

El Prat de Llobregat, a 30 de abril de 2020

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 2019.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Anexo con la información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2019.

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

Se hace constar que, si bien todos los administradores de la Sociedad formularon los mencionados estados financieros intermedios consolidados el pasado 27 de marzo de 2020, los mismos sólo han sido firmados por el Secretario del Consejo de Administración, Antonio López Gallego, al no poder estar presentes en dicha reunión del Consejo de Administración como consecuencia de la pandemia del COVID-19. No obstante, se incorpora a los estados financieros intermedios una diligencia emitida por el Secretario del Consejo de Administración donde se certifica que los estados financieros intermedios consolidados fueron formulados con la conformidad de todos los consejeros.

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 2019, 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 2019, 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 2019 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, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, 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 2019. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Tal y como se describe en la Nota 1.f) de las notas explicativas adjuntas, el Grupo presenta al 31 de diciembre de 2019, un fondo de maniobra negativo por importe de 39.114 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 46.962 miles de euros, un importe de 39.176 miles de euros es con sociedades vinculadas. Adicionalmente, con posterioridad al cierre del ejercicio, se ha puesto de manifiesto una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las operaciones futuras del Grupo (véase Nota 1.h)). En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular 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

27 de abril de 2020

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

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado el
31 de diciembre de 2019



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

BALANCE RESUMIDO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Euros)

	Notas explicativas	31/12/2019	30/06/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas explicativas	31/12/2019	30/06/2019
ACTIVO							
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	Nota 5		
Inversiones inmobiliarias	Nota 4	154.301.436	159.636.311	Capital		32.230.060	31.607.219
Inversiones financieras a largo plazo		153.368.912	158.646.430	Prima de emisión		8.064.050	8.064.050
		942.524	989.881	Reservas		38.890.095	38.890.095
				Reservas sociedades consolidadas		13.828.895	13.828.895
				Otras aportaciones de socios		(32.600.254)	(24.627.302)
				Resultados de ejercicios anteriores		7.029.886	7.029.886
				Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante		(3.595.453)	(3.226.069)
						622.841	(8.342.336)
				PASIVO NO CORRIENTE			
				Provisiones a largo plazo		82.957.582	88.551.533
				Deudas a largo plazo-		127.813	79.855
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	Nota 6	82.829.769	88.771.978
				Otros pasivos financieros		81.302.481	87.115.385
						1.527.288	1.656.593
				PASIVO CORRIENTE			
				Deudas a corto plazo-	Nota 6	46.962.465	45.174.628
				Deudas a corto plazo con entidades de crédito		2.376.290	2.084.686
				Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		37.093.649	33.839.331
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 10	7.492.626	9.237.390
				Proveedores		3.911.977	7.502.327
				Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	Nota 10	2.082.465	1.076.163
				Acreedores varios		560.946	278.594
				Pasivos por impuesto corriente		522.215	-
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		57.664	21.529
				Anticipos de clientes		357.259	358.777
				Periodificaciones a corto plazo		-	13.221
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		162.150.107	165.633.680
ACTIVO CORRIENTE							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		7.848.671	5.997.369				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.178.148	1.395.369				
Clientes, empresas del Grupo y asociadas		545.370	546.326				
Deudores varios		420.336	-				
Activos por impuesto corriente		150.829	783.130				
Otros créditos con las Administraciones Públicas		56.806	54.748				
Periodificaciones a corto plazo de activo		4.807	11.165				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		16.602	-				
TOTAL ACTIVO		162.150.107	165.633.680				

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del balance resumido consolidado al 31 de diciembre de 2019.

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 2019

(Euros)

	Notas explicativas	Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2019	Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 8	4.109.429	3.621.475
Prestación de servicios		4.109.429	3.621.475
Otros ingresos de explotación		91.406	68.964
Otros gastos de explotación-	Nota 8	(5.096.994)	(4.559.750)
Servicios exteriores		(4.582.229)	(4.083.772)
Tributos		(271.544)	(252.328)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(65.046)	(50.264)
Otros gastos de gestión corriente		(178.175)	(173.386)
Amortización del inmovilizado	Nota 4	(1.415.584)	(1.213.697)
Excesos de provisiones	Nota 8	2.413.346	148.649
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Nota 4	2.763.333	838.956
Deterioro y pérdidas		(54.297)	905.364
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		2.817.630	(66.408)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO		2.864.936	(1.095.403)
Ingresos financieros		49	-
Gastos financieros-		(1.691.620)	(2.195.113)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 10	(12.082)	(434.491)
Por deudas con terceros	Nota 8	(1.679.538)	(1.760.622)
Otros ingresos y gastos		-	866.403
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO		(1.691.571)	(1.328.710)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO		1.173.365	(2.424.113)
Impuestos sobre beneficios		(550.524)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		622.841	(2.424.113)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		622.841	(2.424.113)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		622.841	(2.424.113)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN	Nota 3	0,08	(0,30)

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 2019.

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 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Euros)

	Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2019	Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2018
Resultado consolidado del periodo (I)	622.841	(2.424.113)
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)	622.841	(2.424.113)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	622.841	(2.424.113)

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 2019.

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 2019 B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Reservas sociedades consolidadas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	TOTAL
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2018	8.054.050	38.890.095	13.828.895	(8.889.068)	(2.561.176)	6.175.000	(16.403.127)	39.094.669
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	(2.424.113)	(2.424.113)
Aplicación del resultado del ejercicio 2018	-	-	-	(15.738.234)	(664.893)	-	16.403.127	-
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	8.054.050	38.890.095	13.828.895	(24.627.302)	(3.226.069)	6.175.000	(2.424.113)	36.670.556
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	(5.918.223)	(5.918.223)
Operaciones con accionistas- - Otras aportaciones de socios	-	-	-	-	-	854.886	-	854.886
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2019	8.054.050	38.890.095	13.828.895	(24.627.302)	(3.226.069)	7.029.886	(8.342.336)	31.607.219
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	(7.972.952)	(369.384)	-	622.841	622.841
Aplicación del resultado del ejercicio 2019	-	-	-	(32.600.254)	(3.595.453)	-	8.342.336	-
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	8.054.050	38.890.095	13.828.895	(32.600.254)	(3.595.453)	7.029.886	622.841	32.230.060

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 2019.

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Euros)

	Notas explicativas	Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2019	Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.301.079)	(2.481.793)
Ajustes al resultado:		1.173.365	(2.424.113)
- Amortización del inmovilizado (+)		(2.004.478)	1.605.066
- Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 4	1.415.584	1.213.697
- Correcciones valorativas por deterioro por operaciones comerciales (+/-)	Nota 8	54.297	(905.364)
- Variación de provisiones (+/-)		65.046	50.264
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	Nota 4	(2.413.346)	(148.649)
- Otros ingresos y gastos (+/-)		(2.817.630)	66.408
- Ingresos financieros (-)		-	(866.403)
- Gastos financieros (+)	Nota 8	(49)	-
		1.691.620	2.195.113
Cambios en el capital corriente		206.320	88.677
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		107.284	979.494
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		133.046	(1.015.842)
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(33.990)	125.025
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.676.286)	(1.751.423)
- Pagos de intereses (-)		(1.676.335)	(1.751.423)
- Cobros de intereses (+)		49	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		6.635.267	(1.003.962)
Pagos por inversiones (-)		(1.744.393)	(3.146.330)
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 10	-	(44.196)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 4	(1.744.393)	(3.102.134)
Cobros por desinversiones (+)		8.379.660	2.142.368
- Empresas del grupo y asociadas		-	1.899.222
- Inversiones inmobiliarias	Nota 4	8.379.660	243.146
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(2.282.267)	3.364.431
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(2.282.267)	3.364.431
- Emisión deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	Nota 6	5.854.399	6.839.582
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)	Nota 6	(5.524.503)	(2.323.896)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	Nota 6	(2.612.163)	(1.151.255)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		2.051.921	(121.324)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.602.000	3.699.954
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.653.921	3.578.630

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2019.

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 2019

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.

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 fueron 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. y tiene como gestor integral de las sociedades del Grupo Empire a la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U. es el gestor integral de las sociedades del Grupo Empire. La sociedad que ostenta el control indirectamente de todas estas sociedades es The Blackstone Group Inc, una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

Con fecha 28 de junio de 2018 la Sociedad Dominante perdió 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.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2019 (en adelante el ejercicio 2019), formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en vigor adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante con fecha 13 de diciembre de 2019 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

A 31 de diciembre de 2019, 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 2019 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 2019 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.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados para el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019, se presentan conforme a lo establecido por la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 27 de marzo de 2020, para cumplir con los requisitos establecidos por la circular 6/2018 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 2019. 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 2019.

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 2019.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la formulación de la información financiera consolidada intermedia del Grupo durante el periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2019 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.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019 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:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
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
Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificaciones a la NIIF 9. Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicado 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 capital.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicado 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.	
Modificación a la NIC 28 Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicado en Octubre de 2017)	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.	
Modificación a la NIIF 3 Combinaciones de negocios. Mejoras anuales, ciclo 2015-2017 (publicadas en Diciembre 2017)	Adquisición de control sobre un negocio previamente registrado como operación conjunta.	
Modificación a la NIIF 11 - Acuerdos conjuntos. Mejoras anuales, ciclo 2015-2017 (publicadas en Diciembre 2017)	Adquisición de control conjunto sobre una operación conjunta que constituye un negocio.	
Modificación a la NIIF 12 - Impuesto sobre las ganancias. Mejoras anuales, ciclo 2015-2017 (publicadas en Diciembre 2017)	Registro del impacto fiscal de la retribución de instrumentos financieros clasificados como patrimonio neto.	



Modificación a la NIC 23 - Costes por intereses. Mejoras anuales, ciclo 2015-2017 (publicadas en Diciembre 2017)	Capitalización de intereses de financiación pendientes de pago específica de un activo que está listo para su uso.	
Modificación de la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan (publicado en Febrero 2018)	Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto por el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2019 las normas e interpretaciones antes señaladas, sin haber supuesto un impacto significativo para el Grupo.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 ha entrado en vigor en 2019 y sustituye 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 cambia significativamente, por lo que se ha concluido que la entrada en vigor de dicha normativa no ha afectado significativamente a los Estados Financieros del Grupo.

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:
Modificaciones y/o interpretaciones:		
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de "materialidad" (publicada en octubre de 2018)	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual.	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7 Reforma de los Tipos de Interés de Referencia (publicada en septiembre de 2019)	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionadas con la reforma en curso de los índices de referencia.	
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea(1)		
Nuevas normas:		
NIIF 17. Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017) (2)	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	1 de enero de 2021

	de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	
Modificaciones y/o interpretaciones:		
Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio (publicada en octubre de 2018)	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 de enero de 2020
Modificación a la NIC 1: Presentación de estados financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes. (Publicada el 23 de enero de 2020)	Presentación de estados financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.	

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

(2) El IASB ha propuesto su aplazamiento a 1 de enero de 2022 (Borrador de modificación de la NIIF 7 publicado el 26 de junio de 2019).

En base a los análisis realizados hasta la fecha, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que todas estas normas, interpretaciones y modificaciones no supondrán un impacto relevante en los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 2019 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 2019 salvo por lo indicado en la Nota 1-b anterior relativo a "Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio".

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) y la evaluación de los efectos de los hechos posteriores al período intermedio terminado el 31 de diciembre de 2019 (véase Nota 1.h).
- 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 2019, 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 de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2019.

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 2019, el correspondiente a la fecha de cierre del ejercicio inmediatamente anterior, 30 de junio de 2019. 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 2019, se presentan las correspondientes al periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018.

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 periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2019.

f) Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo Empire tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 39.114 miles de euros (39.177 miles de euros a 30 de junio de 2019), si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 46.962 miles de euros, un importe de 39.176 miles de euros es con sociedades vinculadas. Adicionalmente, con posterioridad al cierre del periodo intermedio, la Organización Mundial de la Salud ha calificado como pandemia el Coronavirus COVID-19, detallándose en la Nota 1.h siguiente una evaluación preliminar de los posibles efectos que podrían derivarse para el Grupo de la incertidumbre generada por dicha situación.

En este contexto, 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 formulación de las presentes notas explicativas bien mediante la capitalización de las deudas a corto plazo con empresas del Grupo o bien 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 formular 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 resumido 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 2019.

h) Hechos posteriores

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas notas explicativas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos negativos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores de la Sociedad Dominante están realizando un análisis de la liquidez del Grupo barajando escenarios de ralentización de la cifra de negocios, derivados de rentas y ventas de activos para determinar si hubiera necesidad de inyectar nuevos fondos en la estructura.

Cabe destacar que el plan de contingencia de la entidad ha funcionado y los empleados del Servicer están trabajando en modo teletrabajo en su plena capacidad.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los administradores de la Compañía han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base en la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales, que la Compañía dispone de los mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener un impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de cómo evolucionen ciertas variables del mercado (precio de alquiler y/o venta de bienes inmuebles, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2019, adicionales a los descritos, que pudieran tener impacto significativo en las presentes notas explicativas.

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 2019, 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 2019, 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 y que existan al cierre del ejercicio. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019 no existen instrumentos financieros en vigor que puedan tener un efecto dilutivo, por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018

Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante:	622.841	(2.424.113)
	Nº acciones	Nº acciones
Número promedio de acciones ordinarias	8.054.050	8.054.050
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	0,08	(0,30)
Resultado diluido por acción:	0,08	(0,30)

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 2019 y el ejercicio terminado el 30 de junio de 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

31 de diciembre de 2019

Construcciones y terrenos	Euros				
	30/06/2019	Adiciones	Retiros	Reversiones	31/12/2019
Coste	167.311.839	1.744.393	(5.850.432)	-	163.205.800
Amortización	(4.805.690)	(1.415.584)	188.224	-	(6.033.050)
Deterioro	(3.859.719)	(198.375)	100.178	144.078	(3.813.838)
Total	158.646.430	130.434	(5.562.030)	144.078	153.358.912

30 de junio de 2019

Construcciones y terrenos	Euros								
	30/06/2018	Adiciones	Retiros	Reversiones	31/12/2018	Adiciones	Retiros	Reversiones	30/06/2019
Coste	161.834.559	3.102.134	(357.846)	-	164.578.847	3.438.781	(705.788)	-	167.311.840
Amortización	(3.120.355)	(1.213.697)	3.977	-	(4.330.075)	(1.299.203)	18.286	-	(5.610.992)
Deterioro	(4.616.233)	-	44.315	905.364	(3.666.554)	(422.434)	53.857	980.713	(3.054.418)
Total	154.097.971	1.888.437	(309.554)	905.364	156.582.218	1.717.144	(633.645)	980.713	158.646.430

Adiciones y retiros

Las adiciones realizadas durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019 y el ejercicio terminado el 30 de junio de 2019 corresponden, principalmente, a mejoras necesarias para la puesta en disposición de ser alquiladas realizadas en determinadas unidades.

Durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha enajenado 98 activos a terceros cuyo valor neto contable ascendía a 5.562 miles de euros habiéndose generado un beneficio neto de 2.818 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 2019 correspondieron, principalmente, a ventas a terceros, además de la devolución de los 6 inmuebles al Banco Sabadell descrita en la Nota 7 de la memoria consolidada del ejercicio 2019. Estas ventas supusieron unas pérdidas de 124 miles de euros registrado en el epígrafe "Resultados por

enajenaciones de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2019.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo ha dotado provisiones de inversiones inmobiliarias por importe de 198 miles de euros y ha revertido provisiones por importe de 144 miles de euros considerando los criterios descritos a continuación, que se han obtenido de las tasaciones realizadas por expertos terceros independientes a 30 de junio de 2019 sobre la totalidad de los activos. Por su parte, durante el ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2019, el Grupo revertió provisiones de inversiones inmobiliarias por importe de 1.866 miles de euros. En base a dicha valoración, el valor de tasación de las inversiones inmobiliarias asciende a 31 de diciembre de 2019 a 224.796 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 período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por las sociedades del Grupo.

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book “Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales” 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 2017).

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente considerada por los Administradores de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 y al 30 de junio de 2019 se ha realizado en base a valoraciones individuales sin inspección de las propiedades, con una aproximación tipo Desktop. Para la valoración de las unidades se ha adoptado el método del descuento de flujos al tratarse de activos puestos en rentabilidad. En función del estado de ocupación de los activos a fecha de valoración se ha considerado lo siguiente:

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

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

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

Para la determinación de la tasa de descuento, se han clasificado los activos por grupos de unidades homogéneas acorde al perfil de riesgo estimado, considerando el plazo de comercialización, los ritmos de venta, el crecimiento potencial de precios, nivel de población de la zona en que la unidad radica, el carácter inmobiliario de la provincia en la que la unidad radica, la capitalidad o de si se trata de un municipio significativo, entre otros. En función de los criterios detallados anteriormente se aplica un coeficiente y una tasa de descuento. Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos del Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019 y el ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2019 han sido las siguientes:

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Empire	30/06/2019	
	% de aplicación sobre los activos del total de la cartera	Tasa de descuento deflactada aplicada
Grupo A	14,63%	3,0%
Grupo B	30,60%	4,0%
Grupo C	31,24%	4,5%
Grupo D	20,70%	6,5%
Grupo E	2,83%	7,0%

5. Patrimonio Neto

Capital social

Durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido movimientos en el capital social de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2019 y 30 de junio de 2019 el capital social está representado por 8.054.050 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

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 las sociedades del Grupo o derivados de cualquier contrato suscrito por éstas.

Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l. era el Accionista Único de la Sociedad Dominante hasta 28 de junio de 2018. 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 2019 y 30 de junio de 2019 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.

Reserva legal

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

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

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019 y al cierre del ejercicio 2019 esta reserva no se encontraba constituida.

Reservas de consolidación

Al cierre del período intermedio de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019 y al cierre del ejercicio 2019, las reservas de consolidación del Grupo, detalladas por sociedad, son las siguientes:

Sociedad	Euros	
	31/12/2019	30/06/2019
Septuc Investments 2016 S.L.U.	(8.792.746)	(7.568.617)
Empire Properties Spain, S.L.U.	(8.830.089)	(6.842.640)
Empire Real State Spain, S.L.U.	(14.977.419)	(10.216.045)
Total	(32.600.254)	(24.627.302)

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 2019 y al cierre del ejercicio 2019 es el siguiente:

	Euros
	Deudas a largo plazo

	31/12/2019	30/06/2019
Deudas con entidades de crédito	81.302.481	87.115.385
Fianzas recibidas	1.527.288	1.656.593
Total	82.829.769	88.771.978

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2019 y 30 de junio de 2019, 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 2019 y al cierre del ejercicio 2019 es el siguiente:

31 de diciembre de 2019

	Euros		
	2021	2022	Total
Deudas con entidades de crédito	2.553.494	78.748.987	81.302.481
Total	2.553.494	78.748.987	81.302.481

30 de junio de 2019

	Euros		
	2021	2022	Total
Deudas con entidades de crédito	2.334.204	84.781.181	87.115.385
Total	2.334.204	84.781.181	87.115.385

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., 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 2019 y 30 de junio de 2019, 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 saldo del epígrafe "Deudas a corto plazo con entidades de crédito" al cierre del periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2019 corresponde por importe de 2.002 miles de euros al principal del contrato de financiación descrito anteriormente con vencimiento en el corto plazo (1.714 miles de euros a cierre del ejercicio 2019). El importe restante corresponde a los intereses devengados pendientes de pago de dicho contrato de financiación.

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 2019 para tal fin.

El Grupo Empire, al cierre del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019, no ha registrado el valor razonable del derivado descrito anteriormente al considerar que dicho importe no es significativo.

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 2019.

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 2019

Actividades de financiación con entidades de crédito y otros:

	Euros					
	01/07/2019	Flujos de efectivo	Imputación coste amortizado	Trasposos	Intereses	31/12/2019
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	87.115.385	-	-	(5.812.904)	-	81.302.481
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	2.084.686	(5.524.503)	20.186	5.812.904	(16.983)	2.376.290
Total	89.200.071	(5.524.503)	20.186	-	(16.983)	83.678.771

Actividades de financiación con empresas del grupo y asociadas:

	Euros			
	01/07/2019	Flujos de efectivo	Intereses	31/12/2019
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	33.839.331	3.242.236	12.082	37.093.649
Total	33.839.331	3.242.236	12.082	37.093.649

Ejercicio 2019

Actividades de financiación con entidades de crédito y otros:

	Euros					
	01/07/2018	Flujos de efectivo	Imputación coste amortizado	Reclasificación	Intereses	30/06/2019
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	92.821.779	(4.032.831)	40.153	(1.713.716)	-	87.115.385
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	399.280	-	(110)	1.713.716	(28.200)	2.084.686
Total	93.221.059	(4.032.831)	40.043	-	(28.200)	89.200.071

Actividades de financiación con empresas del grupo y asociadas:

	Euros						30/06/2019
	01/07/2018	Flujos de efectivo	Reclasificación	Intereses	Gastos financieros	Adopción IFRS 9	
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	15.782.692	16.780.624	8.578	866.403	(866.403)	33.839.331
Total	18.048.061	15.782.692	-	8.578	866.403	(866.403)	33.839.331

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 2019) han devenido 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. Los Administradores de la Sociedad Dominante monitorizan de forma periódica el cumplimiento de las condiciones establecidas en el mencionado régimen fiscal. En este sentido, a 31 de diciembre de 2019 y considerando el beneficio obtenido por la enajenación de los inmuebles descrito en la Nota 4, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una evaluación preliminar del cumplimiento de las obligaciones de inversión (test de rentas) si bien el resultado final de dicho análisis dependerá de las rentas obtenidas hasta el cierre del ejercicio a 30 de junio de 2020.

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.

8. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019 correspondientes a las rentas generadas por el arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo Empire (véase Nota 4) han ascendido a 4.109 miles de euros (3.621 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018).

La distribución de las rentas percibidas por arrendamientos desglosadas por provincia en el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019 y en el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Provincia	Euros	
	Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2019	Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2018
Álava	3.381	2.309
Albacete	2.990	930
Alicante	722.525	616.045
Almería	10.021	13.476
Baleares (Palma de Mallorca)	146.534	120.739
Barcelona	708.160	617.081
Burgos	4.095	4.595
Cáceres	2.202	2.118
Cádiz	22.563	13.222
Castellón	29.753	27.104
Córdoba	1.571	977
Cuenca	-	2.023
Gerona	130.765	113.983
Granada	6.333	5.510
Guadalajara	3.054	3.066
Huelva	3.129	1.434
Huesca	8.871	4.392
Lérida	54.799	33.353
La Rioja (Logroño)	1.970	1.941
Madrid	768.288	726.655
Málaga	143.570	146.325
Murcia	212.140	203.357
Navarra (Pamplona)	5.027	2.442
Asturias (Oviedo)	68.188	81.850
Palencia	-	506
Las Palmas	31.708	13.881
Salamanca	2.512	2.624
Santa Cruz de Tenerife	35.284	40.207
Cantabria (Santander)	22.639	18.064
Sevilla	29.452	25.015
Tarragona	111.049	99.296

Provincia	Euros	
	Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2019	Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2018
Toledo	252.800	263.136
Valencia	527.775	384.313
Valladolid	9.042	4.951
Vizcaya (Bilbao)	12.622	12.583
Zaragoza	10.087	7.606
Ceuta	4.530	4.366
Total	4.109.429	3.621.475

Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019 y del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 presenta la siguiente composición:

Concepto	Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2019	Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2018
Reparaciones y conservación	1.173.941	1.495.630
Servicios de profesionales independientes	2.261.715	1.722.729
Primas de seguros	19.836	49.980
Servicios bancarios y similares	17.899	9.956
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	37.285	79.586
Suministros	76.403	8.819
Otros servicios	995.150	717.072
Total Servicios exteriores	4.582.229	4.083.772
Tributos	271.544	252.328
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	65.046	50.264
Otros gastos de gestión corriente	178.175	173.386
Total Otros gastos de explotación	5.096.994	4.559.750

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 2019, el Grupo Empire ha registrado correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 65 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 (50 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018). En dichas correcciones, se han considerado las garantías adicionales recibidas de los inquilinos a la firma el contrato.

Excesos de provisiones

El saldo del epígrafe “Excesos de provisiones” corresponde a un cambio de estimación en las provisiones registradas por costes relacionados con los activos inmobiliarios realizado en el periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta nueva estimación ha sido realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante en base a una mayor información disponible sobre la cartera de activos inmobiliarios y por la experiencia adquirida durante los años de gestión de la misma.

Gastos financieros con terceros

Los gastos financieros con terceros del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 corresponden a los intereses devengados derivados de la financiación descrita en la Nota 6.

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 2019 y del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Información por segmentos del periodo de seis meses terminada el 31 de diciembre de 2019

	Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2019					Total
	Segmentos				Unidad Corporativa	
	Comunidad Valenciana	Catalunya	Comunidad de Madrid	Resto de Comunidades		
OPERACIONES CONTINUADAS						
Importe neto de la cifra de negocios-	1.280.053	1.004.773	768.288	1.056.315	-	4.109.429
Prestación de servicios	1.280.053	1.004.773	768.288	1.056.315	-	4.109.429
Otros ingresos de explotación	-	-	-	-	91.406	91.406
Otros gastos de explotación-	(826.922)	(649.090)	(496.318)	(682.385)	(2.442.279)	(5.096.994)
Servicios exteriores	(742.338)	(582.696)	(445.551)	(612.586)	(2.199.058)	(4.582.229)
Tributos	(84.584)	(66.394)	(50.767)	(69.799)	-	(271.544)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	-	-	-	(65.046)	(65.046)
Otros gastos de gestión corriente	-	-	-	-	(178.175)	(178.175)
Amortización del inmovilizado	(430.122)	(341.183)	(263.998)	(380.281)	-	(1.415.584)
Excesos de provisiones	-	-	-	-	2.413.346	2.413.346
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	725.295	231.903	598.173	1.207.962	-	2.763.333
Deterioro y pérdidas	14.724	(22.696)	(40.305)	(6.020)	-	(54.297)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	710.571	254.599	638.478	1.213.982	-	2.817.630
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	748.304	246.403	606.145	1.201.611	62.473	2.864.936
Ingresos financieros					49	49
Gastos financieros-	-	-	-	-	(1.691.620)	(1.691.620)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	-	-	(12.082)	(12.082)
Por deudas con terceros	-	-	-	-	(1.679.538)	(1.679.538)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	-	-	(1.691.571)	(1.691.571)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	748.304	246.403	606.145	1.201.611	(1.629.098)	1.173.365
Impuestos sobre beneficios	(146.928)	(46.542)	(143.149)	(213.905)	-	(550.524)
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	601.376	199.861	462.996	987.706	(1.629.098)	622.841
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	601.376	199.861	462.996	987.706	(1.629.098)	622.841
Resultado atribuido a la sociedad dominante	601.376	199.861	462.996	987.706	(1.629.098)	622.841

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019.

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 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	
OPERACIONES CONTINUADAS						
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)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(8.881)	466.772	243.341	203.157	(1.999.792)	(1.095.403)
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
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	-	-	(1.328.710)	(1.328.710)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(8.881)	466.772	243.341	203.157	(3.328.502)	(2.424.113)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(8.881)	466.772	243.341	203.157	(3.328.502)	(2.424.113)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(8.881)	466.772	243.341	203.157	(3.328.502)	(2.424.113)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	(8.881)	466.772	243.341	203.157	(3.328.502)	(2.424.113)

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

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

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 2019 y durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019

Concepto	Euros		
	Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	1.288.117	1.288.117
Repercusión de costes financieros	12.082	-	12.082
Total	12.082	1.288.117	1.300.199

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
Total	434.491	900.138	1.334.629

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 2019 en concepto de las líneas de préstamo recibidas descritas a continuación. La repercusión de costes financieros durante el periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2018 correspondía, principalmente, a la imputación del coste amortizado por la aplicación de la NIIF 9 descrita en la memoria consolidada del ejercicio 2019 por importe de 433 miles de euros.



Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en el balance resumido consolidado con vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y 30 de junio de 2019 es el siguiente:

31 de diciembre de 2019

Sociedades vinculadas	Euros			
	Activo Corriente	Pasivo corriente		
	Saldos deudores comerciales	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	-	37.072.796	20.853	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	420.336	-	-	2.082.465
Total	420.336	37.072.796	20.853	2.082.465

30 de junio de 2019

Sociedades vinculadas	Euros		
	Pasivo corriente		
	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	33.830.753	8.578	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	1.076.163
Total	33.830.753	8.578	1.076.163

A 31 de diciembre de 2019 y a 30 de junio de 2019, las sociedades dependientes Septuc Investments 2016, S.L.U., Empire Properties Spain, S.L.U. y Empire Real State Spain, S.L.U. mantienen líneas de préstamos con Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l. por importe total de 277.923, 296.527 y 294.703 miles de euros, respectivamente con vencimiento único con fecha el 30 de junio de 2020. El Grupo tiene dispuestos 33.981 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (30.830 miles de euros a 30 de junio de 2019). Dichos préstamos no devengan intereses. Adicionalmente, la Sociedad Dominante mantiene una cuenta corriente por importe de 728 miles de euros con Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l. para atender necesidades puntuales de financiación de la Sociedad cuya devolución está prevista en el corto plazo.

Asimismo, con fecha 28 de noviembre de 2018 la sociedad dependiente Septuc Investments 2016, S.L.U. formalizó 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, con vencimiento el 30 de junio de 2020. Dicha financiación ha devengado durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019 intereses por importe de 12 miles de euros, los cuales se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2019. Posteriormente, con fecha 19 de febrero de 2019, se firmó 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 y como nuevo vencimiento el 28 de noviembre de 2019. Adicionalmente, con fecha 27 de junio de 2019 se acordó convertir 894 miles de euros de la línea de préstamo descrita anteriormente en préstamo participativo, manteniendo inalteradas las restantes condiciones de dichas financiaciones. Adicionalmente, con fecha 3 de diciembre de 2019 se ha firmado una adenda que modificaba el vencimiento del préstamo hasta 30 de junio de 2020. En consecuencia,

el importe del préstamo participativo a 31 de diciembre de 2019 y 30 de junio de 2019 asciende a 2.364 miles de euros.

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 2019 y al cierre del ejercicio 2019 y a fecha de formulación 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.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019 ni durante el ejercicio 2019. De igual forma, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores o acreedores con ésta a 31 de diciembre de 2019 y 30 de junio de 2019, 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).

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

Formulación de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019

DILIGENCIA: Antonio López Gallego, en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. certifico que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2019, 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 periodo de seis meses terminado en dicha fecha, han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A., en la celebración de la reunión del 27 de marzo de 2020 del Consejo de Administración, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dicha reunión tuvo naturaleza telemática, de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo, con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual los estados financieros intermedios resumidos consolidados debidamente formulados adjuntos no cuentan con las firmas de ninguno de los Consejeros:

- Anticipa Real Estate, S.L.U.; representada por el Sr. Eduard Mendiluce Fradera,
- Jean-Christophe Dubois,
- Jean-François Bossy y
- Diego San José de Santiago

Asimismo, en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A., confirmo que la identidad de los anteriores Consejeros fue reconocida por el secretario de la reunión y, así se expresa en el acta de la reunión mencionada anteriormente que fue remitida de forma inmediata a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes.

Los citados documentos, que están extendidos en las 28 páginas (de la 0 a la 27) que preceden a la presente, visadas por mí en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 27 de marzo de 2020


Antonio López Gallego
Secretario del Consejo de Administración de Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A.

ANEXO I – INFORMACIÓN FINANCIERA DE CARÁCTER INDIVIDUAL

ACTIVO	01/07/2019 31/12/2019	01/07/2018 30/06/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	01/07/2019 31/12/2019	01/07/2018 30/06/2019
ACTIVO NO CORRIENTE	51.058.433	51.058.433	PATRIMONIO NETO	50.253.062	50.377.232
Inversiones financieras a largo plazo			Capital	8.054.050	8.054.050
Instrumentos de patrimonio	51.058.433	51.058.433	Prima de emisión	38.890.095	38.890.095
			Reservas	(1.346)	(1.346)
			Otras aportaciones de socios	7.029.886	7.029.886
			Resultados de ejercicios anteriores	(3.595.453)	(3.226.069)
			Resultado del periodo	(124.170)	(369.384)
ACTIVO CORRIENTE	3.922	8.332	PASIVO CORRIENTE	809.293	689.533
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar- Clientes, empresas del Grupo y asociadas	110	110	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	727.777	636.777
Activos por impuesto corriente			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	81.515	39.534
Anticipos de acreedores	110	110	Proveedores	59.454	35.687
Gastos anticipados			Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	3.630	3.630
			Acreedores varios	14.217	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.811	8.221	Otras deudas con las Administraciones Públicas	4.214	217
			Periodificaciones a corto plazo		13.221
TOTAL ACTIVO	51.062.354	51.066.764	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	51.062.354	51.066.764

ANEXO I – INFORMACIÓN FINANCIERA DE CARÁCTER INDIVIDUAL

	Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2019	Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2018
OPERACIONES CONTINUADAS		
Otros gastos de explotación	(124.170)	(162.641)
Servicios exteriores	(124.170)	(162.641)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(124.170)	(162.641)
Gastos financieros	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
RESULTADO FINANCIERO	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(124.170)	(162.641)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(124.170)	(162.641)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(124.170)	(162.641)