2016 y comunicado formalmente dicho acogimiento a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, con fecha 26 de julio de 2016, y efectos a partir del 1 de enero de 2016.

Desde julio de 2018 las acciones de la Sociedad Dominante han sido admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) dentro del segmento SOCIMI.

El Grupo Empire está integrado dentro de un Grupo de Sociedades encabezado por la sociedad luxemburguesa Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l., del que también forma parte la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U. como gestor integral de las sociedades del Grupo Empire (Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A., Empire Real State Spain, S.L.U., Septuc Investments 2016, S.L.U. y Empire Properties Spain, S.L.U.).

Con fecha 17 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante ha perdido su condición de unipersonalidad.

Contexto económico español 2018. Situación del sector inmobiliario en 2018 y previsiones para 2019:

Con respecto al sector inmobiliario, el ritmo de las operaciones de compraventa durante 2018 sigue siendo superior al mismo periodo del año anterior, tendencia que se mantendrá durante el segundo semestre del año y nos llevará hasta las 557.000 operaciones, frente a las 532.000 transacciones del 2017. Este ritmo positivo de ventas se mantendrá durante el próximo año 2019, apoyado en la mejora de las condiciones laborales con una disminución constante de la tasa de desempleo y un flujo positivo de llegada de inmigración atraída por esta creación de empleo. Según nuestras estimaciones, el número de operaciones en 2019 volverá a superar a la previstas en este año en un 5%, hasta las 587.000. A este número de operaciones de compraventa hay que sumar las de alquiler, opción preferida para acceder a la vivienda ya que dos tercios de los demandantes de vivienda optan por el arrendamiento. Durante el año 2018, se formalizarán más de 566.000 alquileres, lo que supondrá llevar el total de operaciones en España por encima del millón.

Los precios de venta, por su parte, experimentaron una subida media durante el primer semestre del 6,2% que estimamos repuntará hasta el 6,8% durante la segunda parte del año lo que arrojará una subida media interanual del 6,3%, misma cifra esperado de crecimiento para los precios de venta para el próximo 2019. Respecto a los precios de alquiler los precios medios supusieron un incremento del 8,7% a nivel nacional durante este primer semestre de 2018 destacando Madrid y Barcelona con 14,5% y 15,5%. Si bien estas subidas tenderán a ralentizarse, manteniendo incrementos en el entorno superior del 10%, en Madrid y Barcelona, la subida sostenida de precios se va desplazando hacia las primeras coronas y áreas metropolitanas que recogerán incrementos significativos tanto en lo que queda de 2018 como en 2019.

Actividad de la entidad

El Grupo Empire ha tenido un resultado negativo de 16,4M€ en el periodo terminado el 30 de junio de 2018.

La actividad del Grupo se centrará en optimizar los niveles de alquiler, mejorando de esta forma la rentabilidad del proyecto.

Plantilla

Las sociedades del Grupo Empire no tienen personal propio. La gestión administrativa, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria es realizada por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a la cual se le retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos.

Adquisición de acciones propias

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2018, no se ha producido ninguna adquisición por parte de la Sociedad Dominante ni de las sociedades dependientes de sus propias acciones, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

Investigación y desarrollo

En el periodo terminado el 30 de junio de 2018, las sociedades del Grupo Empire no han realizado, interna ni externamente, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo. No existen previsiones de realizarlas en el transcurso del próximo ejercicio.

Instrumentos financieros

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2018, las sociedades del Grupo Empire han contratado los instrumentos de cobertura de tipos de interés descritos en la Nota 11.3 de la memoria.

Periodo medio de pago

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2018, el Grupo Empire ha seguido la línea de promover aquellas acciones necesarias para el cumplimiento de la ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre) con el objetivo de eliminar los pagos realizados fuera del plazo legal. Durante el periodo se ha alcanzado un periodo medio de pago a proveedores de 41 días, con una ratio de operaciones pagadas de 26 días y una ratio de operaciones pendientes de pago de 85 días.

Riesgos e incertidumbres

La gestión de los riesgos financieros del Grupo Empire está centralizada en la Dirección Financiera de la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. y en Blackstone, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo Empire:

Riesgo de crédito

Con carácter general el Grupo Empire mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, hay que indicar que, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros dada su dispersión. La política del Grupo consiste en provisionar las cuentas a cobrar con inquilinos a partir del impago de la tercera renta mensual no cobrada.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo Empire dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto, líneas de

crédito con entidades financieras y dispone del apoyo financiero del grupo al que pertenece según se menciona en la Memoria.

Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo Empire, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentra expuesta su actividad, operaciones y flujos de efectivo futuros.

Riesgo fiscal

El Grupo Empire está acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devendrán en obligatorios.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, el Grupo Empire pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Hechos posteriores

Con fecha 31 de agosto de 2018 se ha acordado la modificación de los contratos de préstamo descritos en la Nota 15.2, los cuales no devengarán intereses y fijándose como nuevo vencimiento único el 30 de junio de 2019.

Asimismo, con fecha 17 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante ha perdido su condición de unipersonalidad como resultado de la entrada de varios accionistas minoritarios en el capital de la sociedad.

No se han producido hechos posteriores al 30 de junio de 2018, adicionales a los anteriores, que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

**Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

**Formulación de los Estados financieros consolidados e información consolidada,
correspondiente al periodo terminado el 30 de junio de 2018**

DILIGENCIA: Por la presente se hace constar a los efectos oportunos del Artículo 253 de la Ley de sociedades de Capital que los presentes Estados financieros consolidados e información consolidada de Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al periodo terminado el 30 de junio de 2018, compuestas por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, la memoria y el informe de gestión, se hallan extendidas en un ejemplar de 60 hojas, visadas por el secretario del Consejo de Administración en señal de identificación, estando formuladas por los Administradores de la Sociedad en su reunión del 28 de septiembre de 2018, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 28 de septiembre de 2018



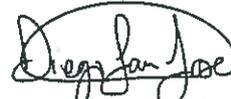
Anticipa Real Estate, S.L.U.
Representada por el Sr. Eduard Mendiluce Fradera
Presidente



Sr. Jean-Christophe Dubois
Vocal



Sr. Jean-François Bossy
Vocal

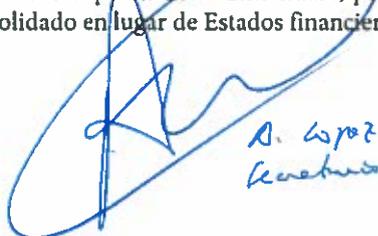


Sr. Diego San José
Vocal

Antonio López Gallego
Secretario no Consejero

Diligencia del secretario del consejo de administración de la Sociedad - Se pone de manifiesto que, donde se indica "...Formulación de los Estados financieros consolidados e información consolidada..." debería decirse "Formulación de las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado de Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes" Entiéndase, por tanto, sustituido por Cuentas Anuales consolidadas e Informe de gestión consolidado en lugar de Estados financieros consolidados e información consolidada.

60



A. López Gallego
Secretario no Consejero



**Torbel Investments
2015 Socimi, S.A.
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
30 de junio de 2018 e
Informe de Gestión, junto con el
informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Torbel Investments 2015 Socimi, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Torbel Investments 2015 Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 30 de junio de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 30 de junio de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de la cartera de Inversiones en empresas del grupo a largo plazo

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del grupo que ascienden a 50.204 miles de euros a cierre del ejercicio, tal y como se detalla en la Nota 5 de la memoria adjunta. Dichas participaciones suponen un elemento relevante de las cuentas anuales, representando la práctica totalidad del activo a 30 de junio de 2018.

Tal y como se indica en la Nota 4.1 la Sociedad lleva a cabo una evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro, comparando, principalmente, el valor en libros de las participaciones con su importe recuperable, siendo éste, salvo mejor evidencia, el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tacitas existentes en la fecha de la valoración, las cuales han sido obtenidas de las valoraciones efectuadas por terceros expertos independientes sobre las inversiones inmobiliarias de las sociedades dependientes. La corrección de valor o, en su caso, su reversión, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

La cuantificación del importe recuperable de dichas participaciones requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativas por parte de los administradores en la consideración de las hipótesis clave utilizadas en las valoraciones anteriormente mencionadas.

Los aspectos mencionados representan uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido el análisis de la metodología empleada por la Sociedad como base para la estimación del valor recuperable de las participaciones, la réplica del cálculo para verificar la corrección de la valoración realizada por la Sociedad y la verificación de la congruencia de la información financiera utilizada con la contenida en las cuentas anuales auditadas de las sociedades participadas.

Asimismo, hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por las sociedades dependientes para la valoración de la totalidad de sus carteras inmobiliarias, evaluado la competencia, capacidad y objetividad del mismo y, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración, hemos evaluado las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo utilizada por el experto contratado por las sociedades dependientes.

Adicionalmente, y dado que las participaciones sociales de las sociedades dependientes están pignoradas en garantía de las deudas mantenidas por dichas sociedades y Empire Pledgeco, S.à r.l. (sociedad participada por fondos gestionados por el Grupo Blackstone) con una determinada entidad financiera, hemos evaluado la capacidad de dicha sociedad del grupo (véase Nota 2.9) para dar cobertura a las necesidades financieras de las sociedades participadas.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la Notas 4.1 y 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con

Valoración de la cartera de Inversiones en empresas del grupo a largo plazo

Descripción

Procedimientos aplicados en la auditoría

esta cuestión, resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 5 y 6 del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Francesc Ganyet Olivé
Inscrito en el R.O.A.C nº 21334

30 de octubre de 2018



DELOITTE, S.L.

2018 Núm. 20/18/13952

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR
.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
30 de junio de 2018 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

TORBEL INVESTMENTS 2015 SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2018

(Euros)

	30/06/2018	30/06/2017	Notas de la Memoria	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2018	30/06/2017
ACTIVO				PATRIMONIO NETO			
ACTIVO NO CORRIENTE			Nota 5	PATRIMONIO NETO			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	50.203.547	52.710.533		Capital		49.891.730	61.027.478
Instrumentos de patrimonio	50.203.547	52.710.533		Capital escrutado		8.054.050	7.855.500
				Prima de emisión		38.890.095	49.559.500
				Reservas		(1.346)	(1.346)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.561.176)	(666.415)
				Otras aportaciones de socios		8.175.000	6.175.000
				Resultado del ejercicio		(664.883)	(1.904.763)
				PASIVO NO CORRIENTE			
				Deudas a largo plazo	Nota 7.1	-	2.648.625
				Deudas con entidades de crédito		-	2.648.625
				PASIVO CORRIENTE			
				Deudas a corto plazo	Nota 7.2	528.537	2.293.243
				Deudas con entidades de crédito		-	2.450
				Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 11.2	3.584	223.492
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		524.943	2.067.301
				Proveedores		271.721	233.206
				Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 11.2	3.630	3.678
				Acreedores varios		248.269	1.824.185
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 8.1	1.324	6.234
TOTAL ACTIVO	50.420.257	65.969.346		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		50.420.257	65.969.346

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 30 de junio de 2018.

TORBEL INVESTMENTS 2015 SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018	Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros gastos de explotación	Nota 10.3	(584.111)	(382.949)
Servicios exteriores		(578.658)	(382.949)
Otros gastos de gestión corriente		(5.453)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(584.111)	(382.949)
Gastos financieros por deudas con terceros	Nota 10.4	(80.782)	(1.521.814)
RESULTADO FINANCIERO		(80.782)	(1.521.814)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(664.893)	(1.904.763)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(664.893)	(1.904.763)
Impuesto sobre Sociedades	Nota 8.2	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(664.893)	(1.904.763)

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018.

TORBEL INVESTMENTS 2015 SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018	Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(664.893)	(1.904.763)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(664.893)	(1.904.763)

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018.

TORBEL INVESTMENTS 2015 SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(EUROS)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL EJERCICIO 2016							
Total ingresos y gastos reconocidos	7.855.500	70.159.500	(1.346)	-	6.175.000	(656.413)	83.532.241
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	(1.904.763)	(1.904.763)
- Reparto de dividendos (Nota 6.2)	-	(20.600.000)	-	-	-	-	(20.600.000)
Distribución del resultado del ejercicio 2016	-	(20.600.000)	-	-	-	-	(20.600.000)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017							
Total ingresos y gastos reconocidos	7.855.500	49.559.500	(1.346)	(656.413)	6.175.000	(1.904.763)	61.077.478
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	(664.893)	(664.893)
- Ampliaciones de capital (Nota 6.1)	198.550	(10.669.405)	-	-	-	-	(10.470.855)
- Reparto de dividendos (Nota 6.2)	198.550	1.786.950	-	-	-	-	1.985.500
Distribución del resultado del ejercicio 2018	-	(12.456.355)	-	-	-	-	(12.456.355)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018							
	8.054.050	38.890.995	(1.346)	(2.561.176)	6.175.000	(664.893)	49.891.730

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018	Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(2.270.475)	(2.098.871)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(684.893)	(1.904.763)
Ajustes al resultado:		80.782	1.521.814
- Gastos financieros	Nota 10.4	80.782	1.521.814
Cambios en el capital corriente		(1.603.132)	(527.482)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(80.774)	(30.738)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.542.358)	(496.744)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(83.232)	(1.188.440)
- Pagos de intereses	Notas 7.2 y 10.4	(83.232)	(1.188.440)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		5.909.315	(52.605.486)
Pagos por inversiones		(215.000)	(80.605.486)
- Empresas del grupo y asociadas	Notas 5 y 11.2	(215.000)	(80.605.486)
Cobros por desinversiones		8.124.315	28.000.000
- Empresas del grupo y asociadas	Notas 5 y 11.2	8.124.315	28.000.000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(10.694.347)	56.543.505
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.985.500	-
- Emisión de instrumentos de patrimonio y desembolsos exigidos	Nota 6	1.985.500	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(223.492)	77.143.505
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 7	-	78.481.794
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 11.2	-	223.492
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 11.2	(223.492)	(1.581.781)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(12.456.355)	(20.600.000)
- Dividendos	Nota 6.2	(12.456.355)	(20.600.000)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(7.055.507)	1.839.148
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.140.705	5.301.557
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		85.198	7.140.705

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018.

Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio
terminado el 30 de junio de 2018 e
Informe de Gestión

1. Actividad de la Empresa

Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó como sociedad anónima unipersonal en España, por tiempo indefinido, en escritura pública otorgada el día 9 de febrero de 2016 ante el notario de Barcelona Don Emilio Rosselló Carrión con el número de protocolo 251, con un capital social de 60.000 euros desembolsado en un 25% y con domicilio social en El Prat de Llobregat (Barcelona) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono Industrial Mas Mateu.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de 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 están sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- 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.

Tal y como se describe en la Nota 2.5, con fecha 31 de enero de 2017 mediante acta de consignación de decisiones del anterior Accionista Único, se modificó la fecha de cierre del ejercicio social de la Sociedad, hasta entonces comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año, pasando a estar comprendido en lo sucesivo entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente. En consecuencia, las presentes cuentas anuales se refieren a un periodo de doce meses, habiéndose iniciado el 1 de julio de 2017 y terminado el 30 de junio de 2018 (en adelante, ejercicio 2018).

Con fecha 7 de julio de 2016, el anterior Accionista Único decidió que la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Posteriormente, con fecha 26 de julio de 2016, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2016.

Desde julio de 2018 las acciones de la Sociedad han sido admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) dentro del segmento SOCIMI.

La Sociedad está integrada dentro de un grupo de sociedades (denominado grupo o cartera Empire) encabezado por la sociedad luxemburguesa Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l. y tiene como gestor integral a la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U. La sociedad que ostenta el control indirectamente de todas estas sociedades es The Blackstone Group L.P., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

A 30 de junio de 2018, la Sociedad es cabecera de tres entidades dependientes (Empire Real State Spain, S.L.U., Empire Properties Spain S.L.U. y Septuc Investments 2016, S.L.U.) y formula separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas e individuales del ejercicio 2017 fueron aprobadas por el anterior

Accionista Único de Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. tal y como consta en el acta de decisiones del anterior Accionista Único de fecha 20 de junio de 2018 siendo depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 de Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes preparadas bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad en su reunión del Consejo de Administración celebrada el 28 de septiembre de 2018, y muestran unos resultados consolidados negativos de 16.403 miles de euros, un patrimonio neto consolidado de 39.095 miles de euros y unos activos de 160.651 miles de euros.

Con fecha 17 de septiembre de 2018 la Sociedad ha perdido su condición de unipersonalidad (véase Nota 13).

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad no dispone de personal contratado y tiene cedida la gestión integral de la Sociedad a Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 10.2).

Régimen de SOCIMI

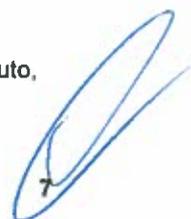
Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo,



se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. 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 en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información (Véase Nota 9). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

A 30 de junio de 2018, los Administradores de la Sociedad manifiestan que el grupo Empire del que Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. es la cabecera cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el R.D. 1514/2007, sus modificaciones introducidas por el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.
- c) 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.
- d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de los Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 30 de junio de 2017 fueron aprobadas por el anterior Accionista Único el 20 de junio de 2018.

2.3 Principios contables no obligatorios no aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- Evaluación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 2.9).
- El valor razonable de determinadas inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo y asociadas (véase Nota 4.1).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 4.4).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al período de 6 meses terminado el 30 de junio 2017 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018.

Con fecha 31 de enero de 2017, el anterior Accionista Único modificó la fecha de cierre del ejercicio social de la Sociedad, hasta entonces comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año, pasando a

estar comprendido en lo sucesivo entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente. En consecuencia, las presentes cuentas anuales del ejercicio 2018 se refieren a un periodo de 12 meses, iniciado el 1 de julio de 2017 y terminado el 30 de junio de 2018; y el ejercicio 2017 se refieren a un periodo de 6 meses, iniciado el 1 de enero de 2017 y terminado el 30 de junio de 2017. Dicho aspecto tiene que ser tenido en cuenta a efectos comparativos para una correcta interpretación de las presentes cuentas anuales.

2.6 Agrupación de partidas

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

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

2.9 Principio de empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2018 la Sociedad mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 312 miles de euros siendo a su vez, cabecera de un grupo de empresas (Grupo Empire) que presenta un fondo de maniobra consolidado negativo por importe de 4.857 miles de euros. En este contexto, y según se indica en la Nota 5, la totalidad de las participaciones de las sociedades participadas Septuc Investments 2016, S.L.U., Empire Real State Spain, S.L.U. y Empire Properties Spain, S.L.U. se encuentran pignoradas en garantía de un contrato de financiación suscrito entre dichas sociedades dependientes, Empire Pledgeco S.à r.l., empresa del grupo al que la Sociedad pertenece (Nota 1), y una determinada entidad de crédito descrito en la Nota 7.1.

El Grupo Empire al que pertenece la Sociedad y sus sociedades dependientes, cuenta con un apoyo financiero explícito durante un periodo de 12 meses desde la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales de Empire Pledgeco S.à r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo Empire, que los apoyará financieramente, siempre que la Sociedad siga formando parte del mencionado grupo superior, mediante la línea de financiación que ha sido establecida para esta estructura, en la que se incluyen las líneas de crédito mantenidas con Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l. Los Administradores de la Sociedad, han decidido formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones de la Sociedad con dicho apoyo financiero.

3. Aplicación del resultado

3.1 Propuesta de aplicación de resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 30 de junio de 2018 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de los Accionistas es la siguiente:

	Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(664.893)
Total	(664.893)



3.2 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los Accionistas.

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 28.bis de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (Véase Nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Instrumentos financieros

4.1.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como 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. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el Fondo de Comercio, si lo hubiera).

En este sentido, en la estimación de las plusvalías tácitas, los Administradores de la Sociedad han considerado las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Gesvalt a 30 de junio de 2018 y Tasibérica a 30 de junio de 2017) sobre el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de las sociedades dependientes. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por las sociedades dependientes.

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 10ª Edición, publicado en julio de 2017. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: "El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción". (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).

Al 30 de junio de 2017, la metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de las sociedades dependientes fue, principalmente, estadística ("driven-by"). Esta metodología parte de un análisis detallado de la evolución de los precios de venta en los municipios en los que se ubican los activos, a partir de la cual se determina el precio de venta medio en cada una de las zonas. Posteriormente con las ofertas existentes en venta y en alquiler obtenidas de distintas fuentes especialistas se procede a la homogeneización de los valores obtenidos.

El enfoque de valoración utilizado en la determinación del valor de mercado por el experto independiente fue el de comparación a partir de los datos observables en el mercado según se ha indicado. En este sentido, se obtuvieron, para cada uno de los inmuebles, ofertas del mercado de activos con similares características en cuanto a superficie, ubicación y antigüedad como parámetros fundamentales para posteriormente homogeneizar y obtener un valor de mercado del activo a valorar.

Por su parte, la metodología de la valoración utilizada por el experto tercero independiente al 30 de junio de 2018 se ha realizado en base a valoraciones individuales sin inspección de las propiedades, con una aproximación tipo Desktop. Para la valoración de las unidades se ha adoptado el método del descuento de flujos al tratarse de activos puestos en rentabilidad. En función del estado de ocupación de los activos a fecha de valoración se ha considerado lo siguiente:

- **Activos arrendados:** La valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dicho activo (impuestos, mantenimiento), así como una estimación del coste de rehabilitación del activo una vez finalizado el contrato de arrendamiento y previo a la comercialización de este para su venta. Dicha proyección se ha realizado considerando el periodo del contrato de arrendamiento más un periodo estimado de comercialización en el que el activo se desinvertirá en un plazo de 5 años a un valor terminal o precio de salida.
- **Activos no arrendados:** La valoración de aquellos activos que no están generando rentas periódicas a fecha de valoración y dado que su comercialización necesita un periodo de maduración, por lo que también se generan unos flujos de ingresos y gastos. Dicha proyección se ha realizado considerando un plazo de 5 años en el cuál se desinvertirá a un valor terminal o precio de salida.

En la estimación del periodo de comercialización se ha considerado al total de la cartera de activos dividida en 3 grupos en función del periodo de comercialización teórico. Adicionalmente se aplica un coeficiente corrector en función de las transacciones registradas en el municipio del activo en los últimos 12 meses y que porcentaje representa sobre el total de las unidades vendidas. Asimismo, se considera la hipótesis de, una vez finalizado el periodo de arrendamiento, una reforma de la unidad con anterioridad a su venta.

En relación al valor terminal o precio de salida, la metodología utilizada ha sido el Método de Comparación, con el fin de obtener testigos de mercado en venta de la zona de influencia de la unidad.

Para la determinación de la tasa de descuento, se han clasificado los activos por grupos de unidades homogéneas acorde al perfil de riesgo estimado, considerando el plazo de comercialización, los ritmos de venta, el crecimiento potencial de precios, nivel de población de la zona en que la unidad radica, el carácter inmobiliario de la provincia en la que la unidad radica, la capitalidad o de si se trata de un municipio significativo, entre otros. En función de los criterios detallados anteriormente se aplica un coeficiente y una tasa de descuento. Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos del grupo durante el periodo de doce meses terminado el 30 de junio de 2018 han sido entre el 4% y el 9% según el siguiente detalle:

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Empire	% de aplicación sobre los activos del total de la cartera	Tasa de descuento deflactada aplicada
Grupo A	14,09%	4%
Grupo B	27,53%	5%
Grupo C	34,44%	6%
Grupo D	21,24%	8%
Grupo E	2,7%	9%

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

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

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

4.1.2 Pasivos financieros

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

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

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

4.1.3 Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentra expuesta su actividad, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de



los tipos de interés (véase Nota 7.3). En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

La Sociedad aplica coberturas de flujos de efectivo, donde la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

4.2 Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son

objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 26 de julio de 2016, y con efectos a partir del 1 de enero de 2016 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su anterior Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no resultará de aplicación cuando el accionista que percibe el dividendo sea una entidad a la que resulte de aplicación esta Ley.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se ha efectuado durante los ejercicios 2018, 2017 y 2016, sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad cumple con sus compromisos una vez finalizado el periodo transitorio de 2 años, esto es, el 26 de julio de 2018. En este sentido, el cumplimiento del test de rentas y activos requerido en el régimen SOCIMI será de aplicación, de acuerdo con la interpretación de los Administradores de la Sociedad y de sus asesores fiscales, a partir del ejercicio que cierra con posterioridad a la fecha límite del periodo transitorio, es decir, en el ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2019.

4.3 Ingresos y gastos

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

El reconocimiento de los ingresos por prestación de servicios se produce considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

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

Los ingresos por dividendos y los intereses devengados procedentes de financiación de sociedades participadas se clasifican como importe neto de la cifra de negocios al ser una sociedad holding.



4.4 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no se dan las circunstancias para que las cuentas anuales adjuntas incluyan ni provisiones ni pasivos contingentes al cierre de los ejercicios 2018 y 2017.

4.5 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.6 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.7 Partidas corrientes y no corrientes

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades de la Sociedad y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal de la Sociedad lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año, excepto para las cuentas a cobrar derivadas del registro de los ingresos vinculados a incentivos o periodos de carencia que son linealizados durante la duración del contrato de alquiler y que se consideran un activo corriente.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

4.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.9 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

4.10 Estado de cambios en el patrimonio neto

Los estados de cambio en el patrimonio neto que se presentan en estas cuentas anuales muestran el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto durante el ejercicio. Esta información se presenta desglosada a su vez en los estados: los estados de ingresos y gastos reconocidos y los estados totales de cambios en el patrimonio neto. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes de los estados:

Estados de ingresos y gastos reconocidos

En esta parte de los estados de cambios en el patrimonio neto se presentan los ingresos y gastos generados por la Sociedad como consecuencia de su actividad durante los ejercicios, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias de dichos ejercicios y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Por tanto, en estos estados se presentan, en su caso:

- a) Los resultados de los ejercicios.
- b) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al patrimonio neto de la Sociedad.



- c) Las transferencias realizadas a la cuenta de pérdidas y ganancias según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.
- d) El impuesto sobre beneficios devengado, en su caso, por los conceptos indicados en las letras b) y c) anteriores.
- e) Los totales de ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de las letras anteriores.

Estados totales de cambio en el patrimonio neto

En esta parte de los estados de cambios en el patrimonio neto se presentan todos los cambios habidos en el patrimonio neto, incluidos los que tienen su origen en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores, en su caso. Estos estados muestran, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final de los ejercicios de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

- a) Ajustes por cambios de criterio y por errores: que incluye, en su caso, los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de la reexpresión retroactiva de los saldos de los estados financieros con origen en cambios en los criterios contables o en la corrección de errores.
- b) Total ingresos y gastos reconocidos: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en el estado de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.
- c) Operaciones con accionistas o propietarios: recoge los cambios en el patrimonio neto derivadas de reparto de dividendos, ampliaciones (reducciones de capital), pagos con instrumentos de capital, etc.
- d) Otras variaciones del patrimonio: recoge el resto de partidas registradas en el patrimonio neto, como puede ser distribución de resultados, traspasos entre partidas de patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

5. Inversiones financieras con empresas del grupo y vinculadas

El saldo y movimiento de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras con empresas del grupo y vinculadas" en los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Periodo de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018

Descripción	Euros			
	Saldo al 30/06/2017	Adiciones	Retiros	Saldo al 30/06/2018
Participaciones en empresas del grupo y asociadas:				
Septuc Investments 2016, S.L.U.	6.178.000	178.584	-	6.356.584
Empire Real State Spain, S.L.U.	26.973.921	-	(2.657.485)	24.316.436
Empire Properties Spain, S.L.U.	19.558.612	-	(28.085)	19.530.527
Deterioro	-	-	-	-
Total	52.710.533	178.584	(2.685.570)	50.203.547

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017

Descripción	Euros			
	Saldo al 31/12/2016	Adiciones	Retiros	Saldo al 30/06/2017
Participaciones en empresas del grupo y asociadas:	85.105.440	46.187.392	(78.582.299)	52.710.533
Septuc Investments 2016, S.L.U.	6.178.000	-	-	6.178.000
Empire Real State Spain, S.L.U.	78.927.440	-	(51.953.519)	26.973.921
Empire Properties Spain, S.L.U.	-	46.187.392	(26.628.780)	19.558.612
Deterioro	-	-	-	-
Total	85.105.440	46.187.392	(78.582.299)	52.710.533



Las adiciones en el epígrafe "Participaciones a largo plazo en empresas del grupo" en el ejercicio 2018 corresponden principalmente a la ampliación de capital desembolsada con fecha 26 de febrero de 2018 de la sociedad dependiente Septuc Investments 2016, S.L.U. por importe total de 175 miles de euros.

Los retiros en el ejercicio 2018 corresponden principalmente a los dividendos recibidos de la sociedad Empire Real State Spain, S.L.U. por importe de 2.649 miles de euros (véase Nota 7.1). Dichos dividendos han sido repartidos con cargo a la prima de emisión y han sido registrados como menor valor del epígrafe "Participaciones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo", dado que dichas sociedades participadas no han generado resultados positivos desde la fecha de su constitución.

Por su parte, las adiciones del ejercicio 2017 se correspondieron a la adquisición de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Empire Properties Spain, S.L.U. con fecha 2 de marzo de 2017 por importe de 46.187 miles de euros, en virtud del acuerdo global firmado entre Banco Sabadell y Grupo Blackstone el 29 de diciembre de 2015 para la adquisición de una cartera de activos inmobiliarios. Esta operación se instrumentalizó en 3 fases, siendo esta adquisición la tercera y última de ellas.

Los retiros en el ejercicio 2017 corresponden a los dividendos recibidos de las sociedades Empire Real State Spain, S.L.U. y Empire Properties Spain, S.L.U. por importe de 51.853 miles de euros y 26.629 miles de euros, respectivamente (véase Nota 7.1). Dichos dividendos han sido repartidos con cargo a la prima de asunción y han sido registrados como menor valor del epígrafe "Participaciones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo", dado que dichas sociedades participadas no han generado resultados positivos desde la fecha de su constitución.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es la siguiente:

30 de junio de 2018

Razón social	Auditor	% participación	Euros			
		Directa	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado	Valor neto en libros
Septuc Investments 2016, S.L.U. (1) C/Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100%	514.500	1.577.185	(3.304.329)	6.356.584
Empire Real State Spain, S.L.U (1) C/Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100%	6.810.003	26.182.417	(7.347.956)	24.316.436
Empire Properties Spain, S.L.U. (1) C/Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100%	3.659.225	16.401.390	(5.085.949)	19.530.527
Total						50.203.547

(1) Cierre auditado a 30 de junio de 2018

30 de junio de 2017

Razón social y Domicilio social	Auditor	% participación	Euros			
		Directa	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado	Valor neto en libros
Septuc Investments 2016, S.L.U. (1) C/Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu. El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100%	497.000	2.768.827	(1.349.142)	6.178.000
Empire Real State Spain, S.L.U. (1) C/Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu. El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100%	6.810.003	31.699.131	(2.868.089)	26.973.921
Empire Properties Spain, S.L.U. (1) C/Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu. El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100%	3.659.225	16.202.005	(1.608.342)	19.558.612
Total						52.710.533

(1) Cierre auditado a 30 de junio de 2017

Las empresas participadas Septuc Investments 2015, S.L.U., Empire Properties Spain, S.L.U. y Empire Real State Spain, S.L.U. tienen por actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

En la determinación del valor razonable de las sociedades dependientes se ha considerado el valor patrimonial más las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de dichas sociedades dependientes. En este sentido, en la estimación de las plusvalías tácitas, los Administradores de la Sociedad han considerado las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado mediante el método descrito en la Nota 4.1.1.

Considerando todo lo anterior, los Administradores de la Sociedad no han registrado deterioro de valor alguno dado que estiman que el valor teórico contable corregido por las plusvalías tácitas es mayor que el coste de las participaciones financieras.

Adicionalmente, la totalidad de las participaciones sociales de las sociedades participadas Septuc Investments 2016, S.L.U., Empire Real State Spain, S.L.U. y Empire Properties Spain, S.L.U. se encuentran pignoras en garantía del contrato de financiación suscrito entre Empire Pledgeco S.à r.l., empresa del grupo al que la Sociedad pertenece, y una determinada entidad de crédito (véanse Notas 6.1 y 7.1).

6. Patrimonio neto y fondos propios

6.1 Capital social

Con fecha 9 de febrero de 2016, el capital social de la Sociedad ascendía a 60.000 euros, representado por 60.000 acciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas en un 25%.

Con fecha 9 de diciembre de 2016 el anterior Accionista Único desembolsó el 75% del capital pendiente de desembolsar, 45.000 euros, y realizó una ampliación de capital por importe de 7.795.500 euros, mediante la creación de 7.795.500 nuevas acciones, totalmente suscritas y desembolsadas, lo que se formalizó mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Emilio Roselló Carrión, el día 9 de diciembre de 2016 bajo el número 2.920 de su protocolo. Las citadas acciones se crearon con una prima de emisión total y conjunta de 70.159.500 euros.

Con fecha 26 de febrero de 2018 el anterior Accionista Único realizó una ampliación de capital por importe de 17.500 euros, mediante la creación de 17.500 nuevas acciones, totalmente suscritas y desembolsadas, lo que

se formalizó mediante escritura autorizada por la notaria de Barcelona, doña María López Riera, el día 6 de abril de 2018. La citada ampliación se creó con una prima de emisión total y conjunta de 157.500 euros y se inscribió en el Registro Mercantil con fecha 25 de abril de 2018.

Asimismo, con fecha 27 de marzo de 2018 el anterior Accionista Único realizó una ampliación de capital por importe de 181.050 euros, mediante la creación de 181.050 nuevas acciones, totalmente suscritas y desembolsadas, lo que se formalizó mediante escritura autorizada por la notaria de Barcelona, doña María López Riera, el día 6 de abril de 2018. La citada ampliación se creó con una prima de emisión total y conjunta de 1.629.450 euros y se inscribió en el Registro Mercantil con fecha 25 de abril de 2018.

A 30 de junio de 2018 el capital social de la Sociedad asciende a 8.054.050 euros y está formado por 8.054.050 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 30 de noviembre de 2016, la totalidad del Consejo de Administración de la Sociedad ratificó la participación de la misma, juntamente con las sociedades del grupo, Septuc Investments 2016, S.L.U., Wyther Investments 2015, S.L.U., Empire Real State Spain, S.L.U. y Empire Properties Spain, S.L.U. como deudoras y otras sociedades de su grupo (Empire Pledgeco S.à r.l., Empire Socimi Holdco S.à r.l., Empire Holdco S.à r.l., y Wyther Real Estate Holdings, S.L.U.), como garantes y también obligados con Morgan Stanley Bank, N.A., como acreedor y Situs Asset Management Limited u otra entidad agente y agente de garantías en el contrato de financiación descrito en la Nota 7.1.

A fin de garantizar las obligaciones incluidas en el contrato de financiación se incluye sin limitación;

- Prenda sobre las participaciones sociales de la Sociedad y de las participaciones de las sociedades participadas por la Sociedad (véase Nota 5).
- Prenda sobre los derechos de crédito derivados de cualquiera de las cuentas bancarias de la Sociedad.
- Prenda sobre derechos de crédito titularidad de la Sociedad o derivados de cualquier contrato suscrito por la Sociedad.

Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l. era el Accionista Único de la Sociedad a 30 de junio de 2018 y 2017. No existían contratos con su Accionista Único distintos a los detallados en la Nota 11. Tal y como se describe en la Nota 13, con fecha 17 de septiembre de 2018 la Sociedad ha perdido su condición de unipersonalidad.

6.2 Prima de emisión

A 30 de junio de 2018 el saldo de la cuenta prima de emisión asciende a 38.890.095 euros (49.559.500 euros a 30 de junio 2017). La ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Con fecha 24 de enero de 2017 el anterior Accionista Único aprobó mediante acta la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a la partida de prima de emisión (de naturaleza disponible) en la cantidad de 20.600.000 euros.

Con fecha 29 de diciembre de 2017 el anterior Accionista Único aprobó mediante acta la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a la partida de prima de emisión (de naturaleza disponible) en la cantidad de 12.456.355 euros.

6.3 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.



21

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 esta reserva no se encontraba constituida.

6.4 Otras aportaciones de socios

A 30 de junio de 2018 y 2017 el saldo de la cuenta "Otras aportaciones de socios" corresponde con una aportación a los fondos propios de la Sociedad realizada por el anterior Accionista Único por importe de 6.175 miles de euros con fecha 27 de julio de 2016.

7. Deudas (largo y corto plazo)

7.1. Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" a 30 de junio de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	Deudas a largo plazo	
	30/06/2018	30/06/2017
Deudas con entidades de crédito	-	2.648.625
Total	-	2.648.625

El saldo del epígrafe "Deuda con entidades de crédito" correspondía a un contrato de financiación formalizado el 16 de enero de 2017 entre Morgan Stanley Bank, N.A. y la sociedad luxemburguesa Empire Pledgeco S.à r.l., sociedad controlada por BRE/Europe 8NQ S.à r.l. (véase Nota 1), según el cual ésta es subsidiaria y solidaria, actuando como garante por las diferentes líneas de crédito concedidas para financiar la compra de sociedades y activos inmobiliarios a las sociedades del Grupo Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A., Septuc Investments 2016, S.L.U., Empire Properties Spain, S.L.U. y Empire Real State Spain, S.L.U. En un inicio, la totalidad de la deuda fue contraída por Septuc Investments 2016, S.L.U. y la Sociedad siendo esta última la que subrogó posteriormente dicha deuda al resto de sociedades mencionadas anteriormente. La Sociedad realizó dos subrogaciones de deuda con fecha 27 de febrero de 2017 y 11 de abril de 2017 a las sociedades dependientes Empire Real State Spain, S.L.U. y Empire Properties Spain, S.L.U. por importe de 51.853.014 euros y 26.628.780 euros, respectivamente. Dichos importes fueron destinados por las mencionadas sociedades dependientes al pago de la deuda derivada de los dividendos descritos en la Nota 5.

El saldo pendiente a 30 de junio de 2017 correspondía con una línea de crédito adicional dispuesta por la Sociedad con fecha 21 de junio de 2017 utilizada para la liquidación de parte del pago aplazado del precio de compra de la sociedad dependiente Empire Real State Spain, S.L.U. Con fecha 27 de julio de 2017, la Sociedad ha realizado otra subrogación de deuda a la sociedad dependiente Empire Real State Spain, S.L.U. por importe de 2.648.625 euros. Dicho importe ha sido destinado por la mencionada sociedad dependiente al pago de la deuda derivada de los dividendos descritos en la Nota 5.

El tipo de interés aplicable se encuentra referenciado al EURIBOR más un diferencial.

7.2. Pasivos financieros a corto plazo

El saldo del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" al cierre del ejercicio 2017 correspondía a los intereses devengados pendientes de pago por el contrato de financiación descrito en la Nota 7.1.

7.3. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. El contrato de financiación descrito en la Nota 7.1 exige la contratación y mantenimiento de un instrumento de cobertura de tipo de interés del préstamo mencionado durante toda la duración del contrato. En este sentido, la Sociedad ha contratado un instrumento financiero derivado para cubrir el riesgo de variación de los tipos de interés, el cual no ha sido calificado como de cobertura contable tras la evaluación realizada por la Sociedad sobre el cumplimiento de los requisitos detallados en la Nota 4.1.3 de la presente memoria para tal fin.

Cobertura de flujos de efectivo:

Los instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés (caps) vivos al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 se detallan a continuación:

Clasificación	Contraparte	Tipo de interés	Nominal a 30/06/2018	Nominal a 30/06/2017	Vencimiento	Valor Razonable (Euros)	
						Activo a largo plazo	
						30/06/2018	30/06/2017
Cobertura de tipo de interés	SMBC	1%-1,5%	-	2.648.625	18/01/2020	1.251	820

La Sociedad, al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, no ha registrado el valor razonable del derivado descrito anteriormente al considerar que dicho importe no es significativo.

8. Administraciones Públicas y situación fiscal

8.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Concepto	Euros			
	2018		2017	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública, deudora por IVA	49.617	-	-	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	1.324	-	6.234
Total	49.617	1.324	-	6.234

8.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(664.893)
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ajustes permanentes:	5.458	-	5.458
Recargos	5.458	-	5.458
Ajustes temporales:	22.850	-	22.850
Provisiones gastos	22.850	-	22.850
Impuesto sobre Sociedades			-
Base imponible fiscal total			(636.585)
Base imponible fiscal régimen general			-
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(636.585)

Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(1.904.763)
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ajustes temporales:	1.025.924	-	1.025.924
Gastos financieros	1.025.924	-	1.025.924
Impuesto sobre Sociedades			-
Base imponible fiscal total			(878.839)
Base imponible fiscal régimen general			-
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(878.839)

Para el periodo cerrado a 30 de junio de 2018 las diferencias temporales registradas corresponden a provisiones de gastos que se consideran no deducibles fiscalmente.

Dado que la Sociedad esta acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%), no se ha registrado activo por impuesto diferido.

8.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

9. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	Ejercicio terminado el 30 de junio de 2018	Ejercicio terminado el 30 de junio de 2017
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none">• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	(2.562.522) al cierre del ejercicio 2018	(657.759) al cierre del ejercicio 2017
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none">• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none">• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A	N/A

Descripción	Ejercicio terminado el 30 de junio de 2018	Ejercicio terminado el 30 de junio de 2017
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Adquisición de las participaciones en las sociedades siguientes: - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Septuc Investments 2016, S.L.U.: 7 de julio de 2016. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Empire Real State Spain, S.L.U.: 10 de noviembre de 2016. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Empire Properties Spain, S.L.U.: 2 de marzo de 2017.	Adquisición de las participaciones en las sociedades siguientes: - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Septuc Investments 2016, S.L.U.: 7 de julio de 2016. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Empire Real State Spain, S.L.U.: 10 de noviembre de 2016. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Empire Properties Spain, S.L.U.: 2 de marzo de 2017.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	El Valor bruto contable de las participaciones es el siguiente (véase Nota 5) Septuc Investments 2016, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 6.357 miles de euros. Empire Real State Spain, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 24.316 miles de euros. Empire Properties Spain, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 19.531 miles de euros.	El Valor bruto contable de las participaciones es el siguiente (véase Nota 5) Septuc Investments 2016, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 6.178 miles de euros. Empire Real State Spain, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 26.974 miles de euros. Empire Properties Spain, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 19.559 miles de euros.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A	N/A

10. Ingresos y gastos

10.1 Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad no ha devengado importe alguno correspondiente al Importe neto de la cifra de negocios durante los ejercicios 2018 y 2017.

10.2 Gasto de personal

La Sociedad no tiene personal propio.

La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad de la Sociedad es realizada por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a la cual se le retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos. El importe devengado durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2018 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 15 miles de euros (7 miles de euros durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017) (véanse Notas 10.3 y 11.1).



10.3 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" de los ejercicios 2018 y 2017 presenta la siguiente composición (en euros):

Concepto	Ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018	Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017
Servicios de profesionales independientes	578.112	381.911
Servicios bancarios y similares	546	1.038
Total Servicios exteriores	578.658	382.949
Otros gastos de gestión corriente	5.453	-
Total otros gastos de explotación	584.111	382.949

El epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye los honorarios devengados por la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. por la gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria en base a un contrato de gestión firmado con fecha 9 de febrero de 2016 por un periodo inicial de un año con renovación automática por sucesivos periodos anuales. Adicionalmente, el epígrafe incluye gastos asociados a salida a cotización de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Los Administradores de la Sociedad manifiestan que las operaciones con empresas del grupo y vinculadas se efectúan a precios de mercado (véanse Notas 10.2 y 11.1).

10.4 Gastos financieros por deudas con terceros

El saldo de este epígrafe corresponde a los intereses devengados en 2018 y 2017 a consecuencia del contrato de financiación formalizado el 16 de enero de 2017 con una entidad financiera descrito en la Nota 7.1. Asimismo, el epígrafe incluía a 30 de junio de 2017 las comisiones de apertura de dicho préstamo.

11. Operaciones y saldos con partes vinculadas

11.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio de 12 meses terminado el 30 de junio de 2018

Concepto	Euros
	Anticipa Real Estate, S.L.U.
Servicios recibidos	14.520
Total	14.520

Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017

Concepto	Euros
	Anticipa Real Estate, S.L.U.
Servicios recibidos	7.260
Total	7.260

Los servicios recibidos por empresas del grupo corresponden a los honorarios devengados a la sociedad del grupo Anticipa Real Estate, S.L.U. por la gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria (Notas 10.2 y 10.3).

Adicionalmente, durante el periodo terminado el 30 de junio de 2018, la Sociedad ha distribuido el dividendo descrito en la Nota 6 y ha recibido los dividendos mencionados en la Nota 5. Asimismo, la sociedad Empire Real State Spain, S.L.U. se ha subrogado en la posición mantenida por la Sociedad en el préstamo descrito en la Nota 7.1.

11.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas es el siguiente:

30 de junio de 2018

Sociedades vinculadas	Euros		
	Activo corriente	Pasivo corriente	
	Créditos a corto plazo	Deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Septuc Investments 2016, S.L.U.	-	3.584	-
Empire Real State Spain, S.L.U.	40.000	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	3.630
Total	40.000	3.584	3.630

30 de junio de 2017

Sociedades vinculadas	Euros		
	Activo corriente	Pasivo corriente	
	Créditos a corto plazo	Deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Septuc Investments 2016, S.L.U.	394.454	-	-
Empire Properties, S.L.U.	-	223.492	-
Empire Real State Spain, S.L.U.	1.213.510	-	-
Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	3.068.000	-	-
Empire Pledgeco S.à r.l.	1.411.406	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	3.676
Total	6.087.370	223.492	3.676

11.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

El Grupo no tiene personal contratado, por lo que las funciones de Alta Dirección son realizadas por el Órgano de Administración de la Sociedad.

La Sociedad no ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración ni de la Alta Dirección durante los ejercicios terminados el 30 de junio de 2018 y 2017. De igual forma, el Consejo de Administración no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad a 30 de junio de 2018 ni a 30 de junio de 2017, ni tiene concedidos préstamos ni obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida. Las únicas retribuciones percibidas y saldos pendientes con los Administradores de la Sociedad, son los que se derivan del contrato de gestión mantenido con Anticipa Real Estate, S.L.U. (véanse Notas 10.2, 11.1 y 11.2).

Al cierre del ejercicio 2018 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración está formado por 3 hombres y una persona jurídica, representada por un hombre.

El importe total de las primas de seguros abonados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., gestor integral de la Sociedad (véase Nota 10.3) a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de Administradores y Directivos de la Sociedad ha ascendido a 79.612 euros en los ejercicios 2018 y 2017.

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los Administradores y Directivos de la Sociedad.

11.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Fruto del análisis realizado y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas ni los miembros del Consejo de Administración de Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12. Otra información

12.1 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en euros):

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	30/06/2018	30/06/2017
Servicios de Auditoría	17.100	18.000
Otros servicios de Verificación	40.000	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	57.100	18.000
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	57.100	18.000

12.2 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada

conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	10	69
Ratio de las operaciones pagadas	10	69
Ratio de las operaciones pendientes de pago	0	201
	Euros	Euros
Total pagos realizados	312.073	733.300
Total pagos pendientes	0	13.681

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores", "Proveedores, empresas del Grupo y asociadas" y "Acreedores" del pasivo corriente del balance.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2018 y 2017 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de soporte a los emprendedores, de estímulo al crecimiento y a la creación de puestos de trabajo, que modifica la Ley de Morosidad (Ley 3/2004 de 29 de diciembre) es de 30 días a no ser que exista un contrato entre las partes que establezca un máximo a 60 días.

12.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera de Anticipa Real Estate, S.L.U., la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, hay que indicar que, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros, dada la atomización de estos.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, las líneas de crédito con entidades financieras detalladas en la Nota 7 y tiene el apoyo financiero del grupo al que pertenece (Véase Nota 2.9).

Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentra expuesta su actividad, operaciones y flujos de efectivo futuros. En el marco del acuerdo de financiación descrito en la Nota 7.1, la

Sociedad tiene contratados instrumentos de cobertura de tipos de interés (caps de tipos de interés) cuyas características se describen en la Nota 7.3.

Información cuantitativa

Riesgo de crédito

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad no tiene las cuentas a cobrar garantizadas mediante seguros de crédito.

12.4 Información sobre otros aspectos

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad es cabecera del Grupo Empire y tanto la Sociedad como sus filiales están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Cuando finalice el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 9) devendrán en obligatorios. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, los Administradores de la Sociedad, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplirán una vez finalizado el período transitorio de dos años.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

12.5 Modificación o resolución de contratos

No se ha producido la conclusión, modificación, o extinción anticipada de cualquier contrato entre la Sociedad y su anterior Accionista Único o cualquiera de sus Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realice en condiciones normales.

13. Hechos posteriores

Con fecha 17 de septiembre de 2018 la Sociedad ha perdido su condición de unipersonalidad como resultado de la entrada de varios accionistas minoritarios en el capital de la Sociedad.

No se han producido hechos posteriores a 30 de junio de 2018, adicionales al anterior, que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.



Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 30 de junio de 2018

Torbel Investments 2015 Socimi, SAU (en adelante, "Torbel") es una entidad de derecho privado, sujeta a la normativa de sociedades de capital actualmente vigente en España y dedicada al alquiler de bienes inmobiliarios de naturaleza urbana por cuenta propia habiéndose acogido al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre mediante decisiones adoptadas por su Accionista Único de fecha 7 de julio de 2016 y comunicado formalmente dicho acogimiento a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, con fecha 26 de julio de 2016, y efectos a partir del 1 de enero de 2016.

Desde julio de 2018 las acciones de la Sociedad han sido admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) dentro del segmento Socimi.

Con fecha 17 de septiembre de 2018 la Sociedad ha perdido su condición de unipersonalidad.

Contexto económico español 2018. Situación del sector inmobiliario en 2018 y previsiones para 2019:

Con respecto al sector inmobiliario, el ritmo de las operaciones de compraventa durante 2018 sigue siendo superior al mismo periodo del año anterior, tendencia que se mantendrá durante el segundo semestre del año y nos llevará hasta las 557.000 operaciones, frente a las 532.000 transacciones del 2017. Este ritmo positivo de ventas se mantendrá durante el próximo año 2019, apoyado en la mejora de las condiciones laborales con una disminución constante de la tasa de desempleo y un flujo positivo de llegada de inmigración atraída por esta creación de empleo. Según nuestras estimaciones, el número de operaciones en 2019 volverá a superar a la previstas en este año en un 5%, hasta las 587.000. A este número de operaciones de compraventa hay que sumar las de alquiler, opción preferida para acceder a la vivienda ya que dos tercios de los demandantes de vivienda optan por el arrendamiento. Durante el año 2018, se formalizarán más de 566.000 alquileres, lo que supondrá llevar el total de operaciones en España por encima del millón.

Los precios de venta, por su parte, experimentaron una subida media durante el primer semestre del 6,2% que estimamos repuntará hasta el 6,8% durante la segunda parte del año lo que arrojará una subida media interanual del 6,3%, misma cifra esperado de crecimiento para los precios de venta para el próximo 2019. Respecto a los precios de alquiler los precios medios supusieron un incremento del 8,7% a nivel nacional durante este primer semestre de 2018 destacando Madrid y Barcelona con 14,5% y 15,5%. Si bien estas subidas tenderán a ralentizarse, manteniendo incrementos en el entorno superior del 10%, en Madrid y Barcelona, la subida sostenida de precios se va desplazando hacia las primeras coronas y áreas metropolitanas que recogerán incrementos significativos tanto en lo que queda de 2018 como en 2019.

Actividad de la entidad

Se trata de una sociedad holding. No tiene actividad propia.

Plantilla

La Sociedad no tiene personal propio. La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria es realizada por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a la cual se le retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos.

Adquisición de acciones propias

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2018, no se ha producido ninguna adquisición por parte de la Sociedad de sus propias acciones, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

Investigación y desarrollo

En el ejercicio terminado el 30 de junio de 2018, la sociedad no ha realizado, interna ni externamente, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo. No existen previsiones de realizarlas en el transcurso del próximo ejercicio.

Instrumentos financieros

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2018, la Sociedad ha contratado instrumentos de cobertura de tipos de interés descritos en la Nota 7.3 de la memoria.

Periodo medio de pago

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2018, la empresa ha seguido la línea de promover aquellas acciones necesarias para el cumplimiento de la ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre) con el objetivo de eliminar los pagos realizados fuera del plazo legal. Durante 2018 se ha alcanzado un periodo medio de pago a proveedores de 10 días, con una ratio de operaciones pagadas de 10 días y una ratio de operaciones pendientes de pago de 0 días.

Riesgos e incertidumbres

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera de Anticipa Real Estate, S.L.U., la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, hay que indicar que, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros, dada la atomización de estos.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, líneas de crédito con entidades financieras y tiene el apoyo financiero del grupo al que pertenece según se menciona en la Memoria.

Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentra expuesta su actividad, operaciones y flujos de efectivo futuros.

Riesgo fiscal

La Sociedad es cabecera del Grupo Empire y tanto la Sociedad como sus filiales están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Cuando finalice el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devendrán en obligatorios.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Hechos posteriores

Con fecha 17 de septiembre de 2018 la Sociedad ha perdido su condición de unipersonalidad como resultado de la entrada de varios accionistas minoritarios en el capital de la Sociedad.

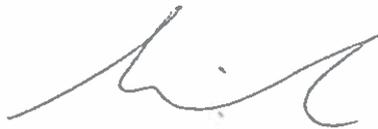
No se han producido hechos posteriores a 30 de junio de 2018, adicionales al anterior, que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A.

Formulación de los Estados financieros e información, correspondiente al ejercicio terminado el 30 de junio de 2018

DILIGENCIA: Por la presente se hace constar a los efectos oportunos del Artículo 253 de la Ley de sociedades de Capital que los presentes Estados financieros e información de Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio terminado el 30 de junio de 2018, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, la memoria y el informe de gestión, se hallan extendidas en un ejemplar de 35 hojas, visadas por el secretario del Consejo de Administración en señal de identificación, estando formuladas por los Administradores de la Sociedad en su reunión del 28 de septiembre de 2018, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 28 de septiembre de 2018



Anticipa Real Estate, S.L.U.
Representada por el Sr. Eduard Mendiluce Fradera
Presidente



Sr. Jean-Christophe Dubois
Vocal



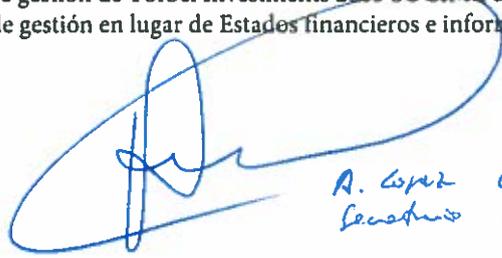
Sr. Jean-François Bossy
Vocal



Sr. Diego San José
Vocal

Antonio López Gallego
Secretario no Consejero

Diligencia del secretario del consejo de administración de la Sociedad - Se pone de manifiesto que, donde se indica "...Formulación de los Estados financieros e información..." debería decirse "Formulación de las cuentas anuales e informe de gestión de Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A." Entiéndase, por tanto, sustituido por Cuentas Anuales e Informe de gestión en lugar de Estados financieros e información.



A. López Gallego
Secretario no Consejero



Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones

A continuación se presenta el grado de cumplimiento de la cuenta de resultados consolidada auditada del periodo anual finalizado el 30 de junio de 2018 (ejercicio 2017-2018), respecto del plan de negocio para dicho ejercicio publicado en el Documento Informativo de Incorporación al MAB:

<i>Miles de euros</i>	<i>Real 2017-18 (12 meses)</i>	<i>Previsiones DIIM 2017- 18e (12 meses)</i>	<i>% Grado Cumplimiento</i>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto cifra de negocios	8.908	9.382	95%
Otros ingresos	510	-	n.a.
Total gastos de explotación	(16.976)	(15.566)	109%
Amortización del inmovilizado	(1.986)	(2.067)	96%
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(1.898)	(2.188)	87%
Resultado de explotación	(11.442)	(10.438)	110%
Resultado financiero	(4.826)	(4.587)	105%
Resultado consolidado antes de impuestos	(16.268)	(15.025)	108%

El Grupo, ha alcanzado durante el primer ejercicio de cumplimiento a nivel de importe neto de la cifra de negocios del 95% sobre las estimaciones publicadas para el ejercicio 2017-2018. La principal razón de esa desviación viene motivada porque, si bien se han renovado más alquileres de los esperados, se han materializado menos alquileres sobre inmuebles vacíos, aumentando por tanto la rentabilidad sobre los primeros pero no alcanzando los ingresos previstos.

A nivel de gastos de explotación, el Grupo ha incurrido durante el ejercicio en unos gastos que han representado un incremento del 9% sobre las previsiones publicadas para el ejercicio 2017 -2018. El motivo de este incremento se debe prácticamente en su totalidad a gastos relacionados con los inmuebles adquiridos, devengados con anterioridad a la

compra de la cartera, tales como IBIs, comunidades de propietarios y otras tasas. En las proyecciones se tuvieron en consideración los gastos derivados de la liquidación del Sabadell y no las reclamaciones/demandas tanto de los ayuntamientos como de las comunidades de propietarios recibidas. El Grupo, entiende que durante este ejercicio se han liquidado ya prácticamente en su totalidad dichos gastos y por tanto no impactará a otros ejercicios.

A nivel del resultado financiero, el grado de cumplimiento representa un incremento del 5% sobre las estimaciones publicadas. Dicha diferencia corresponde principalmente al efecto contable de la periodificación de la comisión de apertura del préstamo concedido por Morgan Stanley, que no fue considerada a la hora de calcular las provisiones.

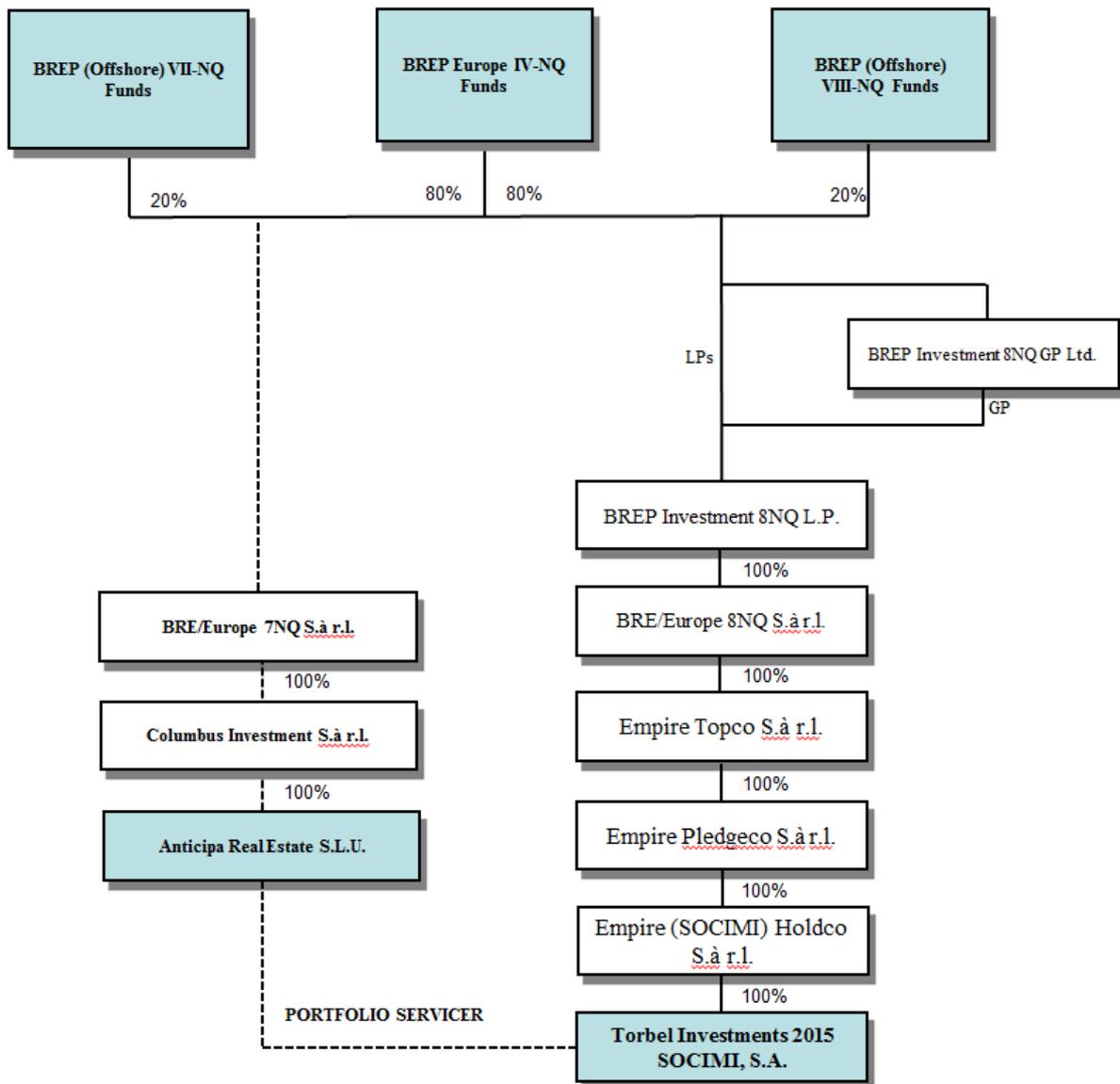
Como consecuencia de lo expuesto anteriormente, el resultado negativo del ejercicio 2017-2018 ha sido un 8% superior sobre el estimado.

Manual de la Estructura y Sistema de Control Interno
Torbel Investments 2015, SOCIMI, S.A. y Sociedades Filiales

I. Estructura Organizativa y Funcionamiento de la Sociedad

a) Organigrama

Torbel Investments 2015, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), a fecha de hoy (y que se mantendrá previsiblemente hasta la fecha de incorporación al MAB, sin perjuicio de la entrada de accionistas minoritarios), cuenta con la siguiente estructura:



La Sociedad es titular del 100% del capital social de las sociedades Septuc Investments 2016, S.L.U., Empire Real State Spain, S.L.U. y Empire Properties Spain, S.L.U. (conjuntamente con la Sociedad, el “**Grupo**”).

Todas las decisiones relativas a la Sociedad son tomadas por el consejo de administración (el “**Consejo**”) compuesto por los siguientes consejeros:

- Anticipa Real Estate, S.L.U (presidente y consejero delegado), debidamente representada por D. Eduardo Mendiluce Fradera
- D. Jean Christophe Dubois (vocal)
- D. Jean François Bossy (vocal)
- D. Diego San José de Santiago (vocal)

El Consejo cuenta con un secretario no consejero, D. Antonio López Gallego, y un vice-secretario no consejero, D. Miguel Acosta Ramírez.

La mencionada membresía en el Consejo y cargos se replica en todas las sociedades del Grupo a fecha de incorporación del MAB.

Asimismo, Anticipa Real Estate, S.L.U. ("**Anticipa**"), como proveedor de servicios independiente, realiza las actividades propias de *Property Management* en relación con la cartera de activos propiedad del Grupo.

La Sociedad actualmente no cuenta con empleados en nómina, lo que supone que todas las acciones de gestión de los activos son llevadas a cabo por Anticipa.

b) Funciones del Consejo y sus directores

Las funciones del Consejo, incluyen entre otras::

- Formulación de cuentas anuales
 - o Es función, de recurrencia anual, formular las cuentas anuales de las sociedades del Grupo. El Consejo propondrá de la misma forma los resultados interanuales de la Sociedad que se publiquen a fin de cumplir los requisitos derivados de la incorporación en el MAB de la Sociedad.
- Aprobación de las compras y ventas inmobiliarias
 - o Toda operación por importe superior a 350.000 euros que suponga una entrada o una salida de activos del patrimonio de las sociedades del Grupo deberá ser aprobada por el consejero delegado de la correspondiente sociedad del Grupo mancomunadamente con otro consejero de la sociedad en cuestión. Por debajo de este importe, cada una de las sociedades del Grupo tiene aprobada una estructura de apoderamientos idéntica a los efectos de enajenar o adquirir activos inmobiliarios. Aun así, se deja expresa constancia que no está prevista ninguna compra de activos inmobiliarios por parte del Grupo.
- Análisis de Riesgos Fiscales y Financieros
 - o El Consejo, nombrado por el accionista único de la Sociedad, es el encargado de velar por la adecuada gestión de riesgos financieros y fiscales de la Sociedad, y de actuar en interés de la misma. Los consejeros tienen a su disposición información periódica (vid. Apartado II. *abajo*) suministrada por auditores para formar sus decisiones.
- Aprobación de previsiones o estimaciones requeridas por el MAB y actualización de las mismas
 - o De conformidad con el apartado 1.5 de la Circular 6/2017 del MAB, en virtud de la cual se modifica la Circular 14/2016, para el caso de que en el momento de solicitar la incorporación de las acciones de la Sociedad, la misma no haya sido auditada durante 24 meses consecutivos, el Consejo deberá presentar y aprobar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso y al siguiente en las que, al menos, se contenga información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos, notificándolo al mercado con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. Esta información deberá remitirse hasta que la antigüedad de la compañía alcance tres ejercicios.

- Asimismo, de conformidad con el apartado 1 de la Circular 15/2016 del MAB, el Consejo recogerá, dentro de los informes financieros semestrales y anuales que la Sociedad está a obligada a remitir, cualesquiera actualizaciones de dichas previsiones o estimaciones, así como información relativa al grado de cumplimiento de las mismas.

c) Formación de los componentes del Consejo

El accionista único, velando por sus intereses y los de la Sociedad, ha nombrado a los miembros del Consejo en base a su formación que corrobora la confianza que ha depositado en los mismos:

- **Anticipa Real Estate, S.L.U (presidente y consejero delegado), debidamente representada por D. Eduardo Mendiluce Fradera**

D. Eduardo Mendiluce Fradera, representante persona física de Anticipa, quien ostenta el cargo de presidente y consejero delegado del consejo de administración de la Sociedad, es Licenciado en Ciencias Económica y Empresariales por la UAB y Máster en Administración de Empresas en ESADE. Desde 2014 es Consejero Delegado de Anticipa, sociedad participada por fondos de inversión asesorados por The Blackstone Group L.P. (“**Blackstone**”). Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero. Ha sido miembro del consejo de administración de varias compañías inmobiliarias. Es Presidente de ESADE Alumni Inmobiliario y miembro del comité ejecutivo del Urban Land Institute de Barcelona.

- **D. Jean-Christophe Dubois (Consejero)**

D. Jean-Christophe Dubois, miembro del consejo de administración de la Sociedad, es diplomado por la Universidad Central de Marsella y master por la ESCP Europe. Es Managing Director de una sociedad vinculada a Blackstone. Con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario, ha participado en la adquisición y gestión de carteras de activos inmobiliarios en España, Francia e Italia y es miembro del consejo de otras sociedades participadas por fondos de inversión asesorados por Blackstone.

- **D. Jean François Bossy (Consejero)**

D. Jean-François Bossy, miembro del consejo de administración de la Sociedad, es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Liege (Bélgica). Cuenta con una amplia experiencia profesional en administración y gestión de empresas inmobiliarias; desde 2004, desempeña diversas funciones de dirección en BRE Europe Real Estate Investment. BRE Europe Real Estate Investment debe entenderse en general como un grupo de entidades que prestan servicios a las compañías de la cartera de Blackstone. Las citadas entidades están controladas por sociedades vinculadas a Blackstone en la medida en que cada una de ellas está administrada por un administrador único que es nombrado por sociedades vinculadas a Blackstone.

- **D. Diego San José de Santiago (Consejero)**

D. Diego San José de Santiago, miembro del consejo de administración de la Sociedad, es licenciado por la Universidad Autónoma de Madrid y Paris-Dauphine. Es Managing Director de una sociedad vinculada a Blackstone. Con más de 12 años de experiencia en el sector inmobiliario, ha participado en la adquisición de carteras de activos inmobiliarios en España, Francia y Reino Unido y es miembro del consejo de otras sociedades vinculadas a Blackstone.

d) Función del *Property Manager* (Anticipa Real Estate, S.L.U.)

El modelo de gestión de la Sociedad y sus filiales se instrumentaliza a través de los contratos de gestión que han suscrito con Anticipa, lo que ha permitido optimizar la estructura corporativa, la gestión de los activos y ha incrementado la eficiencia desde el punto de vista de los costes. Anticipa dispone de una plataforma suficientemente extensa para poder satisfacer las necesidades de gestión de la cartera.

En virtud de estos contratos, Anticipa presta, entre otros, los siguientes servicios:

- Asesorar y recomendar al Grupo sobre inversiones a realizar con objeto de maximizar el valor de los activos.
- Cuando aplique, contacto con las autoridades legales, nacionales e internacionales, para asegurarse del cumplimiento de permisos y autorizaciones pertinentes.
- Supervisión del cumplimiento de todas las leyes, permisos, licencias, requerimientos gubernamentales, municipales, acuerdos, convenios, etc.
- Supervisión del cumplimiento de los requisitos legales, regulatorios y seguros relativos a los activos.
- Supervisión de la correcta prestación de servicios por parte de terceras partes, como empresas de limpieza, servicios técnicos, seguridad, marketing, etc.
- Notificar al Grupo, de manera inmediata, de cualquier evento que pueda tener un efecto negativo en el mismo y/o en el activo.
- Asistir en la respuesta de cualquier comunicación general relativa a los activos planteada por cualquiera de los inquilinos.
- Elaboración del plan de negocio, antes de los 30 días previos al inicio del periodo anual del contrato. Adicionalmente reportará de manera trimestral sobre el cumplimiento del mismo.
- Preparación del informe anual de inversiones a realizar durante el periodo, incluyendo y cuantificando las oportunidades. Adicionalmente participará en la negociación de los servicios profesionales que se subcontraten tales como arquitectos, ingenieros, etc.
- Elaboración de informes financieros y colaboración en las auditorías y revisiones anuales y presupuestos de las sociedades.
- Solicitud, a un tercero experto independiente, de informes de valoración de los activos propiedad del Grupo.
- Supervisar los procesos judiciales relativos a los activos relacionados con desahucios reclamaciones de cantidad por impago de las rentas.
- Supervisar la comercialización de los activos y promover el alquiler o la venta, de acuerdo al plan de negocio elaborado o bajo instrucción del Grupo.
- Elaboración, mantenimiento y actualización de una base de datos de los clientes incluyendo rentas, fechas clave, renovaciones, etc.
- Negociar los términos y condiciones de los contratos de alquiler y venta.

II. Sistema de Control Interno

a) Control de la Información y Toma de Decisiones

La estructura mencionada en el apartado anterior, incluyendo todos los informes suministrados por Anticipa al Consejo, permite la existencia de un flujo de información y un seguimiento de la operativa y gestión financiera de la Sociedad por parte de los accionistas y el Consejo que la representan. Todo ello, sin perjuicio que se soliciten informes puntuales sobre determinadas cuestiones para mayor claridad de ambos.

La supervisión de las actividades de los terceros se realiza a través de una doble vía:

- Revisión de los informes e información suministrada de forma periódica.
- Conferencia telefónica de periodicidad semanal:
 - o Se revisan todas las acciones de marketing, potenciales nuevos arrendamientos, renovaciones y cualquier tema que afecte a los edificios o la Sociedad.
 - o En estas llamadas, cada parte aporta y monitoriza información relacionada con su especialidad (información legal, financiera, *property management*, *asset management*, *controllers* y asesores).

Por tanto, los miembros del Consejo, mediante la revisión de informes, aprobación de propuestas y contraste con los diferentes asesores y proveedores de servicios, son los que velan por la correcta información en la toma de decisiones.

En particular, por lo que respecta a la revisión y firma de los contratos, transacciones y restante documentación a suscribir por la Sociedad en relación con su actividad, se informa al menos a dos miembros del Consejo sobre el contenido y la oportunidad de suscribir tales documentos por Anticipa, para que los primeros puedan revisar los referidos documentos. Dichos documentos deben ser firmados por el consejero delegado de la Sociedad o por algún apoderado general de la Sociedad, tratándose éstos de miembros de algunas de las filiales de Blackstone con experiencia en el sector inmobiliario. Adicionalmente, el Consejo celebra reuniones con carácter trimestral para revisar y supervisar, entre otros aspectos, los contratos suscritos por la Sociedad correspondiente durante el trimestre inmediatamente anterior, de tal modo que todos los consejeros estén debidamente informados sobre la evolución del negocio de la Sociedad en cada momento.

b) Formación específica en lo referente a los requisitos derivados de la incorporación al MAB

La Sociedad ha contratado los servicios de un asesor registrado (Renta 4 Corporate, S.A.) que prestará servicios en tanto en cuanto la Sociedad siga perteneciendo al segmento del MAB. Dispone asimismo del asesoramiento legal de J&A Garrigues, S.L.P. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de esta misma incorporación y del de Deloitte, S.L., nombrado auditor de cuentas de la Sociedad para la realización de la auditoría voluntaria de los ejercicios sociales cerrados el 30 de junio de 2017, el 30 de junio de 2018 y el 30 de junio de 2019.

Lo anterior implica que todos los miembros del Consejo están al corriente de las obligaciones de la Sociedad derivadas de la incorporación al MAB incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de comunicación al mercado de cualquier información relevante conforme a su definición en la Ley del Mercado de Valores y en la Circular 15/2016 del MAB.

Los miembros del Consejo son en todo momento conocedores de la información suministrada al MAB y de que la misma se corresponde con la realidad de la Sociedad sobre la base de los análisis o la información facilitada por parte de Anticipa y contando con el referido asesoramiento de Renta 4 Corporate, S.A. y J&A Garrigues, S.L.P., según se ha indicado.

En particular, (i) la información relevante que se publica en la página web de la Sociedad; (ii) la información publicada en el Mercado que en su caso pudiera incluirse en las presentaciones; y (iii) las declaraciones que en su caso pudieran ser realizadas por los representantes de la Sociedad a los medios de comunicación (pese a que no es política de la Sociedad realizar declaraciones o incluir información comunicada al Mercado en presentaciones o en medios de comunicación) serán controladas por personal dependiente de BRE Europe Real Estate Investment, filial de Blackstone.

Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, J&A Garrigues, S.L.P.).

Asimismo, el Consejo supervisa, con la asistencia de BRE Europe Real Estate Investment, según lo indicado anteriormente, la información que se publica en su página web.

III. Evaluación de riesgos

El Consejo, asistido por sus asesores externos, lleva a cabo de manera periódica un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran tener un impacto en la fiabilidad de la información (financiera y no financiera) proporcionada al mercado.

En particular, los principales riesgos a los que se enfrenta en la actualidad el Grupo serían los siguientes:

- Riesgos financieros derivados del nivel de endeudamiento de las sociedades del Grupo.
- Riesgos operativos:
 - o Riesgos de cambios normativos;
 - o Riesgos derivados del grado de ocupación de los activos;
 - o Riesgos derivados de la gestión por parte de Anticipa;
 - o Potencial conflicto de interés como consecuencia de que uno de los accionistas últimos de la Sociedad es una sociedad vinculada al accionista único de la compañía encargada de la gestión de los activos;
 - o Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia;
 - o Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivados del contrato de alquiler y a la solvencia y liquidez de los clientes;
 - o Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de arrendamiento;
 - o Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad;
 - o Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales;
 - o Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales;
 - o Riesgos asociados a las valoraciones futuras; y
 - o Riesgos derivados de viviendas no alquiladas ocupadas por terceros.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario:
 - o Carácter cíclico del sector;
 - o Relativa iliquidez de los activos inmobiliarios;
 - o Sector altamente competitivo; y
 - o Riesgo de daños de los inmuebles.
- Riesgos fiscales, derivados de la necesidad de cumplir con los requisitos que permiten aplicar el régimen especial de SOCIMI.
- Otros riesgos tales como la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.

En El Prat de Llobregat, a 18 de mayo de 2018