

El Prat de Llobregat, a 30 de abril de 2019

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**” o “**Torbel**”) por medio de la presente publica la siguiente información:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- Anexo con la información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- Anexo sobre el grado de cumplimiento de las previsiones publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad [www.torbelproperties.com](http://www.torbelproperties.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. (Sociedad  
Unipersonal) y  
Sociedades Dependientes**

Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados para el  
periodo de seis meses terminado el  
31 de diciembre de 2018, preparados  
de acuerdo a la Norma Internacional  
de Contabilidad 34, junto con el  
Informe de Revisión Limitada

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de Torbel Investments 2015 Socimi, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de Torbel Investments 2015 Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### **Alcance de la revisión**

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

### **Párrafos de énfasis**

Llamamos la atención sobre la Nota 1-b) de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 30 de junio de 2018. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Tal y como se describe en la Nota 1.f) de las notas explicativas adjuntas, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 29.198 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 33.754 miles de euros, un importe de 26.779 miles de euros es con sociedades vinculadas. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido preparar y aprobar los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que cuentan con el apoyo financiero explícito de Empire Pledgeco S.à r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

DELOITTE, S.L.



Francesc Ganyet

29 de abril de 2019



CLASE 8ª



ON2293810

**TORBEL INVESTMENTS 2015 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**BALANCE RESUMIDO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**  
 (Euros)

|   | 31/12/2018  | 30/06/2018  | PATRIMONIO NETO Y PASIVO                                | Notas explicativas | 31/12/2018   | 30/06/2018   |
|---|-------------|-------------|---|--------------------|--------------|--------------|
| <b>ACTIVO</b>   |             |             |   |                    |              |              |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                  |             |             | <b>PATRIMONIO NETO</b>                                  | Nota 3             | 38.670.556   | 39.094.669   |
| Inversiones inmobiliarias                                   | 157.467.927 | 154.987.991 | Capital   |                    | 8.054.050    | 8.054.050    |
| Inversiones financieras a largo plazo                       | 156.582.218 | 154.097.871 | Prima de emisión  |                    | 38.890.095   | 38.890.095   |
|   | 885.709     | 890.020     | Reservas  |                    | 13.828.885   | 13.828.885   |
|   |             |             | Reservas sociedades consolidadas                        |                    | (24.627.302) | (8.889.664)  |
|   |             |             | Otras aportaciones de socios                            |                    | 6.175.000    | 6.175.000    |
|   |             |             | Resultados de ejercicios anteriores                     |                    | (3.226.069)  | (2.561.176)  |
|   |             |             | Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante |                    | (2.424.113)  | (16.403.127) |
|   |             |             | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                              |                    | 91.599.278   | 111.035.085  |
|   |             |             | Provisiones a largo plazo                               |                    | 32.207       | 21.287       |
|   |             |             | Deudas a largo plazo-                                   | Nota 8             | 91.566.991   | 94.234.174   |
|   |             |             | Deudas a largo plazo con entidades de crédito           |                    | 90.044.882   | 92.621.779   |
|   |             |             | Otros pasivos financieros                               |                    | 1.522.109    | 1.412.395    |
|   |             |             | Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | Nota 10            | -            | 16.780.624   |
|   |             |             | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                 |                    | 33.764.270   | 10.520.300   |
|   |             |             | Deudas a corto plazo-                                   | Nota 6             | 861.480      | 399.280      |
|   |             |             | Deudas a corto plazo con entidades de crédito           |                    | 661.480      | 399.280      |
|   |             |             | Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | Nota 10            | 29.203.698   | 1.267.437    |
|   |             |             | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-         |                    | 7.689.092    | 8.853.983    |
|   |             |             | Proveedores   |                    | 5.199.669    | 5.071.313    |
|   |             |             | Proveedores, empresas del grupo y vinculadas            | Nota 10            | 1.574.883    | 2.391.380    |
|   |             |             | Acreedores varios                                       |                    | 400.688      | 881.148      |
|   |             |             | Otras deudas con las Administraciones Públicas          |                    | 37.749       | 39.330       |
|   |             |             | Pasivo por impuesto corriente                           |                    | 134.161      | 134.161      |
|   |             |             | Anticipos de clientes                                   |                    | 341.942      | 236.253      |
|   |             |             | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                   |                    | 182.024.104  | 160.661.054  |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                     |             |             |   |                    |              |              |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-              | 4.686.177   | 5.663.063   |   |                    |              |              |
| Cientes por ventas y prestaciones de servicios              | 933.351     | 1.963.109   |   |                    |              |              |
| Cientes, empresas del Grupo y asociadas                     | 276.383     | 959.151     |   |                    |              |              |
| Deudores varios   | 281.309     | 580         |   | Nota 10            |              |              |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas            | 265.109     | 912.544     |   |                    |              |              |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 90.834      | 41.217      |   |                    |              |              |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes              | 19.716      | 49.617      |   | Nota 10            |              |              |
|   | 44.196      | -           |   |                    |              |              |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>   | 3.578.630   | 3.699.854   |   |                    |              |              |
|   | 182.024.104 | 160.661.054 |   |                    |              |              |

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del balance resumido consolidado al 31 de diciembre de 2018.



CLASE 8.ª



ON2293811

**TORBEL INVESTMENTS 2015 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA DEL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**  
(Euros)

|  | Notas explicativas | Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2018 | Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2017 |
|--|--------------------|---|---|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>   |                    |   |   |
| Importe neto de la cifra de negocios-  | Nota 8             | 3.621.475   | 3.754.917   |
| Prestación de servicios  |                    | 3.621.475   | 3.754.917   |
| Otros ingresos de explotación  |                    | 68.964  | 31.916  |
| Otros gastos de explotación-   | Nota 8             | (4.559.750)   | (7.882.248)   |
| Servicios exteriores   |                    | (4.083.772)   | (7.334.987)   |
| Tributos   |                    | (252.328)   | (49.641)  |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales       |                    | (50.264)  | (362.395)   |
| Otros gastos de gestión corriente  |                    | (173.386)   | (135.225)   |
| Amortización del Inmovilizado  | Nota 4             | (1.213.697)   | (956.411)   |
| Excesos de provisiones   |                    | 148.649   | -   |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-                        | Nota 4             | 838.956   | (24.770)  |
| Deterioro y pérdidas   |                    | 905.364   | -   |
| Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias                    |                    | (66.408)  | (24.770)  |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO</b>                                      |                    | <b>(1.095.403)</b>                                      | <b>(8.076.596)</b>                                      |
| Ingresos financieros   |                    | -   | 13  |
| Gastos financieros-  |                    | (2.195.113)   | (2.388.104)   |
| Por deudas con empresas del Grupo y asociadas                                    | Nota 10            | (434.491)   | (449.646)   |
| Por deudas con terceros  | Nota 8             | (1.760.622)   | (1.938.458)   |
| Otros ingresos y gastos  |                    | 866.403   | -   |
| <b>RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO</b>  |                    | <b>(1.328.710)</b>                                      | <b>(2.388.091)</b>                                      |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO</b>                                  |                    | <b>(2.424.113)</b>                                      | <b>(7.464.687)</b>                                      |
| Impuestos sobre beneficios   |                    | -   | -   |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b> |                    | <b>(2.424.113)</b>                                      | <b>(7.464.687)</b>                                      |
| <b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>                                       |                    | <b>(2.424.113)</b>                                      | <b>(7.464.687)</b>                                      |
| <b>RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>                               |                    | <b>(2.424.113)</b>                                      | <b>(7.464.687)</b>                                      |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN</b>  | Nota 3             | <b>(,30)</b>  | <b>(,95)</b>  |

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2018.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N2293812

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

### **A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS** (Euros)

|   | Periodo de 6 meses<br>terminado el 31 de<br>diciembre de 2018 | Periodo de 6 meses<br>terminado el 31 de<br>diciembre de 2017 |
|---|---|---|
| Resultado consolidado del periodo (I)   | (2.424.113)   | (7.464.687)   |
| 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)  | (2.424.113)   | (7.464.687)   |
| Total de Ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante                         | (2.424.113)   | (7.464.687)   |

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2018.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON2293813

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
 (Euros)

|  | Capital<br>escriturado | Prima de emisión | Reservas   | Reservas<br>sociedades<br>consolidadas | Resultados<br>negativos de<br>ejercicios<br>anteriores | Otras<br>aportaciones de<br>socios | Resultado del<br>ejercicio atribuido<br>a la Sociedad<br>Dominante | TOTAL        |
|--|------------------------|------------------|------------|--|--|------------------------------------|--|--------------|
| <b>SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2017</b>         | 7.855.900              | 49.559.900       | 11.432.751 | (2.669.287)                            | (666.413)  | 6.175.000                          | (5.761.160)  | 65.935.871   |
| Total ingresos y gastos consolidados reconocidos | 198.550                | -                | -          | -                                      | -  | -                                  | (16.403.127)   | (16.403.127) |
| Operaciones con accionistas                      | 198.550                | (10.669.405)     | -          | -                                      | -  | -                                  | -  | (10.470.855) |
| - Ampliación de capital (Nota 5)                 | -                      | 1.788.950        | -          | -                                      | -  | -                                  | -  | 1.985.500    |
| - Reparto de dividendos                          | -                      | (12.458.355)     | -          | -                                      | -  | -                                  | -  | (12.458.355) |
| Aplicación del resultado del ejercicio 2017      | -                      | -                | 2.359.199  | (6.215.616)                            | (1.904.763)  | -                                  | 5.761.160  | -            |
| Otros movimientos                                | -                      | -                | 36.945     | (4.165)                                | -  | -                                  | -  | 32.780       |
| <b>SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2018</b>         | 8.054.050              | 38.890.095       | 13.828.895 | (8.889.069)                            | (2.561.176)  | 6.175.000                          | (16.403.127)   | 39.094.669   |
| Total ingresos y gastos consolidados reconocidos | -                      | -                | -          | (15.738.234)                           | (664.893)  | -                                  | (2.424.113)  | (2.424.113)  |
| Aplicación del resultado del ejercicio 2018      | -                      | -                | -          | -                                      | -  | -                                  | 16.403.127   | -            |
| <b>SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>     | 8.054.050              | 38.890.095       | 13.828.895 | (24.627.302)                           | (3.226.069)  | 6.175.000                          | (2.424.113)  | 36.670.556   |

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2018

CLASE 8.<sup>a</sup>

ON2293814

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE  
AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Euros)

|  | Notas<br>explicativas | Periodo de 6 meses<br>terminado el 31 de<br>diciembre de 2018 | Periodo de 6 meses<br>terminado el 31 de<br>diciembre de 2017 |
|--|-----------------------|---|---|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>                      |                       | (2.481.793)   | (4.080.316)   |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos                                       |                       | (2.424.113)   | (7.464.887)   |
| Ajustes al resultado:  |                       | 1.605.066   | 3.766.829   |
| - Amortización del inmovilizado (+)  | Nota 4                | 1.213.697   | 956.411   |
| - Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias (+/-)      | Nota 4                | (905.364)   | -   |
| - Correcciones valorativas por deterioro por operaciones comerciales (+/-)       | Nota 8                | 50.284  | 382.395   |
| - Variación de provisiones (+/-)   |                       | (148.649)   | 25.162  |
| - Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias                  | Nota 4                | 86.408  | 24.770  |
| - Otros ingresos y gastos (+/-)  |                       | (866.403)   | -   |
| - Ingresos financieros (-)   |                       | -   | (13)  |
| - Gastos financieros (+)   | Nota 8                | 2.195.113   | 2.388.104   |
| <b>Cambios en el capital corriente</b>   |                       | 88.677  | 1.779.006   |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)  |                       | 979.494   | (689.801)   |
| - Otros activos corrientes (+/-)   |                       | -   | 10.691  |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)                                       |                       | (1.015.842)   | 2.539.217   |
| - Otros pasivos corrientes (+/-)   |                       | -   | 18.457  |
| - Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)                                    |                       | 125.025   | 100.442   |
| <b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>                |                       | (1.751.423)   | (2.151.464)   |
| - Pagos de intereses (-)   |                       | (1.751.423)   | (2.151.477)   |
| - Cobros de intereses (+)  |                       | -   | 13  |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                        |                       | (1.003.962)   | 1.672.681   |
| <b>Pagos por inversiones (-)</b>   |                       | (3.146.330)   | (1.568.769)   |
| - Empresas del grupo y asociadas   | Nota 10               | (44.196)  | -   |
| - Inversiones inmobiliarias  | Nota 4                | (3.102.134)   | (1.568.769)   |
| <b>Cobros por desinversiones (+)</b>   |                       | 2.142.368   | 3.241.490   |
| - Empresas del grupo y asociadas   |                       | 1.899.222   | 3.069.000   |
| - Inversiones inmobiliarias  | Nota 4                | 243.146   | 173.450   |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>                     |                       | 3.364.431   | (5.695.380)   |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>                             |                       | -   | (581)   |
| - Otras variaciones en el patrimonio neto (+/-)                                  | Nota 5                | -   | (581)   |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>                      |                       | 3.364.431   | 6.561.596   |
| - Emisión deudas con empresas del grupo y asociadas (+)                          |                       | 8.839.582   | 8.562.577   |
| - Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)               | Nota 6                | (2.323.896)   | -   |
| - Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas (-)     |                       | (1.151.255)   | (2.001.021)   |
| <b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b> |                       | -   | (12.456.355)  |
| - Dividendos (-)   |                       | -   | (12.456.355)  |
| <b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>                      |                       | (121.324)   | (8.303.015)   |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                                |                       | 3.699.954   | 11.482.654  |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio                                   |                       | 3.578.630   | 3.179.639   |

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018.



CLASE 8.ª



ON2293815

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes  
al periodo de seis meses terminado el  
31 de diciembre de 2018

### **1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y otra información**

#### ***a) Introducción***

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 es Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A., que se constituyó como sociedad anónima unipersonal, por tiempo indefinido y conforme a legislación española y con domicilio social El Prat de Llobregat (Barcelona) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono Industrial Mas Mateu el día 9 de febrero de 2016 en escritura pública autorizada por el notario de Barcelona don Emilio Roselló Carrión con el número de protocolo 251.

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, Septuc Investments 2016, S.L.U., Empire Real State Spain, S.L.U. y Empire Properties Spain, S.L.U., tienen por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON2293816

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 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. 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 anual terminado el 30 de junio de 2018 (en adelante el ejercicio 2018), formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en vigor adoptadas por la Unión Europea, han sido aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante con fecha 17 de diciembre de 2018 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Con fecha 28 de junio de 2018 la Sociedad Dominante ha perdido su condición de unipersonalidad como resultado de la entrada de varios accionistas minoritarios en el capital de ésta (véase Nota 5).

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 las notas explicativas adjuntas respecto a información de cuestiones medioambientales.

A 31 de diciembre 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 10).

#### ***b) Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados***

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 cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las NIIF adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 5 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que mostraban 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 sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.



CLASE 8.ª



ON2293817

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados para el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018, se presentan conforme a lo establecido por la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido preparados y aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 26 de marzo de 2019, para cumplir con los requisitos establecidos por la circular 15/2016 emitida por Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. en relación con la información a suministrar por las SOCIMIS incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo intermedio de seis meses y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera consolidada intermedia del Grupo durante el periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2018 pueden diferir con los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación, se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF y a los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON2293818

*Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio*

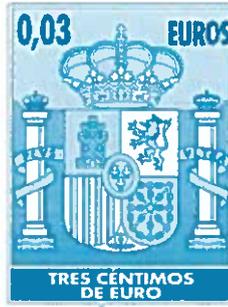
Durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados. Dichas normas son las siguientes:

| Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones   |   | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|--|---|--|
| <b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea:</b>  |   |  |
| 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 <sup>(1)</sup>                        |
| 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                                       |
| <b>Modificaciones y/o interpretaciones</b>   |   |  |
| Modificación a la NIIF 2<br>Clasificación y valoración de pagos basados en acciones  | 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 tiene 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 a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en septiembre de 2016)  | Permite a las entidades bajo el alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 (“overlay approach”) o su exención temporal.   |  |
| Modificación a la NIC 40<br>Reclasificación de inversiones inmobiliarias   | La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.   |  |
| NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF (publicada en diciembre de 2016)   | Eliminación de algunas exenciones a corto plazo (mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016).   |  |
| NIC 28 Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos   | Clarificación en relación con la opción de valorar a valor razonable (mejoras a la NIIF Ciclo 2014 – 2016).   |  |
| CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera   | Esta interpretación establece la “fecha de transacción” a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.  |  |

<sup>(1)</sup> La fecha inicial de entrada en vigor del IASB para esta norma fue a partir del 1 de enero de 2017, aunque el IASB emitió una aclaración sobre la norma donde se especifica que se difiere su entrada en vigor hasta el 1 de enero de 2018.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N2293819

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2018 las normas e interpretaciones antes señaladas, sin haber supuesto un impacto significativo para el Grupo, excepto por lo expuesto a continuación:

#### *NIIF 9 Instrumentos financieros*

- Valoración de activos financieros: el Grupo Empire valora 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 han derivado impactos relevantes por la aplicación de la NIIF 9 respecto los criterios de valoración utilizados en ejercicios anteriores.

- Deterioro de activos financieros: el Grupo Empire aplica el modelo general de pérdida esperada para los activos financieros, a excepción de los deudores comerciales, que se valoran aplicando el modelo simplificado de pérdida esperada. El Grupo Empire ha determinado que, de la aplicación de dicho modelo, independientemente del componente financiero que puedan tener dichos activos y considerando las políticas de gestión del riesgo de crédito del Grupo y la calidad crediticia de los deudores, el impacto de su aplicación en el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 no es significativo.

- Las modificaciones contractuales de los pasivos financieros que no determinen su baja del balance deben contabilizarse como un cambio de estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de resultados. En este sentido, tal y como se indica en la Nota 10 se han modificado las condiciones contractuales de las líneas de préstamos que el Grupo mantenía con Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l. registrándose un ingreso de 866 miles de euros en el epígrafe "Otros ingresos y gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta y un decremento del epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del balance consolidado resumido adjunto por ese mismo importe (véase Nota 6).

#### *NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes*

En relación con la entrada en vigor de la NIIF 15, Grupo Empire estima que, en base a la naturaleza del negocio, su aplicación no ha tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018.



CLASE 8.ª



ON2293820

*Normas e interpretaciones emitidas no vigentes*

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el International Accounting Standards Board (IASB) pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

| Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones  |  | Aplicación Obligatoria ejercicios iniciados a partir de |
|---|--|---|
| <b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>  |  |   |
| 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                                      |
| Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada por compensación negativa (publicada en octubre de 2017) | Esta modificación permitirá la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.  | 1 de enero de 2019                                      |
| Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicada en febrero de 2019)             | Clarifica que se debe aplicar 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                                      |
| <b>No aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>   |  |   |
| 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                                      |
| CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017)  | Esta interpretación clarifica como 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 a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos  | Clarifica que se debe aplicar 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 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)   | Modificaciones de una serie de normas  | 1 de enero de 2019                                      |



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON2293821

| Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones   |  | Aplicación Obligatoria ejercicios iniciados a partir de |
|--|--|---|
| Modificación de la NIC 19<br>Modificación, reducción o liquidación de un plan (publicada en febrero de 2018) | De acuerdo con las modificaciones propuestas, cuando se produce un cambio en un plan de prestación definida (por una modificación, reducción o liquidación), la entidad utilizará hipótesis actualizadas en la determinación del coste de los servicios y los intereses netos para el periodo después del cambio del plan. | 1 de enero de 2019                                      |

<sup>(1)</sup> El estado de aprobación de las normas por la Unión Europea puede consultarse en la página web del EFRAG.

En base a los análisis realizados hasta la fecha, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que, de todas estas normas, interpretaciones y modificaciones, la única que podría tener impacto en las cuentas anuales consolidadas sería la NIIF 16, cuya entrada en vigor está prevista el 1 de enero de 2019.

Los principales aspectos identificados por el Grupo para esta norma son los siguientes:

#### 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, por lo que se estima que la entrada en vigor de dicha normativa no afectará a los Estados Financieros del Grupo.

#### ***c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas***

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante, quienes han verificado que los diferentes controles establecidos, para asegurar la calidad de la información financiero-contable que elaboran, han operado de manera eficaz.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 5 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 salvo por lo indicado en la Nota 1-b anterior relativo a "Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio".



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON2293822

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a los siguientes aspectos:

- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 1.f).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos, principalmente inversiones inmobiliarias (véase Nota 4).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes.

A pesar de que las estimaciones descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría, conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Durante el periodo intermedio de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2018.

#### **d) Comparación de la información**

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, sobre "Información Financiera Intermedia", adoptada por la Unión Europea, la Dirección de la Sociedad Dominante presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos, junto con el balance consolidado al 31 de diciembre de 2018, el correspondiente a la fecha de cierre del ejercicio inmediatamente anterior, 30 de junio de 2018. Por otra parte, junto a cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras consolidadas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018, se presentan las correspondientes al periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2017.

#### **e) Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

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

A 31 de diciembre de 2018 el Grupo Empire tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 29.198 miles de euros (4.857 miles de euros a 30 de junio de 2018), si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 33.754 miles de euros, un importe de 26.779 miles de euros es con sociedades vinculadas.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON2293823

En este sentido, el Grupo Empire cuenta con un apoyo financiero explícito 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, durante un periodo de 12 meses desde la fecha de preparación de las presentes notas explicativas 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 10. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido preparar y aprobar los presentes estados financieros resumidos consolidados intermedios 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 consolidado adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones del Grupo con dicho apoyo financiero.

**g) Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018.

**h) Hechos posteriores**

A la fecha de preparación y aprobación de los presentes estados financieros resumidos consolidados no se han producido hechos posteriores ni otros aspectos dignos de mención.

**2. Cambios en la composición del Grupo**

En la Nota 2 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

Durante el periodo intermedio de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018, no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

**3. Resultado por acción en actividades ordinarias e interrumpidas**

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 que puedan suponer un efecto dilutivo que existan al cierre del ejercicio. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 no existen instrumentos financieros en vigor que puedan tener un efecto dilutivo por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.



ON2293824

CLASE 8.<sup>a</sup>

|  | Euros       |             |
|--|-------------|-------------|
|  | 31/12/2018  | 31/12/2017  |
| Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante: | (2.424.113) | (7.464.687) |
|  | Nº acciones | Nº acciones |
| Número promedio de acciones ordinarias   | 8.054.050   | 7.855.500   |
|  | Euros       | Euros       |
| Resultado básico por acción:   | (0,30)      | (0,95)      |
| Resultado diluido por acción:  | (0,30)      | (0,95)      |

#### 4. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance resumido consolidado en el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y el ejercicio terminado el 30 de junio de 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

*31 de diciembre de 2018*

|              | Euros              |                  |                  |                |                    |
|--------------|--------------------|------------------|------------------|----------------|--------------------|
|              | 30/06/2018         | Adiciones        | Retiros          | Reversiones    | 31/12/2018         |
| Coste        | 161.834.559        | 3.102.134        | (357.846)        | -              | 164.578.847        |
| Amortización | (3.120.355)        | (1.213.697)      | 3.977            | -              | (4.330.075)        |
| Deterioro    | (4.616.233)        | -                | 44.315           | 905.364        | (3.666.554)        |
| <b>Total</b> | <b>154.097.971</b> | <b>1.888.437</b> | <b>(309.554)</b> | <b>905.364</b> | <b>156.582.218</b> |

*30 de junio de 2018*

|              | Euros              |                  |                    |                    |                    |
|--------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|              | 30/06/2017         | Adiciones        | Retiros            | Trasposos          | 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)        |
| <b>Total</b> | <b>159.782.580</b> | <b>(954.898)</b> | <b>(2.513.948)</b> | <b>(2.215.763)</b> | <b>154.097.971</b> |



**CLASE 8.ª**



ON2293825

#### *Adiciones y retiros*

Las adiciones realizadas durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y el ejercicio terminado el 30 de junio de 2018 corresponden, principalmente, a mejoras necesarias para la puesta en disposición de ser alquiladas realizadas en determinadas unidades.

Los retiros del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 corresponden, principalmente, a la devolución de los cuatro inmuebles restantes al Banco Sabadell en la operación descrita en la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018 por importe de 176 miles de euros. El resto de retiros corresponden a ventas a terceros de dos inmuebles de la sociedad dependiente Empire Real State Spain, S.L.U. por valor de 67 miles euros cuyo valor neto contable ascendía a 134 miles de euros habiéndose generado una pérdida de 66 miles de euros que se encuentra registrada en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

Por su parte, los retiros del ejercicio 2018 correspondieron, principalmente, a la devolución de 30 inmuebles al Banco Sabadell en la operación descrita anteriormente por importe de 1.562 miles de euros. El resto de retiros correspondieron a ventas a terceros, que ejercieron la opción de compra que figuraba en sus respectivos contratos de arrendamiento.

#### *Traspasos*

Los traspasos del ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018 correspondieron, 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 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018. 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 del ejercicio 2018.

#### *Deterioro de inversiones inmobiliarias*

Durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha revertido provisiones de inversiones inmobiliarias por importe de 905.364 euros considerando los criterios descritos a continuación, que se han obtenido de las tasaciones realizadas por expertos terceros independientes sobre la totalidad de los activos. Por su parte, durante el ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018, el Grupo dotó provisiones de inversiones inmobiliarias por importe de 2.563.753 euros. En base a dicha valoración, el valor de tasación de las inversiones inmobiliarias asciende a 31 de diciembre de 2018 a 226.051 miles de euros.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo 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 ellos, 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, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.), de forma que al cierre de cada periodo 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 las sociedades del Grupo.



**CLASE 8.ª**



ON2293826

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).

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente considerada por los Administradores de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2018 y a 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 período del contrato de arrendamiento más un período 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 período 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 cual se desinvertirá a un valor terminal o precio de salida.

En la estimación del período de comercialización se ha considerado al total de la cartera de activos dividida en 3 grupos en función del período 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 período 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.



CLASE 8.ª



ON2293827

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 seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y el ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018 han sido las siguientes:

| Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Empire | 31/12/2018  |                                       | 30/06/2018  |                                       |
|---|---|---------------------------------------|---|---------------------------------------|
|   | % de aplicación sobre los activos del total de la cartera | Tasa de descuento deflactada aplicada | % de aplicación sobre los activos del total de la cartera | Tasa de descuento deflactada aplicada |
| Grupo A   | 13,79%  | 3,5%                                  | 14,09%  | 4%                                    |
| Grupo B   | 29,64%  | 4,5%                                  | 27,53%  | 5%                                    |
| Grupo C   | 32,26%  | 5%                                    | 34,44%  | 6%                                    |
| Grupo D   | 21,45%  | 7%                                    | 21,24%  | 8%                                    |
| Grupo E   | 2,86%   | 7,5%                                  | 2,70%   | 9%                                    |

## 5. Patrimonio Neto

### *Capital social*

Durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 no se han producido movimientos en el capital social de la Sociedad Dominante.

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 número 529 del protocolo de la notaria de El Prat de Llobregat (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 causó la inscripción 17ª en la hoja registral de la Sociedad

A 31 de diciembre de 2018 y 30 de junio de 2018 el capital social está representado por 8.054.050 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.



**CLASE 8.ª**



ON2293828

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 6.

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 hasta 28 de junio de 2018. No existían contratos con su Accionista Único distintos a los detallados en la Nota 10. En dicha fecha, el entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante formalizó la venta de 174.673 acciones de ésta, perdiendo de este modo el carácter de unipersonalidad.

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) dentro del segmento SOCIMI desde julio de 2018.

#### **Prima de emisión**

A 31 de diciembre de 2018 y 30 de junio de 2018 el saldo de la prima de emisión de la Sociedad Dominante asciende a 38.890.095 euros. 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 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.

#### **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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON2293829

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y al cierre del ejercicio 2018 esta reserva no se encontraba constituida.

#### Reservas de consolidación

Al cierre del periodo intermedio de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y al cierre del ejercicio 2018, las reservas de consolidación del Grupo, detalladas por sociedad, son las siguientes:

| Sociedad                        | Euros               |                    |
|---------------------------------|---------------------|--------------------|
|                                 | 31/12/2018          | 30/06/2018         |
| Septuc Investments 2016, S.L.U. | (7.568.617)         | (4.264.288)        |
| Empire Properties Spain, S.L.U. | (6.842.640)         | (1.756.691)        |
| Empire Real State Spain, S.L.U. | (10.216.045)        | (2.868.089)        |
| <b>Total</b>                    | <b>(24.627.302)</b> | <b>(8.889.068)</b> |

#### 6. Deudas (largo plazo y corto plazo)

##### Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y al cierre del ejercicio 2018 es el siguiente:

|                                 | Euros                |                   |
|---------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                 | Deudas a largo plazo |                   |
|                                 | 31/12/2018           | 30/06/2018        |
| Deudas con entidades de crédito | 90.044.882           | 92.821.779        |
| Fianzas recibidas               | 1.522.109            | 1.412.395         |
| <b>Total</b>                    | <b>91.566.991</b>    | <b>94.234.174</b> |

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2018 y 30 de junio de 2018, 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 del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y al cierre del ejercicio 2018 es el siguiente:

##### 31 de diciembre de 2018

|                                 | Euros          |                  |                   |                   |
|---------------------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | 2020           | 2021             | 2022              | Total             |
| Deudas con entidades de crédito | 900.449        | 2.026.010        | 87.118.423        | 90.044.882        |
| <b>Total</b>                    | <b>900.449</b> | <b>2.026.010</b> | <b>87.118.423</b> | <b>90.044.882</b> |



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON2293830

30 de junio de 2018

|                                 | Euros            |                  |                   |                   |
|---------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | 2020             | 2021             | 2022              | Total             |
| Deudas con entidades de crédito | 1.392.327        | 2.088.490        | 89.340.962        | 92.821.779        |
| <b>Total</b>                    | <b>1.392.327</b> | <b>2.088.490</b> | <b>89.340.962</b> | <b>92.821.779</b> |

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, a 31 de diciembre de 2018 y 30 de junio de 2018, 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.

#### ***Pasivos financieros a corto plazo***

El epígrafe "Deudas a corto plazo" corresponde a los intereses devengados y no pagados al cierre del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio 2018. Asimismo, a 31 de diciembre de 2018 el epígrafe también incluye principal del préstamo por importe de 453 miles de euros con vencimiento en los próximos 12 meses.

#### ***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 anteriormente 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 memoria consolidada del ejercicio 2018 para tal fin.

El Grupo Empire al cierre del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 no ha registrado el valor razonable del derivado descrito anteriormente al considerar que dicho importe no es significativo.



CLASE 8.ª



ON2293831

#### Gestión del capital: Política y objetivos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos se detallan en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018.

#### 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:

Periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018

Actividades de financiación con entidades de crédito y otros:

|   | Euros             |                    |                             |           |                 | 31/12/2018        |
|---|-------------------|--------------------|-----------------------------|-----------|-----------------|-------------------|
|   | 01/07/2018        | Flujos de efectivo | Imputación coste amortizado | Trasposos | Intereses       |                   |
| Deudas con entidades de crédito a largo plazo | 92.821.779        | (2.323.896)        | -                           | (453.001) | -               | 90.044.882        |
| Deudas con entidades de crédito a corto plazo | 399.280           | -                  | 20.186                      | 453.001   | (10.987)        | 861.480           |
| <b>Total</b>                                  | <b>93.221.059</b> | <b>(2.323.896)</b> | <b>20.186</b>               | <b>-</b>  | <b>(10.987)</b> | <b>90.906.362</b> |

Actividades de financiación con empresas del grupo y asociadas:

|   | Euros             |                    |              |                    |                            | 31/12/2018        |
|---|-------------------|--------------------|--------------|--------------------|----------------------------|-------------------|
|   | 01/07/2018        | Flujos de efectivo | Trasposos    | Gastos financieros | Adopción IFRS 9 (Nota 1.b) |                   |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 16.780.624        | -                  | (16.780.624) | -                  | -                          | -                 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 1.267.437         | 7.587.549          | 16.780.624   | 434.491            | (866.403)                  | 25.203.698        |
| <b>Total</b>  | <b>18.048.061</b> | <b>7.587.549</b>   | <b>-</b>     | <b>434.491</b>     | <b>(866.403)</b>           | <b>25.203.698</b> |

Dentro de los gastos financieros se registra 433 miles de euros correspondientes a la imputación del coste amortizado por la aplicación de la NIIF 9 descrita en la Nota 1.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON2293832

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           |
| <b>Total</b>                                  | <b>95.495.796</b> | <b>(2.323.384)</b> | <b>40.043</b>               | <b>8.604</b> | <b>93.221.059</b> |

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         |
| <b>Total</b>  | <b>8.443.798</b> | <b>9.662.262</b>   | <b>-</b>                 | <b>(57.999)</b> | <b>18.048.061</b> |

## 7. Situación 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 5.7 de la memoria consolidada del ejercicio 2018) 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 a partir del ejercicio que cierra con posterioridad a la fecha límite del período transitorio, es decir, en el ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2019.



**CLASE 8.ª**  
VALOR FACILITADO



0N2293833

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.

## **8. Ingresos y gastos**

### ***Importe neto de la cifra de negocios***

Los ingresos del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 correspondientes a las rentas generadas por el arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo Empire (véase Nota 4) han ascendido a 3.621 miles de euros (3.755 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2017).



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON2293834

La distribución de las rentas percibidas por arrendamientos desglosadas por provincia en el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y en el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

| Provincia                          | Euros   |   |
|------------------------------------|---|---|
|                                    | Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2018 | Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2017 |
| Álava                              | 2.309   | -   |
| Albacete                           | 930   | 5.214   |
| Alicante                           | 616.045   | 731.091   |
| Almería                            | 13.476  | 12.743  |
| Badajoz                            | -   | 651   |
| Baleares (Palma de Mallorca)       | 120.739   | 165.709   |
| Barcelona                          | 617.081   | 494.685   |
| Burgos                             | 4.595   | 3.109   |
| Cáceres                            | 2.118   | 1.986   |
| Cádiz                              | 13.222  | 11.791  |
| Castellón                          | 27.104  | 46.918  |
| Córdoba                            | 977   | 510   |
| Cuenca                             | 2.023   | 5.364   |
| Gerona                             | 113.983   | 92.898  |
| Granada                            | 5.510   | -   |
| Guadalajara                        | 3.066   | 2.909   |
| Guipúzcoa (Donostia-San Sebastián) | -   | 2.400   |
| Huelva                             | 1.434   | 9.848   |
| Huesca                             | 4.392   | 2.405   |
| Jaén                               | -   | 1.976   |
| León                               | -   | 7.944   |
| Lérida                             | 33.353  | 90.161  |
| La Rioja (Logroño)                 | 1.941   | 1.928   |
| Madrid                             | 726.655   | 646.366   |
| Málaga                             | 146.325   | 172.106   |
| Murcia                             | 203.357   | 250.165   |
| Navarra (Pamplona)                 | 2.442   | -   |
| Asturias (Oviedo)                  | 81.850  | 88.652  |
| Palencia                           | 506   | 881   |
| Las Palmas                         | 13.881  | 35.663  |
| Pontevedra                         | -   | 1.867   |
| Salamanca                          | 2.624   | 2.590   |
| Santa Cruz de Tenerife             | 40.207  | 52.892  |
| Cantabria (Santander)              | 18.064  | 18.162  |
| Sevilla                            | 25.015  | 23.035  |
| Tarragona                          | 99.296  | 104.324   |
| Teruel                             | -   | 1.186   |
| Toledo                             | 263.136   | 244.019   |
| Valencia                           | 384.313   | 392.000   |
| Valladolid                         | 4.951   | 4.472   |
| Vizcaya (Bilbao)                   | 12.583  | 14.099  |
| Zaragoza                           | 7.606   | 5.858   |
| Ceuta                              | 4.366   | 4.340   |
| <b>Total</b>                       | <b>3.621.475</b>  | <b>3.754.917</b>  |



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON2293835

### Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2017 presenta la siguiente composición:

| Concepto   | Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2018 | Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2017 |
|--|---|---|
| Reparaciones y conservación  | 1.495.630   | 1.388.611   |
| Servicios de profesionales independientes                                  | 1.722.729   | 4.162.880   |
| Primas de seguros  | 49.980  | 62.947  |
| Servicios bancarios y similares  | 9.956   | 10.229  |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas                               | 79.586  | 314.134   |
| Suministros  | 8.819   | 438   |
| Otros servicios  | 717.072   | 1.395.748   |
| <b>Total Servicios exteriores</b>  | <b>4.083.772</b>  | <b>7.334.987</b>  |
| Tributos   | 252.328   | 49.641  |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | 50.264  | 362.395   |
| Otros gastos de gestión corriente  | 173.386   | 135.225   |
| <b>Total Otros gastos de explotación</b>                                   | <b>4.559.750</b>  | <b>7.882.248</b>  |

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 (véase Nota 10). 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.

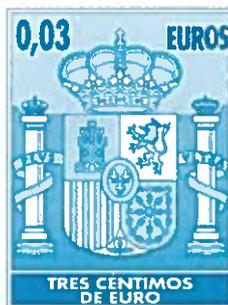
Durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018, el Grupo Empire ha registrado correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 50 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta (362 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2017).

### Gastos financieros con terceros

Los gastos financieros con terceros del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017 corresponden a los intereses devengados derivados de la financiación descrita en la Nota 6.



CLASE 8.ª



ON2293836

**9. Información financiera por segmentos**

Todas las actividades del Grupo se realizan en España. La información por segmentos del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

**Información por segmentos del periodo de seis meses terminada el 31 de diciembre de 2018**

|  | Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2018 |                |                     |                      |                    | Total              |
|--|---|----------------|---------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
|  | Segmentos   |                |                     |                      |                    |                    |
|  | Comunidad Valenciana                                    | Catalunya      | Comunidad de Madrid | Resto de Comunidades | Unidad Corporativa |                    |
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>   |   |                |                     |                      |                    |                    |
| Importe neto de la cifra de negocios   | 1.027.462   | 863.712        | 726.655             | 1.003.646            | -                  | 3.621.475          |
| Prestación de servicios  | 1.027.462   | 863.712        | 726.655             | 1.003.646            | -                  | 3.621.475          |
| Otros ingresos de explotación  | -   | -              | -                   | -                    | 68.964             | 68.964             |
| Otros gastos de explotación  | (810.255)   | (470.146)      | (412.662)           | (649.282)            | (2.217.405)        | (4.559.750)        |
| Servicios exteriores   | (725.249)   | (384.280)      | (400.687)           | (579.801)            | (1.993.755)        | (4.083.772)        |
| Tributos   | (85.006)  | (85.866)       | (11.975)            | (69.481)             | -                  | (252.328)          |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales       | -   | -              | -                   | -                    | (50.264)           | (50.264)           |
| Otros gastos de gestión corriente  | -   | -              | -                   | -                    | (173.386)          | (173.386)          |
| Amortización del inmovilizado  | (358.520)   | (273.968)      | (215.955)           | (365.254)            | -                  | (1.213.697)        |
| Excesos de provisiones   | -   | -              | -                   | -                    | 148.649            | 148.649            |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado                         | 132.432   | 347.174        | 145.303             | 214.047              | -                  | 838.956            |
| Deterioro y pérdidas   | 144.478   | 347.110        | 145.254             | 268.522              | -                  | 905.364            |
| Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias                    | (12.046)  | 64             | 49                  | (54.475)             | -                  | (66.408)           |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO</b>                                      | <b>(8.881)</b>  | <b>466.772</b> | <b>243.341</b>      | <b>203.157</b>       | <b>(1.999.792)</b> | <b>(1.095.403)</b> |
| <b>Ingresos financieros</b>  |   |                |                     |                      |                    |                    |
| Gastos financieros   | -   | -              | -                   | -                    | (2.195.113)        | (2.195.113)        |
| Por deudas con empresas del Grupo y asociadas                                    | -   | -              | -                   | -                    | (434.491)          | (434.491)          |
| Por deudas con terceros  | -   | -              | -                   | -                    | (1.760.622)        | (1.760.622)        |
| Otros ingresos y gastos financieros  | -   | -              | -                   | -                    | 866.403            | 866.403            |
| <b>RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO</b>  | <b>-</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b>            | <b>-</b>             | <b>(1.328.710)</b> | <b>(1.328.710)</b> |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO</b>                                  | <b>(8.881)</b>  | <b>466.772</b> | <b>243.341</b>      | <b>203.157</b>       | <b>(3.328.502)</b> | <b>(2.424.113)</b> |
| Impuestos sobre beneficios   | -   | -              | -                   | -                    | -                  | -                  |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b> | <b>(8.881)</b>  | <b>466.772</b> | <b>243.341</b>      | <b>203.157</b>       | <b>(3.328.502)</b> | <b>(2.424.113)</b> |
| <b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>                                       | <b>(8.881)</b>  | <b>466.772</b> | <b>243.341</b>      | <b>203.157</b>       | <b>(3.328.502)</b> | <b>(2.424.113)</b> |
| Resultado atribuido a la sociedad dominante                                      | (8.881)   | 466.772        | 243.341             | 203.157              | (3.328.502)        | (2.424.113)        |

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON2293837

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

Información por segmentos del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2017

|  | Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2017 |                  |                     |                      |                    | Total              |
|--|---|------------------|---------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
|  | Segmentos   |                  |                     |                      |                    |                    |
|  | Comunidad Valenciana                                    | Catalunya        | Comunidad de Madrid | Resto de Comunidades | Unidad Corporativa |                    |
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>   |   |                  |                     |                      |                    |                    |
| Importe neto de la cifra de negocios   | 1.170.009   | 782.068          | 646.366             | 1.156.474            | -                  | 3.754.917          |
| Prestación de servicios  | 1.170.009   | 782.068          | 646.366             | 1.156.474            | -                  | 3.754.917          |
| Otros ingresos de explotación  | -   | -                | -                   | -                    | 31.916             | 31.916             |
| Otros gastos de explotación  | (913.282)   | (729.401)        | (706.401)           | (509.777)            | (5.023.387)        | (7.882.248)        |
| Servicios exteriores   | (885.347)   | (720.842)        | (702.398)           | (500.633)            | (4.525.767)        | (7.334.987)        |
| Tributos   | (27.935)  | (8.559)          | (4.003)             | (9.144)              | -                  | (49.641)           |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales       | -   | -                | -                   | -                    | (362.395)          | (362.395)          |
| Otros gastos de gestión corriente  | -   | -                | -                   | -                    | (135.225)          | (135.225)          |
| Amortización del inmovilizado  | (256.307)   | (216.219)        | (184.414)           | (299.471)            | -                  | (956.411)          |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado                         | 30.205  | -                | -                   | (54.975)             | -                  | (24.770)           |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO</b>                                      | <b>30.625</b>   | <b>(163.552)</b> | <b>(244.449)</b>    | <b>292.251</b>       | <b>(4.991.471)</b> | <b>(5.076.596)</b> |
| Ingresos financieros   |   |                  |                     |                      | 13                 | 13                 |
| Gastos financieros   | -   | -                | -                   | -                    | (2.388.104)        | (2.388.104)        |
| Por deudas con empresas del Grupo y asociadas                                    | -   | -                | -                   | -                    | (449.646)          | (449.646)          |
| Por deudas con terceros  | -   | -                | -                   | -                    | (1.938.458)        | (1.938.458)        |
| <b>RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO</b>  | <b>-</b>  | <b>-</b>         | <b>-</b>            | <b>-</b>             | <b>(2.388.091)</b> | <b>(2.388.091)</b> |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO</b>                                  | <b>30.625</b>   | <b>(163.552)</b> | <b>(244.449)</b>    | <b>292.251</b>       | <b>(7.379.562)</b> | <b>(7.464.687)</b> |
| Impuestos sobre beneficios   | -   | -                | -                   | -                    | -                  | -                  |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b> | <b>30.625</b>   | <b>(163.552)</b> | <b>(244.449)</b>    | <b>292.251</b>       | <b>(7.379.562)</b> | <b>(7.464.687)</b> |
| <b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>                                       | <b>30.625</b>   | <b>(163.552)</b> | <b>(244.449)</b>    | <b>292.251</b>       | <b>(7.379.562)</b> | <b>(7.464.687)</b> |
| Resultado atribuido a la sociedad dominante                                      |   |                  |                     |                      |                    |                    |

No se produjeron transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2017.

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON2293838

## 10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

#### Periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018

| Concepto                          | Euros                           |                              |                  |
|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------|
|                                   | Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l. | Anticipa Real Estate, S.L.U. | Total            |
| Servicios recibidos               | -                               | 900.138                      | 900.138          |
| Repercusión de costes financieros | 434.491                         | -                            | 434.491          |
| <b>Total</b>                      | <b>434.491</b>                  | <b>900.138</b>               | <b>1.334.629</b> |

#### Periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2017

| Concepto                          | Euros                           |                              |                  |
|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------|
|                                   | Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l. | Anticipa Real Estate, S.L.U. | Total            |
| Servicios recibidos               | -                               | 861.042                      | 861.042          |
| Repercusión de costes financieros | 449.646                         | -                            | 449.646          |
| <b>Total</b>                      | <b>449.646</b>                  | <b>861.042</b>               | <b>1.310.688</b> |

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.

La repercusión de costes financieros corresponde a los intereses devengados en el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y en el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2017 en concepto de las líneas de préstamo recibidas descritas a continuación.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON2293839

### Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance consolidado con vinculadas al 31 de diciembre de 2018 y 30 de junio de 2018 es el siguiente:

31 de diciembre de 2018

| Sociedades vinculadas           | Euros                       |                             |                      |                                   |                               |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
|                                 | Activo Corriente            |                             | Pasivo corriente     |                                   |                               |
|                                 | Saldos deudores financieros | Saldos deudores comerciales | Deudas a corto plazo | Intereses de deudas a corto plazo | Saldos acreedores comerciales |
| Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l. | -                           | -                           | 22.552.627           | 1.289                             | -                             |
| Anticipa Real Estate, S.L.U.    | -                           | 281.309                     | -                    | -                                 | 1.574.883                     |
| Empire Pledgeco S.à r.l.        | 44.196                      | -                           | 2.649.782            | -                                 | -                             |
| <b>Total</b>                    | <b>44.196</b>               | <b>281.309</b>              | <b>25.202.409</b>    | <b>1.289</b>                      | <b>1.574.883</b>              |

30 de junio de 2018

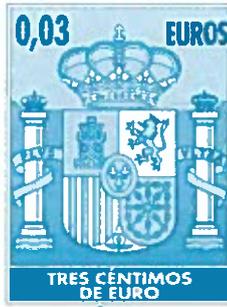
| Sociedades vinculadas           | Euros                       |                      |                      |                               |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
|                                 | 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            | -                             |
| <b>Total</b>                    | <b>580</b>                  | <b>16.780.624</b>    | <b>1.267.437</b>     | <b>2.391.380</b>              |

A 30 de junio de 2018, las sociedades dependientes Septuc Investments 2016, S.L.U., Empire Properties Spain, S.L.U. y Empire Real State Spain, S.L.U. mantenían 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 tenía dispuestos 16.781 miles de euros a 30 de junio de 2018. Dichos préstamos devengaban un tipo de interés del 6% anual. Con fecha 31 de agosto de 2018 y con efectos 1 de julio de 2018 se ha acordado la modificación de los contratos de préstamo, los cuales no devengarán intereses y fijándose como nuevo vencimiento único el 30 de junio de 2019. El límite de la línea de préstamo pasa a ser de 277.923, 296.527 y 294.703 miles de euros, respectivamente. El Grupo tenía dispuestos 20.566 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.

Asimismo, con fecha 28 de noviembre de 2018 la sociedad dependiente Septuc Investments 2016, S.L.U. ha formalizado un préstamo participativo con Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l. por importe de 1.470 miles de euros para resolver su situación patrimonial. Dicho préstamo devenga un interés fijo del 1% anual más un interés variable del 1% en función de los beneficios de la sociedad dependiente. Posteriormente, con fecha 19 de febrero de 2019, se ha firmado una adenda conforme el importe del préstamo participativo se descuenta de la línea de préstamo mencionada anteriormente, quedando como nuevo límite de la línea de préstamo de la sociedad dependiente Septuc Investments 2016, S.L.U. 276.453 miles de euros.



**CLASE 8.ª**



0N2293840

#### **11. 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 periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y al cierre del ejercicio 2018 y a fecha de preparación y aprobación de las presentes notas explicativas, 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 el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y durante el ejercicio 2018. De igual forma, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores o acreedores con ésta a 31 de diciembre de 2018 y 30 de junio de 2018, 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. (véase Nota 10).



## ANEXO I – INFORMACIÓN FINANCIERA DE CARÁCTER INDIVIDUAL

| ACTIVO  | 30/06/2018 a<br>31/12/2018 | 01/07/2017 a<br>30/06/2018 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO                                | 30/06/2018 a<br>31/12/2018 | 01/07/2017 a<br>30/06/2018 |
|---|----------------------------|----------------------------|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                  | <b>50.203.547</b>          | <b>50.203.547</b>          | <b>PATRIMONIO NETO</b>                                  | <b>49.729.089</b>          | <b>49.891.730</b>          |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 50.203.547                 | 50.203.547                 | Capital   | 8.054.050                  | 8.054.050                  |
| Instrumentos de patrimonio                                  | 50.203.547                 | 50.203.547                 | Prima de emisión  | 38.890.095                 | 38.890.095                 |
|   |                            |                            | Reservas  | (1.346)                    | (1.346)                    |
|   |                            |                            | Otras aportaciones de socios                            | 6.175.000                  | 6.175.000                  |
|   |                            |                            | Resultados de ejercicios anteriores                     | (3.226.069)                | (2.561.175)                |
|   |                            |                            | Resultado del ejercicio                                 | (162.641)                  | (664.893)                  |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                     | <b>55.554</b>              | <b>216.710</b>             | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                 | <b>530.011</b>             | <b>528.527</b>             |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar               | 54.443                     | 91.512                     | Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 516.877                    | 3.584                      |
| Clientes, empresas del Grupo y asociadas                    | 3.630                      | 0                          | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar          | 13.134                     | 524.943                    |
| Activos por impuesto corriente                              | 49.617                     | 0                          | Proveedores   | 1.197                      | 271.721                    |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas            | 1.197                      | 49.617                     | Proveedores, empresas del grupo y vinculadas            | 3.630                      | 3.630                      |
| Anticipos de acreedores                                     | 0                          | 41.895                     | Acreedores varios                                       | 7.085                      | 248.268                    |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 0                          | 40.000                     | Otras deudas con las Administraciones Públicas          | 1.223                      | 1.324                      |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes              | 1.110                      | 85.198                     |   |                            |                            |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>   | <b>50.259.101</b>          | <b>50.420.257</b>          | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                   | <b>50.259.101</b>          | <b>50.420.257</b>          |

**ANEXO I – INFORMACIÓN FINANCIERA DE CARÁCTER INDIVIDUAL**

|   | Periodo de 6<br>meses terminado<br>el 31 de diciembre<br>de 2018 | Periodo de 6<br>meses terminado<br>el 31 de diciembre<br>de 2017 |
|---|--|--|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>                  |  |  |
| Otros ingresos de explotación                   | 0  | 0  |
| Otros gastos de explotación                     | (162.641)  | (204.214)  |
| Servicios exteriores                            | (162.641)  | (204.214)  |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                 | <b>(162.641)</b>   | <b>(204.214)</b>   |
| <b>Gastos financieros</b>                       |  | <b>(80.571)</b>  |
| Por deudas con terceros                         | -  | (80.571)   |
| <b>RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO</b>         |  | <b>(80.571)</b>  |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO</b> | <b>(162.641)</b>   | <b>(284.786)</b>   |
| Impuestos sobre beneficios                      | -  | -  |
| <b>RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>     | <b>(162.641)</b>   | <b>(284.786)</b>   |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                  | <b>(162.641)</b>   | <b>(284.786)</b>   |

**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 de seis meses terminado el 31 de diciembre del 2018, respecto del plan de negocio para dicho ejercicio publicado en el Documento Informativo de Incorporación al MAB:

| <i>Miles de euros</i>                                   | <i>Revisión limitada<br/>periodo de 6 meses<br/>a 31/12/2018</i> | <i>Previsiones<br/>DIIM 2018</i> | <i>% Grado de<br/>cumplimiento</i> |
|---|--|----------------------------------|------------------------------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>                          |  |                                  |                                    |
| <b>Importe neto cifra de negocios</b>                   | <b>3.621</b>   | <b>8.700</b>                     | <b>42%</b>                         |
| Otros ingresos de explotación                           | 69   | -                                | -                                  |
| Otros gastos de explotación                             | -4.560   | -8.316                           | 55%                                |
| Amortización del inmovilizado                           | -1.214   | -2.067                           | 59%                                |
| Exceso de provisión                                     | 149  | -                                | -                                  |
| Deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado | 839  | -484                             | -                                  |
| <b>Resultado de explotación</b>                         | <b>-1.095</b>  | <b>-2.464</b>                    | <b>44%</b>                         |
| Resultado financiero                                    | -1.329   | -3.486                           | 38%                                |
| <b>Resultado consolidado antes de impuestos</b>         | <b>-2.424</b>  | <b>-5.950</b>                    | <b>41%</b>                         |

El Grupo, ha alcanzado durante el primer semestre un nivel de cumplimiento del **importe neto la cifra de negocios** del 42% sobre las estimaciones publicadas para el ejercicio 2018-2019. Las perspectivas para el 2019 son positivas, continuando con la tendencia del 2018, por lo que es de esperar que aumente el margen en las renovaciones de los alquileres al mismo tiempo que se aumenta la ocupación de los inmuebles vacíos y se alcance el 100% del cumplimiento a cierre del ejercicio.

A nivel de **gastos de explotación**, el Grupo ha incurrido durante el ejercicio en unos gastos que representan el 55% sobre las previsiones publicadas para el ejercicio 2018-2019. De cara al cierre del ejercicio, se espera que se alcance un grado de cumplimiento en torno al 100% ya que algunas partidas como los fees, tienen una mayor ponderación en el primer semestre que en el segundo.

La **amortización** ha alcanzado un grado de cumplimiento del 59%, en línea con las previsiones del Grupo, que plantean un menor volumen de amortizaciones en el segundo semestre.

En el **deterioro y el resultado por enajenación del inmovilizado** es donde se producen las mayores desviaciones. Se ha alcanzado un resultado positivo de 0,8 millones de euros, respecto a un resultado negativo previsto de 0,5 millones de euros. Si bien se podrían producir ajustes por deterioro en el segundo semestre que reduzcan el resultado positivo, el Grupo espera que se pueda mantener una desviación positiva respecto a las previsiones en esta partida.

A nivel del **resultado financiero**, el grado de cumplimiento se sitúa en un 38% sobre las estimaciones publicadas correspondiendo las diferencias a los intereses del préstamo con el banco financiador Morgan Stanley, por la amortización del mismo como consecuencia de la venta de los activos que ha tenido lugar.

Como consecuencia de lo expuesto anteriormente, el resultado de los seis meses se sitúa en el 41% sobre las proyecciones publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB, esperando alcanzar al final del periodo un grado de cumplimiento cercano al 100%, ya que las principales hipótesis de ingresos y gastos están acordes a lo presupuestado.