

El Prat de Llobregat, a 30 de octubre 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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (BME MTF Equity), sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la “Circular 3/2020 del BME MTF Equity”), en sus redacciones vigentes, Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “Torbel”) pone en conocimiento la siguiente

#### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y sus sociedades dependientes correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.
- Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y sus sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 e informe de gestión.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020.
- Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 e informe de gestión.
- Anexo sobre el informe de estructura organizativa y sistemas de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

Se hace constar que, si bien todos los administradores de la Sociedad formularon las mencionadas cuentas anuales individuales y consolidadas el pasado 30 de septiembre de 2020, las mismas sólo han sido firmadas por el Vicesecretario del Consejo de Administración, Miguel Acosta Ramírez, al no poder estar presentes en dicha reunión del Consejo de Administración como consecuencia de la pandemia del COVID-19. No obstante, se adjunta un certificado emitido por el Vicesecretario del Consejo de Administración donde se manifiesta la conformidad de todos los administradores con las cuentas formuladas en dicha sesión.

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existentes, no habiendo experimentado cambios relevantes respecto del publicado el 31 de octubre de 2019.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad [www.torbelinvestments.com](http://www.torbelinvestments.com)

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

**TORBEL INVESTMENTS 2015 SOCIMI, S.A.**

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el  
30 de junio de 2020 e  
Informe de Gestión Consolidado,  
junto con el informe de Auditoría  
Independiente

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

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Torbel Investments 2015 Socimi, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 30 de junio de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 30 de junio de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Valoración de Inversiones inmobiliarias

### Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios para su arrendamiento situados en España, que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado, y cuyo valor en libros al 30 de junio de 2020 asciende a 142.527 miles de euros, una vez considerados los deterioros registrados por importe de 3.120 miles de euros (véase Nota 8).

De acuerdo con lo descrito en la Nota 5.3 de la memoria consolidada, la determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre la base de valoraciones realizadas por un experto contratado por el Grupo, el cual ha incluido una incertidumbre material en la valoración debido a la falta de operaciones comparables en el sector inmobiliario a raíz de la crisis de la COVID-19. Ello implica que debe atribuirse un menor grado de certidumbre y, en consecuencia, aplicar un mayor grado de cautela respecto al resultado de la valoración que el que existiría en condiciones normales.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere del uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa y, especialmente, en el contexto actual derivado de la crisis sanitaria de la Covid-19. En particular, el método de valoración aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre: los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado, la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización, así como del valor residual del activo al final del período de proyección.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

Adicionalmente, hemos evaluado el análisis de sensibilidad realizado por los administradores de la Sociedad dominante y su impacto en el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias del Grupo.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en las Notas 5.3 y 8 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en relación con este aspecto y, específicamente, en relación con la incertidumbre indicada por el valorador externo en su informe de valoración, resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

## Situación financiera y vinculación con otras partes vinculadas

### Descripción

De acuerdo con lo descrito en la Nota 3.9 de la memoria consolidada adjunta, al cierre ejercicio terminado el 30 de junio de 2020 el Grupo presenta una situación de desequilibrio financiero al mantener un fondo de maniobra negativo de 1.459 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 13.359 miles de euros, un importe de 5.690 miles de euros, corresponden a saldos con otras partes vinculadas (sociedades participadas por fondos gestionados por el Grupo Blackstone) (véanse Notas 1 y 15.2).

Los administradores de la Sociedad dominante detallan en la Nota 3.9 de la memoria consolidada adjunta los factores que, en su opinión, permitirán restablecer la situación financiera descrita y recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado adjunto, entre los que se encuentra, el compromiso de apoyo financiero del grupo al que pertenece así como la elaboración de un presupuesto de tesorería del que no se desprenden necesidades de financiación.

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Los procedimientos de auditoría realizados al respecto han incluido, entre otros, la evaluación de la razonabilidad de las estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad dominante en relación a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, en base al compromiso suscrito por su grupo a través de Empire Pledgeco S.à r.l., para dar cobertura a las necesidades financieras del Grupo, y a la evaluación de la capacidad que la mencionada sociedad del grupo tiene para hacer frente a los compromisos asumidos antes mencionados. Asimismo, hemos obtenido el presupuesto de tesorería elaborado por los administradores de la Sociedad dominante, verificando la corrección aritmética de los cálculos realizados, así como la evaluación de la razonabilidad de las principales hipótesis consideradas en el mismo.

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

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

---

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 1, 16 y 17 de la memoria consolidada adjunta, en las que se indica que con posterioridad al cierre del ejercicio los administradores de la Sociedad dominante han acordado iniciar el estudio de las distintas alternativas disponibles para dar una salida más rentable al Grupo, incluyendo la posibilidad de excluir de negociación las acciones de ésta del segmento BME Growth de BME MTF Equity lo que implicaría, en su caso, el incumplimiento de una de las obligaciones requeridas en el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y, por lo tanto, la pérdida de dicho régimen. Los administradores de la Sociedad dominante estiman que el coste fiscal derivado de la eventual pérdida del régimen fiscal mencionado no sería significativo. Estos aspectos deben tenerse en consideración para una adecuada interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

---

### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

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

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

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

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

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

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

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



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

28 de octubre de 2020

**Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya**

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 20/20/07362

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

## **Anexo de nuestro informe de auditoría**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

BALANCE CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2020

(Euros)

	30/06/2020	30/06/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2020	30/06/2019
<b>ACTIVO</b>						
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PATRIMONIO NETO</b>	Nota 10	32.052.058	31.607.219
Inversiones inmobiliarias	143.454.845	158.636.311	Capital		8.054.050	8.054.050
Inversiones financieras a largo plazo	142.528.533	158.646.430	Prima de emisión		38.890.095	38.890.095
	928.112	949.881	Reservas		13.828.895	13.828.895
			Reservas sociedades consolidadas		(32.600.254)	(24.827.302)
			Otras aportaciones de socios		7.029.886	7.029.886
			Resultados de ejercicios anteriores		(3.595.453)	(3.226.009)
			Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante		444.879	(8.342.336)
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		109.943.731	88.851.833
			Provisiones a largo plazo		136.518	79.885
			Deudas a largo plazo	Nota 11.1	73.566.818	68.771.978
			Deudas a largo plazo con entidades de crédito		72.167.106	67.115.385
			Otros pasivos financieros		1.399.710	1.656.593
			Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 15.2	36.250.387	-
			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		13.308.087	45.174.628
			Deudas a corto plazo	Nota 11.2	2.528.384	2.084.868
			Deudas a corto plazo con entidades de crédito		2.528.986	2.084.696
			Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 15.2	4.286.443	33.839.331
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.545.658	9.237.390
			Proveedores		3.267.367	7.502.327
			Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	Nota 15.2	1.403.322	1.126.040
			Acreedores varios		797.237	228.717
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12.1	6.975	21.529
			Pasivo por impuesto corriente	Nota 12.1	770.005	-
			Anticipos de clientes		298.752	358.777
			Periodificaciones a corto plazo de pasivo		-	13.221
			<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		155.354.916	165.633.660
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>						
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.900.271	5.997.389				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	810.789	1.395.388				
Deudores varios	505.437	546.326				
Otros créditos con las Administraciones Públicas	289.867	783.130				
Periodificaciones a corto plazo	15.485	54.748				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	835.728	11.165				
<b>TOTAL ACTIVO</b>	155.354.916	165.633.660				

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 30 de junio de 2020

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 14.1	7.598.200	7.871.635
Prestación de servicios		7.598.200	7.871.635
Otros ingresos de explotación	Nota 14.3	334.425	197.586
Otros gastos de explotación-		(9.647.936)	(11.851.279)
Servicios exteriores		(8.146.356)	(9.814.626)
Tributos		(1.045.559)	(1.667.313)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(200.504)	69.685
Otros gastos de gestión corriente	Nota 8	(295.517)	(439.025)
Amortización del inmovilizado	Nota 8	(2.827.818)	(2.512.800)
Exceso de provisiones	Nota 14.5	2.083.215	946.060
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias-	Nota 8	7.668.028	1.335.869
Deterioro y pérdidas		(312.415)	1.463.643
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		7.960.443	(123.754)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO</b>		<b>5.168.114</b>	<b>(4.005.009)</b>
Gastos financieros-		(3.888.188)	(5.196.904)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 15.1	(881.705)	(1.729.867)
Por deudas con terceros	Nota 14.4	(3.206.482)	(3.467.037)
Otros ingresos y gastos		-	868.403
<b>RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO</b>		<b>(3.668.180)</b>	<b>(4.330.501)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO</b>		<b>1.279.926</b>	<b>(8.339.510)</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 12.2	(655.047)	(2.826)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>444.879</b>	<b>(8.342.336)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>444.879</b>	<b>(8.342.336)</b>
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>		<b>444.879</b>	<b>(8.342.336)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN</b>	Nota 10.8	<b>,06</b>	<b>(1,06)</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2020.

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

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Resultado consolidado del ejercicio (I)	444.879	(8.342.336)
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)	444.879	(8.342.336)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	444.879	(8.342.336)

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2020.

TORBEL INVESTMENTS 2016 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

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

	Capital e reserva	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	(8.889.064)	(2.561.176)	6.175.000	(16.403.127)	39.094.668
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	(8.342.336)	(8.342.336)
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	854.886	-	854.886
- Otras aportaciones de socios (Nota 10.1)	-	-	-	-	-	854.886	-	854.886
Aplicación del resultado del ejercicio 2018	-	-	-	(15.730.224)	(664.893)	-	16.403.127	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2019	8.054.050	38.890.095	13.828.895	(24.627.202)	(3.226.069)	7.029.886	(8.342.336)	31.607.219
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	444.079	444.079
Aplicación del resultado del ejercicio 2019	-	-	-	(7.972.952)	(359.384)	-	8.342.336	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2020	8.054.050	38.890.095	13.828.895	(32.600.254)	(3.585.453)	7.029.886	444.079	32.052.096

Las Notas 1 a 17 describen en la Memoria consolidada form an parte integrante del del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2020.

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(4.847.715)</b>	<b>(6.886.838)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.278.928	(8.339.510)
Ajustes al resultado:		(2.778.070)	4.646.335
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 8	2.827.818	2.512.900
- Correcciones valorativas por deterioro por operaciones comerciales (+/-)	Nota 14.3	200.504	(69.685)
- Variación de provisiones (+/-)	Nota 14.5	(2.026.552)	(787.492)
- Correcciones valorativas por deterioro de las inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 8	312.415	(1.463.643)
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	Nota 8	(7.980.443)	123.754
- Gastos financieros (-)	Nota 3.10	-	(866.403)
- Gastos financieros (+)	Notas 14.4 y 15.1	3.888.188	5.196.904
Cambios en el capital corriente		(50.334)	281.531
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		305.549	634.019
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(137.548)	(530.046)
- Otros pasivos corrientes (+/-)		(13.221)	13.221
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(205.114)	144.337
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.299.237)	(3.466.194)
- Pagos de intereses (-)	Notas 11.2 y 15.1	(3.299.237)	(3.455.194)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>18.873.111</b>	<b>(3.960.977)</b>
Pagos por inversiones (-)		(3.830.149)	(4.781.002)
- Empresas del grupo y asociadas		(835.728)	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 8	(2.994.421)	(4.781.002)
Cobros por desinversiones (+)		22.703.260	820.925
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 10	-	580
- Inversiones inmobiliarias	Nota 8	22.703.260	819.445
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(8.397.421)</b>	<b>11.749.861</b>
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(8.397.421)	11.749.861
- Emisión deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	Nota 15.2	12.590.334	17.050.129
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)	Nota 11.1	(14.445.634)	(4.032.831)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	Nota 15.2	(6.541.921)	(1.267.437)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>5.627.975</b>	<b>902.046</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.602.000	3.699.954
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		10.229.975	4.602.000

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria consolidada adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2020.

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

Memoria consolidada correspondiente  
al ejercicio anual terminado el 30 de  
junio de 2020

### **1. Información general sobre el Grupo**

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

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

La Sociedad Dominante tiene como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

- 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 estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

Con fecha 31 de enero de 2017, mediante acta de consignación de decisiones del anterior Accionista Unico, se modificó la fecha de cierre del ejercicio social de la Sociedad Dominante, hasta entonces comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año, pasando a estar comprendido en lo sucesivo entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente. Dicha decisión fue elevada a público en escritura pública autorizada el 6 de febrero de 2017, ante el notario de Barcelona don Emilio Roselló Carrión y fue debidamente inscrita en el registro

mercantil de Barcelona. En consecuencia, las presentes cuentas anuales consolidadas se refieren a un periodo de doce meses iniciado el 1 de julio de 2019 y terminado el 30 de junio de 2020 (en adelante, ejercicio 2020).

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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley SOCIMI"). Posteriormente, con fecha 26 de julio de 2016, se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2016. Posteriormente, las Sociedades Dependientes descritas en la Nota 2, comunicaron formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial SOCIMI.

Desde 5 de julio de 2018 las acciones de la Sociedad Dominante fueron admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil).

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. 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.

Las cuentas anuales consolidadas del 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 el 13 de diciembre de 2019 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Con fecha 28 de junio de 2018 la Sociedad Dominante perdió su condición de unipersonalidad.

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

Al 30 de junio de 2020, el Grupo Empire no dispone de personal contratado y tiene cedida la gestión integral de las sociedades que conforman el Grupo a Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 14.2).

Tal y como se indica en la Nota 17, con fecha 30 de septiembre de 2020 los Administradores de la Sociedad Dominante han acordado iniciar el estudio de alternativas disponibles para dar una salida más rentable al Grupo, incluyendo la posibilidad de excluir de negociación las acciones de la Sociedad Dominante del segmento BME Growth de BME MTF Equity lo que implicaría el incumplimiento de una de las obligaciones requeridas en el régimen SOCIMI tal y como se describe a continuación.

### ***Régimen de SOCIMI***

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes se encuentran acogidas al régimen SOCIMI, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, y dependiendo de si son SOCIMIs o sub-socimis, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o

sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen, legal o estatutario, de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

- Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social y régimen de reparto de dividendos similar al de las SOCIMI.

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

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que estos hayan cumplido con el período mínimo de tenencia y que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

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

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez atendidas las obligaciones mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social

principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información (Véanse Notas 2 y 13). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
  6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

A fecha 30 de junio de 2020 el Grupo no cumple con el requisito de inversión del 80% de los activos destinados al alquiler (test de activos) ni con el requisito de obtención de rentas de alquiler del 80% sobre el total de ingresos generados (test de rentas) previstos en el artículo 3 de la Ley SOCIMI. Tal y como se indica en la Nota 17, los Administradores de la Sociedad Dominante están evaluando distintas alternativas para el futuro del Grupo que podrían conllevar la pérdida del régimen fiscal SOCIMI para ésta y sus sociedades dependientes. No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

## 2. Sociedades del Grupo

Las sociedades del Grupo incluidas en la consolidación a 30 de junio de 2020 y 2019, y la información relacionada con las mismas, son las siguientes:

30 de junio de 2020

Sociedad	Auditor	Actividad	Porcentaje de participación	Euros		
			Directa	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado
<b>Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. (1)</b> C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La tenencia de participaciones de capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").	Sociedad Dominante	8.054.050	42.323.182	(273.718)
<b>Septuc Investments 2016, S.L.U (1)</b> C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	514.500	(2.621.038)	(566.882)
<b>Empire Real State Spain, S.L.U. (1)</b> C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	6.810.003	14.386.582	1.066.723
<b>Empire Properties Spain, S.L.U. (1)</b> C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.659.225	9.539.148	218.756

(1) Cuentas anuales auditadas a 30 de junio de 2020.

30 de junio de 2019

Sociedad	Auditor	Actividad	Porcentaje de participación	Euros		
			Directa	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado
<b>Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. (1)</b> C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La tenencia de participaciones de capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").	Sociedad Dominante	8.054.050	42.692.566	(369.384)
<b>Septuc Investments 2016, S.L.U. (1)</b> C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	514.500	(1.396.909)	(1.224.129)
<b>Empire Real State Spain, S.L.U. (1)</b> C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	6.810.003	19.147.956	(4.761.374)
<b>Empire Properties Spain, S.L.U. (1)</b> C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.659.225	11.526.597	(1.987.449)

(1) Cuentas anuales auditadas a 30 de junio de 2019.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

### **3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

#### **3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo**

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

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

De esta forma, esta Memoria Consolidada muestra la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2020 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio indicado.

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 30 de septiembre de 2020.

#### **3.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. y de las restantes entidades integrantes del Grupo Empire y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo consolidados del Grupo Empire habidos durante el ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2020. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, se someterán a

la aprobación por los accionistas de la Sociedad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 30 de junio de 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 13 de diciembre de 2019.

### **3.3 Principios contables no obligatorios no aplicados**

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

### **3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

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

- Evaluación del principio de empresa en funcionamiento y de los efectos derivados de la crisis del COVID-19 (véase Nota 3.9).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos, principalmente inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.3).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 5.9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

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

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

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

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

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

### **3.5 Comparación de la información**

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2020 y 2019 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

### **3.6 Agrupación de partidas**

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

### **3.7 Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

### **3.8 Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

### **3.9 Principio de empresa en funcionamiento e información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del COVID-19**

A 30 de junio de 2020 el Grupo Empire presenta un fondo de maniobra negativo de 1.459 miles de euros, si bien del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 13.359 miles de euros, un total de 5.690 miles de euros es con sociedades vinculadas.

En este sentido, el Grupo Empire ha elaborado un presupuesto de tesorería para los próximos doce meses, que contempla la eventual pérdida del régimen fiscal (véase Nota 1), y del que no se desprenden necesidades de financiación. Asimismo, el Grupo cuenta con un apoyo financiero explícito por un periodo de 12 meses desde la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas de Empire Pledgeco S.à r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo Empire, que los apoyará financieramente, siempre que el Grupo siga formando parte del mencionado grupo superior, mediante la línea de financiación que ha sido establecida para esta estructura, en la que se incluyen las líneas de crédito mantenidas con Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l. descritas en la Nota 15.2. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado adjunto,

considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones del Grupo con dicho apoyo financiero.

Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19, el día 15 de marzo de 2020, el Gobierno decretó el Estado de Alarma que permaneció vigente, tras sucesivas ampliaciones, hasta el día 21 de junio de 2020. Durante el Estado de Alarma se produjeron diversos grados de confinamiento, siendo los más intensos los establecidos en el periodo comprendido desde el 15 de marzo al 12 de abril de 2020, dónde solo se permitió la actividad de los servicios esenciales.

El periodo de confinamiento afectó a todas las actividades relacionadas con el negocio inmobiliario, si bien con un impacto inferior al inicialmente esperado gracias al correcto funcionamiento del plan de contingencia puesto en marcha por la Compañía y al alto grado de digitalización de procesos.

Esto permitió que la afectación por la pandemia en el negocio de ventas supusiera, a pesar del confinamiento, una reducción de volumen de 40% y 50% durante los meses de marzo y abril, respectivamente, recuperando ritmos anteriores a la crisis sanitaria, tanto a nivel de reservas como ventas, en el mes de junio.

A nivel de negocio de alquiler, los ritmos de comercialización siguieron la misma tendencia que el de venta si bien el impacto en la morosidad fue más severo, llegando a acumular un incremento de un 15% de impagos en el mes de abril. Gracias a la adopción de acuerdos de pago y moratorias en el pago de alquiler, reguladas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo y el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, para aquellos arrendatarios que se encontraron o encuentran con dificultades económicas a causa de la COVID-19, este impacto se ha ido mitigando durante los meses posteriores, siendo de esperar una estabilización a niveles similares a la época pre-COVID en el último trimestre del año.

### **3.10 Normas e interpretaciones efectivas en el presente período**

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

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

#### ***Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio***

Durante el ejercicio 2020 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
<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
<b>Modificaciones y/o interpretaciones</b>		
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 las presentes cuentas anuales consolidadas, 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 las cuentas anuales consolidadas, 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>Modificaciones y/o interpretaciones:</b>		
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.	
<b>No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea(1)</b>		
<b>Nuevas normas:</b>		
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	1 de enero de 2021

	a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	
<b>Modificaciones y/o interpretaciones:</b>		
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 las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

#### 4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio 2020 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de los accionistas es la siguiente:

	Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(273.718)
<b>Total</b>	<b>(273.718)</b>

#### *Limitaciones para la distribución de dividendos*

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

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (Véase Nota 1).

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

## **5. Normas de registro y valoración**

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

### **5.1 Principios de consolidación aplicados**

#### *Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.*

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

#### *Homogeneización de partidas.*

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

Los principios de consolidación más importantes aplicados son los siguientes:

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

#### **Integración global:**

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

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

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

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

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

## **5.2 Fondo de comercio y combinaciones de negocio**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

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

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	3-10



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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo Empire compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones realizadas por terceros expertos independientes para cada uno de 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 (Técnicos en Tasación, S.A.- Tecnitasa), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo, salvo por lo descrito a continuación con relación a la crisis de la COVID-19.

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 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 utilizada por el experto tercero independiente al 30 de junio de 2020 y 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 5 grupos en función del periodo de comercialización teórico. Adicionalmente se aplica un coeficiente corrector en función de las transacciones registradas en el municipio del activo en los últimos 12 meses y que porcentaje representa sobre el total de las unidades vendidas. Asimismo, se considera la hipótesis de, una vez finalizado el periodo de arrendamiento, una reforma de la unidad con anterioridad a su venta.

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

Para la determinación de la tasa de descuento, se han clasificado los activos por grupos de unidades homogéneas acorde al perfil de riesgo estimado, considerando el plazo de comercialización, los ritmos de venta, el crecimiento potencial de precios, nivel de población de la zona en que la unidad radica, el carácter inmobiliario de la provincia en la que la unidad radica, la capitalidad o de si se trata de un municipio significativo, entre otros. En función de los criterios detallados anteriormente se aplica un coeficiente y una tasa de descuento. Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos del Grupo durante el ejercicio 2020 han sido entre el 3,5% y el 8% según el siguiente detalle (entre el 3% y el 7% durante el ejercicio 2019):

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Empire	30/06/2020		30/06/2019	
	% 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	27,21%	3,5%	14,63%	3,0%
Grupo B	22,84%	4,5%	30,60%	4,0%
Grupo C	35,90%	5,0%	31,24%	4,5%
Grupo D	11,19%	7,0%	20,70%	6,5%
Grupo E	2,86%	8,0%	2,83%	7,0%

La aparición del Coronavirus COVID-19, declarada como pandemia por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, ha impactado en los mercados financieros globales. La actividad de los mercados se ha visto afectada, por lo que los valoradores consideran que no pueden sustentar su opinión de valor en las evidencias de mercado y comparables previos a esta situación. Los valoradores exponen que se enfrentan a una situación sin precedentes en la que basar su opinión, razón por la cual su valoración está sujeta a una incertidumbre sustancial de valoración de conformidad con lo indicado en el VPS 3 y el VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS, según los cuáles, a menor certidumbre, debe tenerse en cuenta un mayor grado de cautela respecto a la valoración que en condiciones normales. Los valoradores resaltan que la inclusión de la cláusula de incertidumbre de la valoración no significa que no se pueda confiar en ella, más bien se incluye para asegurar la transparencia de que, en estas circunstancias extraordinarias, la valoración tiene una menor certeza de la que tendría en condiciones normales. La cláusula de incertidumbre de la valoración se incluye de manera preventiva y no anula la credibilidad de la valoración.

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

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

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

El Grupo Empire procede a clasificar los activos no corrientes como activos mantenidos para la venta cuando existe para estos una decisión formalizada en el Consejo de Administración, y se estima que existe una alta probabilidad de venta en el plazo de doce meses. A la fecha de formulación de las presentes cuentas

f

anuales consolidadas, se ha recogido en el balance consolidado el importe de los activos para los que se cumple con todos los requisitos para su clasificación como activos mantenidos para la venta.

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

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

## **5.5 Arrendamientos**

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

El Grupo Empire solamente tiene arrendamientos operativos.

### *Arrendamiento operativo*

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

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

## **5.6 Instrumentos financieros**

### *5.6.1 Activos financieros*

De acuerdo con la entrada en vigor de la NIIF 9, los activos financieros son clasificados según las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) y activos financieros a coste amortizado.

El Grupo clasifica sus activos financieros según su categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

#### **a) Activos financieros a coste amortizado**

Son activos financieros, no derivados, que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando esos flujos de efectivo representan sólo pagos de principal e intereses. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del balance de situación, que se clasifican como activos no corrientes.

Se registran inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su coste amortizado, utilizando el método de interés efectivo. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros, cualquier ganancia o pérdida que surja cuando se den de baja se reconoce directamente en el resultado consolidado y las pérdidas por deterioro del valor se presentan como una partida separada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

#### b) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son activos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura. Estos activos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

En el caso de los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría, se reconocen por su valor razonable y cualquier pérdida y ganancia que surge de cambios en el valor razonable, o el resultado de su venta, se incluyen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en el valor de cotización (Nivel 1). En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas se establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referencias a otros instrumentos sustancialmente iguales y el análisis de flujos de efectivo futuros descontados (Nivel 2 y 3). En el caso de que la información disponible reciente sea insuficiente para determinar el valor razonable, o si existe toda una serie de valoraciones posibles del valor razonable y el coste representa la mejor estimación dentro de esa serie, se registran las inversiones a su coste de adquisición minorado por la pérdida por deterioro, en su caso.

#### c) Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado global

Son aquellos instrumentos de patrimonio para los que el Grupo ha hecho una elección irrevocable en el momento de reconocimiento inicial para su contabilización en esta categoría. Se reconocen por su valor razonable y los incrementos o disminuciones que surgen de cambios en el valor razonable se registran en otro resultado global, a excepción de los dividendos de dichas inversiones que se reconocerán en el resultado del período. No se reconocen por tanto pérdidas por deterioro en resultados, y en el momento de su venta no se reclasifican ganancias o pérdidas a la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las valoraciones a valor razonable realizadas en las presentes cuentas anuales consolidadas se clasifican utilizando una jerarquía de valor razonable que refleja la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo dichas valoraciones. Esta jerarquía consta de tres niveles:

- Nivel 1: Valoraciones basadas en el precio de cotización de instrumentos idénticos en un mercado activo. El valor razonable se basa en los precios de cotización de mercado en la fecha de balance.

- Nivel 2: Valoraciones basadas en variables que sean observables para el activo o pasivo. El valor razonable de los activos financieros incluidos en esta categoría se determina usando técnicas de valoración. Las técnicas de valoración maximizan el uso de datos observables de mercado que estén disponibles y se basan en la menor medida posible en estimaciones específicas realizadas por el Grupo. Si todos los datos significativos requeridos para calcular el valor razonable son observables, el instrumento se incluye en el Nivel 2. Si uno o más datos de los significativos no se basan en datos de mercado observables, el instrumento se incluye en el Nivel 3.

- Nivel 3: Valoraciones basadas en variables que no estén basadas en datos de mercado observables.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo han vencido o se han transferido, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. No se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos en que se han retenido los riesgos y beneficios inherentes al mismo. Los contratos de cesión de cuentas a cobrar se consideran factoring sin recurso siempre que impliquen un traspaso de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos financieros cedidos.

El deterioro del valor de los activos financieros se basa en un modelo de pérdida esperada. El Grupo Empire contabiliza la pérdida esperada, así como los cambios de ésta, en cada fecha de presentación, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial, sin esperar a que se produzca un evento de deterioro.

El Grupo Empire registra la pérdida esperada de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar sin componente financiero significativo bajo el modelo simplificado registrando desde el inicio las pérdidas crediticias esperadas durante la vida del contrato considerando la información disponible sobre eventos pasados, condiciones actuales y elementos prospectivos que puedan impactar en el riesgo de crédito de los deudores del Grupo. En este sentido, el riesgo de crédito no se ha visto afectado significativamente como consecuencia de la crisis de la Covid-19, dado que el número de moratorias concedidas y condonaciones de rentas de alquiler no ha sido relevante.

#### 5.6.2 Pasivos financieros

##### a) Pasivos financieros a coste amortizado

Las deudas financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costes de la transacción en los que se hubiera incurrido. Cualquier diferencia entre el importe recibido y su valor de reembolso se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el período de amortización de la deuda financiera, utilizando el método del tipo de interés efectivo, clasificando los pasivos financieros como medidos posteriormente a coste amortizado.

En caso de modificaciones contractuales de un pasivo a coste amortizado que no resulta en baja del balance, los flujos contractuales de la deuda refinanciada deben ser calculados manteniendo la tasa de interés efectiva original, y la diferencia obtenida se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de la modificación.

Las deudas financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que su vencimiento tenga lugar a más de doce meses desde la fecha del balance de situación, o incluyan cláusulas de renovación tácita a ejercicio de Grupo Empire.

Adicionalmente, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corrientes son pasivos financieros a corto plazo que se valoran inicialmente a valor razonable, no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal. Se consideran deudas no corrientes las de vencimiento superior a doce meses.

##### b) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son pasivos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura. Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

### **5.6.3 Instrumentos financieros derivados**

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

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

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

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

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

### **5.7 Impuesto sobre Beneficios**

#### **Régimen general**

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de

compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

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

### **Régimen SOCIMI**

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

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

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

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

### **5.8 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca

la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

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

#### *Condiciones de arrendamiento específicas -*

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

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

### **5.9 Provisiones y contingencias**

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

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

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

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligada

a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

#### **5.10 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

#### **5.11 Transacciones con vinculadas**

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

#### **5.12 Partidas corrientes y no corrientes**

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

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

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

#### **5.13 Costes repercutidos a arrendatarios**

El Grupo Empire no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2020 y 2019 ha ascendido a 17 y 19 miles de euros, respectivamente, y se presentan minorando de los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante los ejercicios 2020 y 2019, incluidos dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, han ascendido a 4.015 y 5.253 miles de euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no han generado ingresos por rentas, durante los ejercicios 2020 y 2019, asciende a 1.966 y 1.788 miles de euros, respectivamente.

#### **5.14 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

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

#### **5.15 Estado de cambios en el patrimonio neto**

Los estados de cambio en el patrimonio neto que se presentan en estas cuentas anuales consolidadas muestran el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto consolidado durante los ejercicios 2020 y 2019. Esta información se presenta desglosada a su vez en los estados: los estados de ingresos y gastos reconocidos y los estados totales de cambios en el patrimonio neto consolidado. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes de los estados:

##### Estados consolidados de ingresos y gastos reconocidos

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado se presentan los ingresos y gastos generados por el Grupo como consecuencia de su actividad durante los ejercicios 2020 y 2019, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de dicho periodo y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

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

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

##### Estados totales de cambio en el patrimonio neto consolidado

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

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

#### **5.16 Estado de flujos de efectivo consolidado**

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

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

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

#### **6. Información por segmento**

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

Dada la elevada dispersión de la cartera de activos que conforman el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", se han definido los segmentos en base al arrendamiento inmobiliario de activos en cuatro zonas geográficas (las Comunidades Autónomas de Comunidad Valenciana, Cataluña, Madrid; y el resto de España) y una unidad corporativa donde se presentan aquellas partidas no asignables a los segmentos geográficos definidos.

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

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

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

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

Conceptos	30 de junio de 2020					
	Euros					
	Segmentos				Unidad Corporativa	Total
	Comunidad Valenciana	Cataluña	Comunidad de Madrid	Resto de Comunidades		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>36.640.719</b>	<b>37.386.536</b>	<b>29.828.045</b>	<b>39.599.345</b>	-	<b>143.454.645</b>
<b>Inversiones inmobiliarias-</b>	<b>36.357.763</b>	<b>37.147.480</b>	<b>29.599.360</b>	<b>39.421.930</b>	-	<b>142.526.533</b>
<b>Inversiones inmobiliarias:</b>	<b>36.357.763</b>	<b>37.147.480</b>	<b>29.599.360</b>	<b>39.421.930</b>	-	<b>142.526.533</b>
Valor bruto contable	39.117.118	40.201.292	31.541.119	42.587.952	-	153.447.481
(Amortización)	(2.241.864)	(1.766.286)	(1.572.188)	(2.220.889)	-	(7.801.227)
(Deterioro)	(517.491)	(1.287.526)	(369.571)	(945.133)	-	(3.119.721)
Valor neto contable	36.357.763	37.147.480	29.599.360	39.421.930	-	142.526.533
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>282.956</b>	<b>239.056</b>	<b>228.685</b>	<b>177.415</b>	-	<b>928.112</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	-	-	-	-	<b>11.900.271</b>	<b>11.900.271</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>	-	-	-	-	<b>810.789</b>	<b>810.789</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	-	-	505.437	505.437
Otros deudores	-	-	-	-	305.352	305.352
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	-	-	-	-	<b>835.728</b>	<b>835.728</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	-	-	-	-	<b>23.779</b>	<b>23.779</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	-	-	-	-	<b>10.229.975</b>	<b>10.229.975</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>36.640.719</b>	<b>37.386.536</b>	<b>29.828.045</b>	<b>39.599.345</b>	<b>11.900.271</b>	<b>155.354.916</b>

Conceptos	30 de junio de 2020					
	Euros					
	Segmentos				Unidad Corporativa	Total
	Comunidad Valenciana	Cataluña	Comunidad de Madrid	Resto de Comunidades		
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.845.456</b>	<b>1.906.276</b>	<b>1.171.934</b>	<b>2.336.330</b>	<b>24.792.102</b>	<b>32.052.098</b>
Capital	-	-	-	-	8.054.050	8.054.050
Prima de emisión	-	-	-	-	38.890.095	38.890.095
Reservas	-	-	-	-	13.828.895	13.828.895
Reservas sociedades consolidadas	-	-	-	-	(32.600.254)	(32.600.254)
Otras aportaciones de socios	-	-	-	-	7.029.886	7.029.886
Resultados de ejercicios anteriores	-	-	-	-	(3.595.453)	(3.595.453)
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	1.845.456	1.906.276	1.171.934	2.336.330	(6.815.117)	444.879
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>423.686</b>	<b>357.951</b>	<b>342.421</b>	<b>265.652</b>	<b>108.554.021</b>	<b>109.943.731</b>
Provisiones a largo plazo	-	-	-	-	136.518	136.518
Deudas a largo plazo	423.686	357.951	342.421	265.652	72.167.106	73.556.816
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	-	-	-	-	72.167.106	72.167.106
Otros pasivos financieros	423.686	357.951	342.421	265.652	-	1.389.710
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	-	-	-	36.250.397	36.250.397
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.359.087</b>	<b>13.359.087</b>
Deudas a corto plazo	-	-	-	-	2.526.986	2.526.986
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	-	-	-	-	2.526.986	2.526.986
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	-	4.286.443	4.286.443
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	-	6.545.658	6.545.658
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.269.142</b>	<b>2.264.227</b>	<b>1.514.355</b>	<b>2.601.982</b>	<b>146.705.210</b>	<b>155.354.916</b>

Conceptos	30 de junio de 2019					
	Euros					
	Segmentos				Unidad Corporativa	Total
	Comunidad Valenciana	Cataluña	Comunidad de Madrid	Resto de Comunidades		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>41.809.736</b>	<b>40.623.205</b>	<b>31.044.903</b>	<b>46.158.467</b>	-	<b>159.636.311</b>
<b>Inversiones inmobiliarias-</b>	<b>41.485.819</b>	<b>40.394.295</b>	<b>30.864.260</b>	<b>45.902.056</b>	-	<b>158.646.430</b>
<b>Inversiones inmobiliarias:</b>						
Valor bruto contable	43.615.499	42.816.429	32.290.221	48.589.690	-	167.311.839
(Amortización)	(1.602.146)	(1.180.099)	(1.083.066)	(1.745.680)	-	(5.610.991)
(Deterioro)	(527.534)	(1.242.035)	(342.895)	(941.954)	-	(3.054.418)
Valor neto contable	41.485.819	40.394.295	30.864.260	45.902.056	-	158.646.430
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>323.917</b>	<b>228.910</b>	<b>180.643</b>	<b>256.411</b>	-	<b>989.881</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	-	-	-	-	<b>5.997.369</b>	<b>5.997.369</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>	-	-	-	-	<b>1.395.369</b>	<b>1.395.369</b>
<b>Clientes por ventas y prestaciones de servicios</b>	-	-	-	-	546.326	546.326
<b>Otros deudores</b>	-	-	-	-	849.043	849.043
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	-	-	-	-	<b>4.602.000</b>	<b>4.602.000</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>41.809.736</b>	<b>40.623.205</b>	<b>31.044.903</b>	<b>46.158.467</b>	<b>5.997.369</b>	<b>165.633.680</b>

Conceptos	30 de junio de 2019					
	Euros					
	Segmentos				Unidad Corporativa	Total
	Comunidad Valenciana	Cataluña	Comunidad de Madrid	Resto de Comunidades		
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>178.014</b>	<b>275.605</b>	<b>156.144</b>	<b>(147.993)</b>	<b>31.145.449</b>	<b>31.607.219</b>
Capital	-	-	-	-	8.054.050	8.054.050
Prima de emisión	-	-	-	-	38.890.095	38.890.095
Reservas	-	-	-	-	13.828.895	13.828.895
Reservas sociedades consolidadas	-	-	-	-	(24.627.302)	(24.627.302)
Otras aportaciones de socios	-	-	-	-	7.029.886	7.029.886
Resultados de ejercicios anteriores	-	-	-	-	(3.226.069)	(3.226.069)
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	178.014	275.605	156.144	(147.993)	(8.804.106)	(8.342.336)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>517.087</b>	<b>375.540</b>	<b>316.949</b>	<b>447.017</b>	<b>87.195.240</b>	<b>88.851.833</b>
Provisiones a largo plazo	-	-	-	-	79.855	79.855
Deudas a largo plazo	517.087	375.540	316.949	447.017	87.115.385	88.771.978
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	-	-	-	-	87.115.385	87.115.385
Otros pasivos financieros	517.087	375.540	316.949	447.017	-	1.656.593
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45.174.628</b>	<b>45.174.628</b>
Deudas a corto plazo	-	-	-	-	2.084.686	2.084.686
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	-	-	-	-	2.084.686	2.084.686
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	-	33.839.331	33.839.331
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	-	9.237.390	9.237.390
Periodificaciones a corto plazo de pasivo	-	-	-	-	13.221	13.221
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>695.101</b>	<b>651.145</b>	<b>473.093</b>	<b>299.024</b>	<b>163.515.317</b>	<b>165.633.680</b>

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada segmentada de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Ejercicio 2020					
	Euros					
	Segmentos				Unidad Corporativa	Total
	Comunidad Valenciana	Cataluña	Comunidad de Madrid	Resto de comunidades		
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>						
Importe neto de la cifra de negocios-	2.316.506	1.957.079	1.446.253	1.878.362	-	7.598.200
Prestación de servicios	2.316.506	1.957.079	1.446.253	1.878.362	-	7.598.200
Otros ingresos de explotación	101.959	86.138	82.401	63.927		334.425
Otros gastos de explotación-	(884.100)	(1.565.237)	(816.637)	(1.411.818)	(5.010.144)	(9.687.936)
Servicios exteriores	(757.953)	(1.330.515)	(739.398)	(1.198.378)	(4.120.112)	(8.146.356)
Tributos	(138.295)	(225.948)	(92.470)	(148.892)	(439.954)	(1.045.559)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	-	-	-	(200.504)	(200.504)
Otros gastos de gestión corriente	12.148	(8.774)	15.231	(64.548)	(249.574)	(295.517)
Amortización del inmovilizado	(669.080)	(854.749)	(538.560)	(765.429)	-	(2.827.818)
Excesos de provisiones	-	-	-	-	2.083.215	2.083.215
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	1.188.887	2.353.033	708.236	3.417.872	-	7.668.028
Deterioros y pérdidas	238.945	(126.173)	(178.936)	(246.251)	-	(312.415)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	949.942	2.479.206	887.172	3.664.123	-	7.980.443
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO</b>	<b>2.054.172</b>	<b>1.976.264</b>	<b>1.307.613</b>	<b>2.756.994</b>	<b>(2.926.929)</b>	<b>5.168.114</b>
<b>Gastos financieros-</b>	-	-	-	-	(3.888.188)	(3.888.188)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	-	-	(681.706)	(681.706)
Por deudas con terceros	-	-	-	-	(3.206.482)	(3.206.482)
<b>RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO</b>	-	-	-	-	(3.888.188)	(3.888.188)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO</b>	<b>2.054.172</b>	<b>1.976.264</b>	<b>1.307.613</b>	<b>2.756.994</b>	<b>(6.815.117)</b>	<b>1.279.926</b>
Impuestos sobre beneficios	(208.716)	(69.988)	(135.679)	(420.664)	-	(835.047)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>1.845.456</b>	<b>1.906.276</b>	<b>1.171.934</b>	<b>2.336.330</b>	<b>(6.815.117)</b>	<b>444.879</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.845.456</b>	<b>1.906.276</b>	<b>1.171.934</b>	<b>2.336.330</b>	<b>(6.815.117)</b>	<b>444.879</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante	1.845.456	1.906.276	1.171.934	2.336.330	(6.815.117)	444.879

	Ejercicio 2019					
	Euros					
	Segmentos				Unidad Corporativa	Total
	Comunidad Valenciana	Cataluña	Comunidad de Madrid	Resto de comunidades		
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>						
Importe neto de la cifra de negocios-	2.328.427	1.906.192	1.606.419	2.130.597	-	7.971.635
Prestación de servicios	2.328.427	1.906.192	1.606.419	2.130.597	-	7.971.635
Otros ingresos de explotación	51.668	50.309	38.440	57.169	-	197.586
Otros gastos de explotación-	(1.791.445)	(1.744.313)	(1.332.786)	(1.982.150)	(5.000.585)	(11.851.279)
Servicios exteriores	(1.373.669)	(1.337.527)	(1.021.971)	(1.519.899)	(4.561.560)	(9.814.626)
Tributos	(435.999)	(424.529)	(324.372)	(482.413)	-	(1.667.313)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	18.223	17.743	13.557	20.162	-	69.685
Otros gastos de gestión corriente	-	-	-	-	(439.025)	(439.025)
Amortización del inmovilizado	(749.912)	(576.927)	(456.780)	(729.281)	-	(2.512.900)
Excesos de provisiones	82.700	80.524	61.526	91.504	529.806	846.060
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	256.576	559.820	239.325	284.168	-	1.339.889
Deterioros y pérdidas	271.039	589.740	239.276	363.588	-	1.463.643
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	(14.463)	(29.920)	49	(79.420)	-	(123.754)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO</b>	<b>178.014</b>	<b>275.605</b>	<b>156.144</b>	<b>(147.993)</b>	<b>(4.470.779)</b>	<b>(4.009.009)</b>
<b>Gastos financieros-</b>	-	-	-	-	(5.196.904)	(5.196.904)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	-	-	(1.729.867)	(1.729.867)
Por deudas con terceros	-	-	-	-	(3.467.037)	(3.467.037)
Otros ingresos y gastos	-	-	-	-	866.403	866.403
<b>RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO</b>	-	-	-	-	<b>(4.330.501)</b>	<b>(5.196.904)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO</b>	<b>178.014</b>	<b>275.605</b>	<b>156.144</b>	<b>(147.993)</b>	<b>(8.801.280)</b>	<b>(8.339.510)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	(2.826)	(2.826)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>178.014</b>	<b>275.605</b>	<b>156.144</b>	<b>(147.993)</b>	<b>(8.804.106)</b>	<b>(8.342.336)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>178.014</b>	<b>275.605</b>	<b>156.144</b>	<b>(147.993)</b>	<b>(8.804.106)</b>	<b>(8.342.336)</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante	178.014	275.605	156.144	(147.993)	(8.804.106)	(8.342.336)

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

No se producen transacciones significativas entre segmentos durante los ejercicios 2020 y 2019.

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

## **7. Combinaciones de negocio**

Con fecha 2 de marzo de 2017, la Sociedad Dominante, Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A., adquirió la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad dependiente Empire Properties Spain, S.L.U. siendo el importe final pagado en efectivo de 46.187 miles de euros, en virtud del acuerdo global firmado entre Banco Sabadell, S.A. y Grupo Blackstone el 29 de diciembre de 2015 para la adquisición de una cartera de activos inmobiliarios. Esta operación se instrumentalizó en 3 fases, siendo esta adquisición la tercera y última de ellas. Con anterioridad a esta operación y en virtud del mencionado acuerdo, la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de las participaciones sociales de las sociedades dependientes Septuc Investments 2016, S.L.U. con fecha 7 de julio de 2016, sociedad prácticamente inactiva hasta esa fecha, y Empire Real State Spain, S.L.U. con fecha 10 de noviembre de 2016, en virtud del acuerdo mencionado anteriormente con Banco Sabadell, S.A. por un importe final neto de 78.927 miles de euros en efectivo de los cuales, a 31 de diciembre de 2016, quedaron pendientes de pago 4.686 miles de euros. Dicho importe correspondía al valor de 73 activos inmobiliarios propiedad de Empire Real State Spain, S.L.U. sobre los que el Grupo mantenía una opción de recompra por el Banco Sabadell, S.A. si se cumplían determinadas circunstancias. Durante el ejercicio 2017, los Administradores de la Sociedad Dominante evaluaron el cumplimiento de estas condiciones procediendo al pago de 2.876 miles de euros correspondiente al precio de 37 inmuebles. Durante el ejercicio 2018, los Administradores de la Sociedad Dominante evaluaron el cumplimiento de las condiciones de los 36 inmuebles restantes, procediendo a la devolución de 30 inmuebles cuyo valor asciende a 1.562 miles de euros. Durante el ejercicio 2019 se devolvieron los 6 inmuebles restantes a Banco Sabadell, S.A. por importe de 248 miles de euros.

De acuerdo al citado contrato de compraventa de las participaciones de las sociedades dependientes Empire Properties Spain, S.L.U. y Empire Real State Spain, S.L.U., los derechos económicos de cobro y los ingresos y gastos relacionados de dichas sociedades pertenecen a la adquirente desde la fecha de la firma del acuerdo.

## **8. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en este epígrafe del balance durante los ejercicios terminados el 30 de junio de 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

### **Ejercicio 2020**

Construcciones y terrenos	Euros				
	30/06/2019	Adiciones	Reversiones	Retiros	30/06/2020
Coste	167.311.839	1.743.153	-	(15.607.511)	153.447.481
Amortización	(5.610.991)	(2.827.818)	-	637.582	(7.801.227)
Deterioro	(3.054.418)	(1.004.959)	692.544	247.112	(3.119.721)
<b>Total</b>	<b>158.646.430</b>	<b>(2.089.624)</b>	<b>692.544</b>	<b>(14.722.817)</b>	<b>142.526.533</b>

## Ejercicio 2019

Construcciones y terrenos	Euros				
	30/06/2018	Adiciones	Reversiones	Retiros	30/06/2019
Coste	161.834.558	6.540.915	-	(1.063.634)	167.311.839
Amortización	(3.120.354)	(2.512.900)	-	22.263	(5.610.991)
Deterioro	(4.616.233)	(422.434)	1.886.077	98.172	(3.054.418)
<b>Total</b>	<b>154.097.971</b>	<b>3.605.581</b>	<b>1.886.077</b>	<b>(943.199)</b>	<b>158.646.430</b>

### Adiciones

Las adiciones de los ejercicios 2020 y 2019 corresponden, principalmente, a impuestos no recuperables, así como a las mejoras necesarias para la puesta en disposición de ser alquiladas realizadas en determinadas unidades.

### Retiros

Los retiros del presente ejercicio corresponden a ventas a terceros. Estas ventas han supuesto unos beneficios de 7.980 miles de euros registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los retiros del ejercicio 2019 correspondieron, principalmente, a ventas a terceros, además de la devolución de 6 inmuebles al Banco Sabadell en virtud del acuerdo global firmado entre Banco Sabadell y Grupo Blackstone descrito en la Nota 1 por importe de 248 miles de euros. 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 del mencionado ejercicio.

### Valor de mercado y deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2020, el Grupo ha dotado provisiones de inversiones inmobiliarias por importe de 312 miles de euros (1.464 miles de euros de dotación en el ejercicio 2019), considerando los criterios descritos en la Nota 5.3, que se han obtenido de todas las tasaciones realizadas por expertos terceros independientes sobre la totalidad de los activos. A 30 de junio de 2020 el valor de dichas tasaciones asciende a 210.626 miles de euros (233.615 miles de euros a 30 de junio de 2019). En este contexto, los Administradores de la Sociedad dominante han considerado la incertidumbre derivada de la Covid-19 en la evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias. En este sentido, el deterioro adicional a registrar en el caso de que las valoraciones sufrieran una caída del valor del 5% ascendería a 1.267 miles de euros.

Asimismo, se muestra en la tabla siguiente la sensibilidad en el importe de la valoración ante una eventual variación de 50 puntos básicos en la tasa de descuento:

	Miles de euros
	30/06/2020
Sensibilidad tasas de descuento (más 50 ppbb – 0,5%)	212.767
Valor tasación	210.626
Sensibilidad tasas de descuento (menos 50 ppbb – 0,5%)	208.595

### *Ingresos y gastos relacionados*

En el ejercicio 2020 los ingresos derivados de rentas provenientes de los inmuebles arrendados han ascendido a 7.598 miles de euros (7.972 miles de euros en el ejercicio 2019), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, siendo los vencimientos de los contratos de arrendamiento asociadas a dichos ingresos entre los ejercicios 2020 y 2025 (véase Nota 14.1).

A 30 de junio de 2020, la práctica totalidad de las unidades están en disposición de ser alquiladas a excepción de 76 fincas (55 fincas a 30 de junio de 2019) de las que el Grupo, si bien tiene el derecho de propiedad, no tiene la posesión física de las mismas. En el proceso de recuperación de dicha posesión física, el Grupo estima que se podrían derivar indemnizaciones que podrían ascender a un importe aproximado de 646 miles de euros (165 miles de euros a 30 de junio de 2019).

Al cierre del ejercicio 2020 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias, ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

A 30 de junio de 2020 el Grupo no tenía elementos totalmente amortizados que seguían en uso.

### *Tipología de inversiones inmobiliarias*

A continuación, mostramos el detalle de la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone el Grupo Empire a 30 de junio de 2020 y 2019 a su valor neto contable:

#### **30 de junio de 2020**

Descripción	Unidades	Euros		
		Valor bruto contable	Amortización y deterioro	Valor neto contable
Viviendas	1.940	144.903.972	(10.240.393)	134.663.579
Parkings	180	1.373.631	(198.497)	1.175.134
Trasteros	37	80.812	(6.606)	74.206
Locales	72	7.089.066	(475.452)	6.613.614
<b>Total</b>	<b>2.229</b>	<b>153.447.481</b>	<b>(10.920.948)</b>	<b>142.526.533</b>

30 de junio de 2019

Descripción	Unidades	Euros		
		Valor bruto contable	Amortización y deterioro	Valor neto contable
Viviendas	2.138	157.823.174	(8.140.836)	149.682.338
Parkings	207	1.566.311	(171.645)	1.394.666
Trasteros	44	103.534	(6.823)	96.711
Locales	78	7.818.820	(346.105)	7.472.715
<b>Total</b>	<b>2.467</b>	<b>167.311.839</b>	<b>(8.665.409)</b>	<b>158.646.430</b>

Durante los ejercicios 2020 y 2019, la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. contrató una póliza conjunta de aseguramiento de activos por daños materiales para las sociedades de la cartera denominada "Empire" y de la que Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante: Septuc Investments 2016, S.L.U., Wyther Real Estate Holdings, S.L.U., Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A., Wyther Investments 2015, S.L.U., Empire Real State Spain, S.L.U. y Empire Properties Spain, S.L.U. A 30 de junio de 2020 no existe defecto de cobertura de seguros sobre las inversiones inmobiliarias.

#### Ubicación geográfica

A continuación, mostramos el detalle de activos por ubicación geográfica, así como su valor neto contable a 30 de junio de 2020 y 2019 que tiene el Grupo Empire:

Provincia	Euros	
	30/06/2020	30/06/2019
Álava (Vitoria-Gasteiz)	117.646	119.555
Albacete	69.641	127.760
Alicante	22.983.514	26.379.815
Almería	605.985	803.948
Asturias (Oviedo)	2.803.173	3.054.063
Badajoz	76.623	120.800
Baleares (Palma de Mallorca)	5.171.873	5.732.599
Barcelona	27.254.392	29.372.882
Burgos	86.174	87.522
Cáceres	67.688	67.840
Cádiz	517.357	528.134
Cantabria (Santander)	155.376	412.299
Castellón	1.152.308	1.823.473
Ceuta	155.231	157.658

Provincia	Euros	
	30/06/2020	30/06/2019
Córdoba	36.695	37.534
Cuenca	157.385	272.512
Gerona	3.734.696	4.361.834
Granada	273.895	336.493
Guadalajara	57.267	58.154
Guipúzcoa (Donostia-San Sebastián)	63.830	63.922
Huelva	297.046	311.584
Huesca	348.838	354.377
Jaén	77.544	87.185
La Rioja (Logroño)	116.097	117.715
Las Palmas	643.077	677.571
Lérida	1.984.871	2.216.880
Madrid	29.599.360	30.864.260
Málaga	7.696.329	8.166.385
Murcia	9.308.266	11.403.953
Navarra (Pamplona)	164.827	167.615
Palencia	-	12.976
Pontevedra	22.645	23.344
Salamanca	98.368	105.749
Santa Cruz De Tenerife	1.292.329	1.686.423
Sevilla	1.277.816	1.410.662
Tarragona	4.173.521	4.442.699
Teruel	-	57.130
Toledo	5.898.855	7.325.751
Valencia	12.221.941	13.282.531
Valladolid	297.405	433.559
Vizcaya (Bilbao)	937.784	982.984
Zaragoza	528.865	596.300
<b>Total</b>	<b>142.526.533</b>	<b>158.646.430</b>

## 9. Arrendamientos

Si bien los contratos de alquiler son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría de un mes, por lo que no existen cuotas de arrendamiento mínimas significativas al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 y, estimando que los mismos no van a ser rescindidos antes del vencimiento inicial firmado, las cuotas de arrendamiento estimadas, de acuerdo con los vencimientos de los contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos Operativos	30/06/2020	30/06/2019
Menos de un año	4.726.901	6.659.748
Entre uno y cinco años	4.958.295	7.991.893
Más de cinco años	1.205.388	1.276.371
<b>Total</b>	<b>10.890.584</b>	<b>15.928.012</b>

## 10. Patrimonio neto y fondos propios

### *10.1 Capital social*

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

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

Con fecha 26 de febrero de 2018 el entonces 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 entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante realizó una ampliación de capital por importe de 181.050 euros, mediante la creación de 181.050 nuevas acciones, totalmente suscritas y desembolsadas, lo que se formalizó mediante escritura autorizada por la notaria de Barcelona, doña María López Riera, el día 6 de abril de 2018. La citada ampliación se creó con una prima de emisión total y conjunta de 1.629.450 euros.

En consecuencia, a 30 de junio de 2020 y 2019 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 8.054.050 euros y está formado por 8.054.050 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 30 de noviembre de 2016, la totalidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ratificó la participación de la misma, juntamente con las sociedades del grupo, Septuc Investments 2016,

S.L.U., Wyther Investments 2015, S.L.U., Empire Real State Spain, S.L.U. y Empire Properties Spain, S.L.U. como deudoras y otras sociedades de su grupo (Empire Pledgeco S.à r.l., Empire Socimi Holdco S.à r.l., Empire Holdco S.à r.l., y Wyther Real Estate Holdings, S.L.U.), como garantes y también obligados con Morgan Stanley Bank, N.A., como acreedor y Situs Asset Management Limited u otra entidad agente y agente de garantías en el contrato de financiación descrito en la Nota 11.1.

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

- Prenda sobre las acciones de la Sociedad Dominante y 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.

A 30 de junio de 2020 y 2019, la sociedad que posee una participación igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad Dominante es Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l., con una participación directa del 97,83% del capital social de la Sociedad.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil).

#### **10.2 Prima de emisión**

A 30 de junio de 2020 y 2019 el saldo de la cuenta 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.

#### **10.3 Reserva legal**

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

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

Al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2020 y 2019 esta reserva no se encontraba constituida.

#### **10.4 Reservas de consolidación**

Al 30 de junio de 2020 y 2019, las reservas de consolidación del Grupo, detalladas por sociedad, son las siguientes (en euros):

Sociedad	30/06/2020	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)
<b>Total</b>	<b>(32.600.254)</b>	<b>(24.627.302)</b>

### 10.5 Otras aportaciones de socios

A 30 de junio de 2020 y 2019 el saldo de la cuenta "Otras aportaciones de socios" asciende a 7.030 miles de euros.

En el ejercicio 2019 se registró un aumento del epígrafe "Otras aportaciones de socios" por importe de 855 miles de euros tal y como se describe en la Nota 15.1.

### 10.6 Gestión del capital

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

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

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

	Euros	
	30/06/2020	30/06/2019
Total endeudamiento con empresas del grupo y asociadas (corto y largo plazo) (Nota 15)	40.536.840	33.839.331
Total endeudamiento con entidades de crédito (corto y largo plazo) (Nota 11)	74.694.092	89.200.071
- Efectivo y otros medios equivalentes	10.229.975	4.602.000
<b>Deuda neta</b>	<b>105.000.957</b>	<b>118.437.402</b>
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>32.052.098</b>	<b>31.607.219</b>
<b>Total capital empleado</b>	<b>137.053.055</b>	<b>150.044.621</b>
<b>Ratio de endeudamiento</b>	<b>77%</b>	<b>79%</b>

### 10.7 Resultado por sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación al resultado consolidado de los ejercicios 2020 y 2019 ha sido la siguiente:

#### Ejercicio 2020

Sociedad	Euros	
	Resultados consolidados	Resultado atribuido a la sociedad dominante
Torbel Investments SOCIMI 2015, S.A. (Sociedad Dominante)	(273.718)	(273.718)
Empire Properties Spain, S.L.U.	218.756	218.756
Septuc Investments 2016, S.L.U.	(566.882)	(566.882)
Empire Real Estate Spain, S.L.U.	1.066.723	1.066.723
<b>Total</b>	<b>444.879</b>	<b>444.879</b>

#### Ejercicio 2019

Sociedad	Euros	
	Resultados consolidados	Resultado atribuido a la sociedad dominante
Torbel Investments SOCIMI 2015, S.A. (Sociedad Dominante)	(369.384)	(369.384)
Empire Properties Spain, S.L.U.	(1.987.449)	(1.987.449)
Septuc Investments 2016, S.L.U.	(1.224.129)	(1.224.129)
Empire Real Estate Spain, S.L.U.	(4.761.374)	(4.761.374)
<b>Total</b>	<b>(8.342.336)</b>	<b>(8.342.336)</b>

### 10.8 Resultado por acción

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros emitidos en vigor al cierre del ejercicio y que tengan un efecto dilutivo. Al cierre de los ejercicios 2020 y 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	
	30/06/2020	30/06/2019
Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante:	444.879	(8.342.336)
	Nº acciones	Nº acciones
Número promedio de acciones ordinarias	8.054.050	8.054.050
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	0,06	(1,04)
Resultado diluido por acción:	0,06	(1,04)

## 11. Deudas (largo y corto plazo)

### 11.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	Deudas a largo plazo	
	30/06/2020	30/06/2019
Deudas con entidades de crédito	72.167.106	87.115.385
Fianzas recibidas	1.389.710	1.656.593
<b>Total</b>	<b>73.556.816</b>	<b>88.771.978</b>

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2020 y 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 de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

#### Ejercicio 2020

	Euros	
	2022	Total
Deudas con entidades de crédito	72.167.106	72.167.106
<b>Total</b>	<b>72.167.106</b>	<b>72.167.106</b>

## Ejercicio 2019

	Euros		
	2021	2022	Total
Deudas con entidades de crédito	2.334.204	84.781.181	87.115.385
<b>Total</b>	<b>2.334.204</b>	<b>84.781.181</b>	<b>87.115.385</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., según el cual ésta es subsidiaria y solidaria, actuando como garante por las diferentes líneas de crédito concedidas para financiar la compra de sociedades y activos inmobiliarios a las sociedades Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A., Septuc Investments 2016, S.L.U., Empire Properties Spain, S.L.U. y Empire Real State Spain, S.L.U. En un inicio, la totalidad de la deuda fue contraída por Septuc Investments 2016, S.L.U y Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. siendo esta última la que subrogó posteriormente dicha deuda al resto de sociedades mencionadas anteriormente.

Esta financiación se encuentra sujeta a cláusulas de cumplimiento de ciertas obligaciones financieras a nivel consolidado del grupo de sociedades objeto de la financiación. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, al cierre de los ejercicios 2020 y 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.

### 11.2. Pasivos financieros a corto plazo

El saldo del epígrafe "Deudas a corto plazo con entidades de crédito" al cierre del ejercicio 2020 corresponde por importe de 2.238 miles de euros (1.714 miles de euros al cierre del ejercicio 2019) al principal del contrato de financiación descrito en la Nota 11.1 con vencimiento en el corto plazo. El importe restante corresponde a los intereses devengados pendientes de pago de dicho contrato de financiación.

### 11.3. Instrumentos financieros derivados

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

#### Cobertura de flujos de efectivo:

Los instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés (caps) vivos al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 se detallan a continuación:

**Ejercicio 2020**

Clasificación	Contraparte	Tipo de interés	Nominal a 30/06/2020	Vencimiento	Valor Razonable (Euros)
Cobertura de tipo de interés	SMBC	1%-1,5%	82.365.635	18/01/2022	773

**Ejercicio 2019**

Clasificación	Contraparte	Tipo de interés	Nominal a 30/06/2019	Vencimiento	Valor Razonable (Euros)
Cobertura de tipo de interés	SMBC	1%-1,5%	92.598.786	18/01/2020	-

El Grupo Empire al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 no ha registrado el valor razonable del derivado descrito anteriormente al considerar que dicho importe no es significativo.

**11.4. Conciliación de flujos de efectivo**

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

**Ejercicio 2020**

Actividades de financiación con entidades de crédito y otros:

	Euros					
	01/07/2019	Flujos de efectivo	Imputación coste amortizado	Reclasificación	Intereses	30/06/2020
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	87.115.385	(14.445.834)	22.051	(524.496)	-	72.167.106
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	2.084.686	-	-	524.496	(82.196)	2.526.986
<b>Total</b>	<b>89.200.071</b>	<b>(14.445.834)</b>	<b>22.051</b>	<b>-</b>	<b>(82.196)</b>	<b>74.694.092</b>

Actividades de financiación con empresas del grupo y asociadas:

	Euros				
	01/07/2019	Flujos de efectivo	Reclasificación	Intereses	30/06/2020
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	893.900	35.356.497	-	36.250.397
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	33.839.331	5.154.513	(35.356.497)	649.096	4.286.443
<b>Total</b>	<b>33.839.331</b>	<b>6.048.413</b>	<b>-</b>	<b>649.096</b>	<b>40.536.840</b>

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
<b>Total</b>	<b>93.221.059</b>	<b>(4.032.831)</b>	<b>40.043</b>	<b>-</b>	<b>(28.200)</b>	<b>89.200.071</b>

Actividades de financiación con empresas del grupo y asociadas:

	Euros						
	01/07/2018	Flujos de efectivo	Reclasificación	Intereses	Gastos financieros	Adopción IFRS 9 (Nota 3.10)	30/06/2019
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
<b>Total</b>	<b>18.048.061</b>	<b>15.782.692</b>	<b>-</b>	<b>8.578</b>	<b>866.403</b>	<b>(866.403)</b>	<b>33.839.331</b>

Dentro de los gastos financieros se registra 866 miles de euros correspondientes a la imputación del coste amortizado por la aplicación de la NIIF 9

## **12. Administraciones Públicas y situación fiscal**

### **12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 30 de junio de 2020 y 2019 es la siguiente (en euros):

	30/06/2020		30/06/2019	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública deudora/acreedora por Impuesto de Sociedades	-	770.005	54.748	-
<b>Total Activos/Pasivos por impuesto corriente</b>	<b>-</b>	<b>770.005</b>	<b>54.748</b>	<b>-</b>
Hacienda Pública, deudora/acreedora por IVA	3.977	4.637	11.165	16.670
Hacienda Pública, deudora/acreedora por IRPF	-	3.842	-	4.031
Hacienda Pública, deudora/acreedora por otros conceptos	11.508	496	-	828
<b>Total Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>	<b>15.485</b>	<b>8.975</b>	<b>11.165</b>	<b>21.529</b>

### **12.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

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

Ejercicio 2020

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			444.879
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Ajustes permanentes:</b>	<b>30.023</b>	-	<b>30.023</b>
Intereses con sociedades vinculadas	24.032	-	24.032
Recargos	5.991	-	5.991
<b>Ajustes temporales:</b>	<b>3.261.756</b>	<b>(1.830.921)</b>	<b>1.430.835</b>
Reversión deterioro inversiones inmobiliarias	-	(692.544)	(692.544)
Deterioro inversiones inmobiliarias	1.004.960	-	1.004.960
Reversión provisión insolvencias	-	(146.176)	(146.176)
Provisión insolvencias	246.498	-	246.498
Gastos financieros	1.160.632	-	1.160.632
Provisiones gastos	849.666	(992.201)	(142.535)
Impuesto sobre Sociedades			835.047
<b>Base imponible fiscal total</b>			<b>2.740.784</b>
<b>Base imponible fiscal régimen general</b>			<b>5.112.867</b>
<b>Bases imponibles negativas</b>			<b>(1.772.677)</b>
<b>Base imponible fiscal régimen SOCIMI</b>			<b>(2.372.083)</b>

**Ejercicio 2019**

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(8.342.336)
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Ajustes permanentes:</b>	<b>88.718</b>	-	<b>88.718</b>
Recargos	88.718	-	88.718
<b>Ajustes temporales:</b>	<b>2.986.800</b>	<b>(4.056.764)</b>	<b>(1.069.964)</b>
Reversión deterioro inversiones inmobiliarias	-	(1.886.077)	(1.886.077)
Deterioro inversiones inmobiliarias	422.433	-	422.433
Reversión provisión insolvencias	-	(104.834)	(104.834)
Provisión insolvencias	146.177	-	146.177
Gastos financieros	1.425.988	-	1.425.988
Provisiones gastos	992.202	(2.065.853)	(1.073.651)
Impuesto sobre Sociedades			(2.826)
<b>Base imponible fiscal total</b>			<b>(9.320.756)</b>
<b>Base imponible fiscal régimen general</b>			<b>(217.443)</b>
<b>Base imponible fiscal régimen SOCIMI</b>			<b>(9.103.313)</b>

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

**12.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2020 las sociedades españolas del Grupo Empire tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios de los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

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

## **14. Ingresos y gastos**

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

Los ingresos del ejercicio 2020 correspondientes a las rentas generadas por el arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo Empire (véase Nota 8) han ascendido a 7.598 miles de euros (7.972 miles de euros en el ejercicio 2019).

La distribución de las rentas percibidas por arrendamientos desglosadas por provincia en los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

Provincia	Euros	
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Álava (Vitoria-Gasteiz)	6.504	5.706
Albacete	5.992	9.865
Alicante	1.277.752	1.370.387
Almería	18.547	32.609
Asturias (Oviedo)	135.324	150.663
Baleares (Palma de Mallorca)	274.606	266.810
Barcelona	1.385.452	1.366.688
Burgos	8.191	8.669
Cáceres	2.917	4.339
Cádiz	37.156	33.977
Cantabria (Santander)	45.543	39.754
Castellón	50.540	61.193
Ceuta	9.093	8.852
Córdoba	3.161	2.542
Cuenca	-	3.246
Gerona	252.531	244.185
Granada	10.617	11.155
Guadalajara	6.136	6.132
Huelva	6.349	3.867
Huesca	17.562	13.516
La Rioja (Logroño)	3.937	3.886
Las Palmas	43.246	25.555
Lérida	98.657	86.273
Madrid	1.446.253	1.606.419
Málaga	256.419	323.265
Murcia	366.569	431.234
Navarra	9.596	6.989
Palencia	-	688
Salamanca	2.512	5.479

Provincia	Euros	
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Santa Cruz de Tenerife	64.723	82.590
Sevilla	54.736	55.595
Tarragona	220.439	209.046
Toledo	425.920	534.276
Valencia	988.214	896.847
Valladolid	18.397	14.024
Vizcaya (Bilbao)	25.258	25.185
Zaragoza	19.351	20.129
<b>Total</b>	<b>7.598.200</b>	<b>7.971.635</b>

#### **14.2 Gasto de personal**

El Grupo Empire no tiene personal propio.

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

El importe devengado durante el ejercicio 2020 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 2.590 miles de euros (2.235 miles de euros en el ejercicio 2019) (véanse Notas 14.3 y 15.1).

### 14.3 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" de los ejercicios 2020 y 2019 presenta la siguiente composición (en euros):

Concepto	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Reparaciones y conservación	2.030.427	3.298.157
Servicios de profesionales independientes	4.205.542	4.484.894
Primas de seguros	58.720	73.888
Servicios bancarios y similares	33.412	21.040
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	158.855	111.461
Suministros	162.968	61.324
Otros servicios	1.496.432	1.763.862
<b>Total Servicios exteriores</b>	<b>8.146.356</b>	<b>9.814.626</b>
Tributos	1.045.559	1.667.313
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	200.504	(69.685)
Otros gastos de gestión corriente	295.517	439.025
<b>Total Otros gastos de explotación</b>	<b>9.687.936</b>	<b>11.851.279</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 (véanse Notas 14.2 y 15.1). Asimismo, incluye otros gastos tales como servicios notariales, honorarios de auditoría y servicios recibidos de otros expertos.

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

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

Durante el ejercicio 2020, el Grupo Empire ha registrado dotaciones del deterioro de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 201 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (70 miles de euros de reversión en el ejercicio 2019).

### 14.4 Gastos financieros por deudas con terceros

El saldo de este epígrafe en los ejercicios 2020 y 2019 corresponde a los intereses devengados a consecuencia del contrato de financiación formalizado el 16 de enero de 2017 con una entidad financiera descrito en la Nota 11.1.

#### 14.5 Exceso 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 ejercicio 2020. 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.

### 15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

#### 15.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

##### Ejercicio 2020

Concepto	Euros		
	Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	2.590.381	2.590.381
Repercusión de costes financieros	681.706	-	681.706
<b>Total</b>	<b>681.706</b>	<b>2.590.381</b>	<b>3.272.087</b>

##### Ejercicio 2019

Concepto	Euros		
	Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	2.235.202	2.235.202
Repercusión de costes financieros	1.729.867	-	1.729.867
<b>Total</b>	<b>1.729.867</b>	<b>2.235.202</b>	<b>3.965.069</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 (véanse Notas 14.2 y 14.3).

La repercusión de costes financieros durante el ejercicio 2020 corresponde a los intereses devengados en concepto de las líneas de préstamo recibidas descritas en la Nota 15.2. La repercusión de costes financieros durante el ejercicio 2019 correspondía, por un lado, a la imputación del coste amortizado por la aplicación de la NIIF 9 por importe de 866 miles de euros. Adicionalmente, se encontraba registrado por importe de 855 miles de euros, de acuerdo con la normativa contable aplicable, los intereses que hubiera devengado en condiciones de mercado la financiación descrita en la Nota 15.2 concedida a un tipo de interés del 0% por Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l. a las sociedades dependientes. Dichos intereses supusieron un aumento de los fondos propios de la Sociedad Dominante registrado como "Otras aportaciones de socios" (véase Nota 10.5).

## 15.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance consolidado con vinculadas al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

**30 de junio de 2020**

Sociedades vinculadas	Euros			
	Activo corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	-	36.250.397	4.286.443	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	835.728	-	-	1.403.322
<b>Total</b>	<b>835.728</b>	<b>36.250.397</b>	<b>4.286.443</b>	<b>1.403.322</b>

**30 de junio de 2019**

Sociedades vinculadas	Euros	
	Pasivo corriente	
	Deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	33.839.331	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	1.076.163
<b>Total</b>	<b>33.839.331</b>	<b>1.076.163</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 acordó 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 pasó a ser de 277.923, 296.527 y 294.703 miles de euros, respectivamente. El Grupo tenía dispuestos 30.830 miles de euros a 30 de junio de 2019. Con fecha 24 de septiembre de 2019 se acordó la prórroga del vencimiento hasta 30 de junio de 2020 de las líneas de crédito de las sociedades dependientes Empire Real State Spain, S.L.U. y Empire Properties Spain, S.L.U., manteniendo inalteradas las restantes condiciones de dicha financiación. Con fecha 1 de enero de 2020 se han modificado las condiciones ampliando el vencimiento en 10 años hasta 1 de enero de 2030 y devengando un tipo de interés a un 3,7% anual. El Grupo tiene dispuestos 36.250 miles de euros a 30 de junio de 2020. Esta línea de financiación ha devengado intereses por 658 miles de euros de los cuales 489 miles de euros se encuentran pendientes de pago a 30 de junio de 2020.

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 28 de noviembre 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. 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. En consecuencia, el importe del préstamo participativo a 30 de junio de 2019 ascendía a 2.364 miles de euros. Adicionalmente, con fecha 30 de junio de 2020 se ha acordado convertir 567 miles de euros de la línea de préstamo descrita anteriormente en préstamo participativo, y ampliando el vencimiento de la totalidad de la financiación dispuesta a 30 de junio de 2021. En consecuencia, el importe del préstamo participativo a 30 de junio de 2020 asciende a 2.931 miles de euros. Dicha financiación ha devengado durante el ejercicio 2020 intereses por importe de 24 miles de euros, los cuales se encuentran pendientes de pago a 30 de junio de 2020.

Adicionalmente dentro del epígrafe "Deudas a corto plazo" se encuentra registrada por importe de 866 miles de euros (636 miles de euros a 30 de junio de 2019) una cuenta corriente con Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l. para atender necesidades puntuales de financiación de la Sociedad Dominante y cuya devolución está prevista en el corto plazo.

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

### **15.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

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

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 3 hombres y una persona jurídica representada por un hombre.

La Sociedad Dominante no ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración durante los ejercicios 2020 y 2019. De igual forma, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores o acreedores con ésta a 30 de junio de 2020 y 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. (véanse Notas 14.2, 15.1 y 15.2).

El importe total de las primas de seguros abonados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., gestor integral del Grupo Empire (véase Nota 15.2) a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de Administradores de la Sociedad Dominante ha ascendido a 30.784 euros en los ejercicios 2020 y 2019.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante.

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

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

### **16. Otra información**

#### **16.1 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores**

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

	2020	2019
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	67	62
Ratio de las operaciones pagadas	67	62
Ratio de las operaciones pendientes de pago	25	27
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	10.290	15.762
Total pagos pendientes	344	67

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores" del pasivo corriente del balance consolidado, a excepción de los saldos correspondientes a provisiones por facturas pendientes de recibir.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo Empire en el ejercicio 2020 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, a no ser que exista un contrato entre las partes que establezca el máximo a 60 días.

## 16.2 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en euros):

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	30/06/2020	30/06/2019
Servicios de Auditoría	102.703	106.936
Otros servicios de verificación	36.100	38.000
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>138.803</b>	<b>144.936</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>138.803</b>	<b>144.936</b>

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

### Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros del Grupo Empire está centralizada en la Dirección Financiera de la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U., la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros, adicionales a los que se derivan de la crisis de la Covid-19 y que se detallan en la Nota 3.9, que impactan al Grupo Empire:

#### *Riesgo de crédito*

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

#### *Riesgo de liquidez*

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo Empire dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto, las líneas de crédito con entidades financieras y con empresas del grupo y vinculadas detalladas en las Notas 11 y 15 y dispone del apoyo financiero del grupo al que pertenece según se menciona en la Nota 3.9.

### *Riesgo de mercado*

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

### *Información cuantitativa*

#### *Riesgo de crédito*

Al 30 de junio de 2020 y 2019, el Grupo Empire no tiene las cuentas a cobrar garantizadas mediante seguros de crédito. El importe de la provisión por cuentas a cobrar de dudoso cobro al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2020 asciende a 1.169 miles de euros (968 miles de euros al cierre del ejercicio terminado 30 de junio de 2019).

## **16.4 Otros aspectos**

### *Riesgo fiscal*

Tal y como se menciona en la Nota 1, el Grupo Empire está acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Finalizado el periodo transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 13) 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 de la Sociedad Dominante, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europea, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria, 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. A fecha 30 de junio de 2020 el Grupo no cumplía con el requisito de inversión del 80% de los activos destinados al alquiler (test de activos) ni con el requisito de obtención de rentas de alquiler del 80% sobre el total de ingresos generados (test de rentas) previstos en el artículo 3 de la ley SOCIMI.

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

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

### **16.5 Modificación o resolución de contratos**

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

### **17. Hechos posteriores**

Con fecha 30 de septiembre de 2020 los Administradores de la Sociedad Dominante, a la vista de la evolución del negocio y de los activos del Grupo, así como de la reducida liquidez de las acciones de ésta, han acordado, iniciar el estudio de alternativas disponibles para dar una salida más rentable al Grupo, incluyendo la posibilidad de excluir de negociación las acciones de la Sociedad Dominante del segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Concluido el citado proceso de análisis, en el plazo máximo de dos meses, y en base al mejor interés de la Sociedad Dominante y de sus accionistas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante propondrá la alternativa más oportuna, para su examen y, en su caso, aprobación por la Junta General de Accionistas.

Como consecuencia de lo anterior, se ha acordado solicitar al proveedor de liquidez que inicie los trámites oportunos para obtener del Departamento de Supervisión del Mercado la exoneración del cumplimiento de sus obligaciones vendedoras bajo el contrato de liquidez suscrito con el principal accionista de la Sociedad Dominante al amparo de lo dispuesto en las Circulares de BME MTF Equity.

No se han producido hechos posteriores adicionales al anterior, que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

### **Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 30 de junio de 2020**

La Sociedad Dominante del Grupo Empire, Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A., es una entidad de derecho privado, sujeta a la normativa de sociedades de capital actualmente vigente en España y dedicada al alquiler de bienes inmobiliarios de naturaleza urbana por cuenta propia habiéndose acogido al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, Ley 11/2009, de 26 de octubre mediante decisiones adoptadas por su Accionista Único de fecha 7 de julio de 2016 y comunicado formalmente dicho acogimiento a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, con fecha 26 de julio de 2016, y efectos a partir del 1 de enero de 2016. Desde 5 de julio de 2018 las acciones de la Sociedad Dominante han sido admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil)..

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

Con fecha 28 de junio de 2018 la Sociedad Dominante ha perdido su condición de unipersonalidad.

#### **Contexto económico español 2020. Situación del sector inmobiliario en 2020 y previsiones para 2021:**

Con respecto al sector inmobiliario, el volumen de transacciones de viviendas en el primer trimestre de 2020 fue de 116.029, un 16.1% inferior al mismo trimestre de 2019. Las cifras de este primer trimestre ya recogen el impacto del confinamiento provocado por la crisis sanitaria en la 2ª quincena de marzo. El impacto fue mayor en los datos del segundo trimestre ya que el confinamiento afectó a la práctica totalidad del mismo, el volumen de transacciones fue de 78.972, un 47,2% inferior al mismo trimestre de 2019.

En cuanto a los precios, según el INE subieron un 0,1% Inter trimestral en el segundo trimestre de 2020, pero bajaron un 6,1% según Idealista.

Los últimos datos de transacciones apuntaban a una cierta recuperación entre mayo y septiembre de 2020, pero con una desaceleración prevista para el resto de 2020 impulsada por la segunda oleada de casos de Covid-19 y las probables restricciones a la movilidad.

#### **Impactos en el negocio derivados de la crisis sanitaria:**

Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19, el día 15 de marzo de 2020, el Gobierno decretó el Estado de Alarma que permaneció vigente, tras sucesivas ampliaciones, hasta el día 21 de junio de 2020. Durante el Estado de Alarma se produjeron diversos grados de confinamiento, siendo los más intensos los establecidos en el periodo comprendido desde el 15 de marzo al 12 de abril de 2020, dónde solo se permitió la actividad de los servicios esenciales.

El periodo de confinamiento afectó a todas las actividades relacionadas con el negocio inmobiliario, si bien con un impacto inferior al inicialmente esperado gracias al correcto funcionamiento del plan de contingencia puesto en marcha por la Compañía y al alto grado de digitalización de procesos.

Esto permitió que la afectación por la pandemia en el negocio de ventas supusiera, a pesar del confinamiento, una reducción de volumen de 40% y 50% durante los meses de marzo y abril, respectivamente, recuperando ritmos anteriores a la crisis sanitaria, tanto a nivel de reservas como ventas, en el mes de junio.

A nivel de negocio de alquiler, los ritmos de comercialización siguieron la misma tendencia que el de venta si bien el impacto en la morosidad fue más severo, llegando a acumular un incremento de un 15% de impagos en el mes de abril. Gracias a la adopción de acuerdos de pago y moratorias en el pago de alquiler, reguladas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo y el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, para aquellos arrendatarios que se encontraron o encuentran con dificultades económicas a causa de la COVID-19, este impacto se ha ido mitigando durante los meses posteriores, siendo de esperar una estabilización a niveles similares a la época pre-COVID en el último trimestre del año.

#### **Actividad de la entidad**

El Grupo Empire ha tenido un resultado positivo de 445 miles de euros en el periodo terminado el 30 de junio de 2020.

#### **Plantilla**

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

#### **Adquisición de acciones propias**

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2020, no se ha producido ninguna adquisición por parte de la Sociedad Dominante ni de las sociedades dependientes de sus propias acciones, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

#### **Investigación y desarrollo**

En el periodo terminado el 30 de junio de 2020, las sociedades del Grupo Empire no han realizado, interna ni externamente, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo. No existen previsiones de realizarlas en el transcurso del próximo ejercicio.

#### **Instrumentos financieros**

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2020, las sociedades del Grupo Empire han contratado los instrumentos de cobertura de tipos de interés descritos en la Memoria.

#### **Periodo medio de pago**

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2020, el Grupo Empire ha seguido la línea de promover aquellas acciones necesarias para el cumplimiento de la ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre) con el objetivo de eliminar los pagos realizados fuera del plazo legal. Durante el periodo se ha alcanzado un periodo medio de pago a proveedores de 67 días, con una ratio de operaciones pagadas de 67 días y una ratio de operaciones pendientes de pago de 25 días.

## **Riesgos e incertidumbres**

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

### *Riesgo de crédito*

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

### *Riesgo de liquidez*

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

### *Riesgo de mercado*

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

### *Riesgo fiscal*

El Grupo Empire está acogido al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Finalizado el periodo transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen han devenido obligatorios.

A fecha 30 de junio de 2020 el Grupo no cumplía con el requisito de inversión del 80% de los activos destinados al alquiler (test de activos) ni con el requisito de obtención de rentas de alquiler del 80% sobre el total de ingresos generados (test de rentas) previstos en el artículo 3 de la Ley SOCIMI.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del régimen SOCIMI, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 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.

## **Hechos posteriores**

Con fecha 30 de septiembre de 2020 el consejo de administración de la Sociedad Dominante, a la vista de la evolución del negocio y de los activos del Grupo, así como de la reducida liquidez de las acciones de ésta, han

acordado, iniciar el estudio de alternativas disponibles para dar una salida más rentable al Grupo, incluyendo la posibilidad de excluir de negociación las acciones de la Sociedad Dominante del segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Concluido el citado proceso de análisis, en el plazo máximo de dos meses, y en base al mejor interés de la Sociedad Dominante y de sus accionistas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante propondrá la alternativa más oportuna, para su examen y, en su caso, aprobación por la Junta General de Accionistas.

Como consecuencia de lo anterior, se ha acordado solicitar al proveedor de liquidez que inicie los trámites oportunos para obtener del Departamento de Supervisión del Mercado la exoneración del cumplimiento de sus obligaciones vendedoras bajo el contrato de liquidez suscrito con el principal accionista de la Sociedad Dominante al amparo de lo dispuesto en las Circulares de BME MTF Equity.

No se han producido hechos posteriores adicionales al anterior, que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.



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

**Formulación de las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado,  
correspondiente al ejercicio terminado el 30 de junio de 2020**

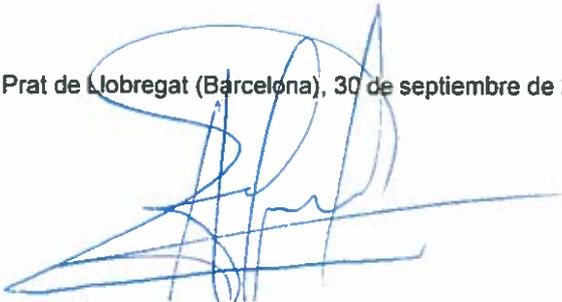
**DILIGENCIA:** D. Miguel Acosta Ramírez en mi calidad de Vicesecretario no miembro del Consejo de Administración de Torbel Investments 2015 Socimi, S.A. certifico que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Torbel Investments 2015 Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes en la celebración de la reunión del 30 de septiembre 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 y del RDL 21/2020 de 9 de junio, con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual las cuentas anuales consolidadas debidamente formuladas adjuntas 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 Vicesecretario no miembro 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 68 folios, páginas de la 1 a la 68 visadas por mí en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 30 de septiembre de 2020



**Miguel Acosta Ramírez**  
Vicesecretario no miembro del Consejo de Administración  
de Torbel Investments 2015 Socimi, S.A.

# **Torbel Investments 2015 Socimi, S.A.**

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
30 de junio de 2020 e  
Informe de Gestión, junto con el  
informe de Auditoría Independiente

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

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Torbel Investments 2015 Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 30 de junio de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 30 de junio de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Valoración de las Inversiones en empresas del grupo a largo plazo

### Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del grupo que ascienden a 51.058 miles de euros a cierre del ejercicio, tal y como se detalla en la Nota 5 de la memoria adjunta. Dichas participaciones suponen un elemento relevante de las cuentas anuales, representando la práctica totalidad del activo a 30 de junio de 2020.

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

En relación a las mencionadas valoraciones, el valorador externo ha incluido una incertidumbre material en las mismas debido a la falta de operaciones comparables en el sector inmobiliario a raíz de la crisis de la COVID-19. Ello implica que debe atribuirse un menor grado de certidumbre y, en consecuencia, aplicar un mayor grado de cautela respecto al resultado de la valoración que el que existiría en condiciones normales.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Adicionalmente, hemos evaluado el análisis de sensibilidad realizado por los administradores de la Sociedad y su impacto en el valor recuperable de las participaciones.

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

## Valoración de las Inversiones en empresas del grupo a largo plazo

### Descripción

La cuantificación del importe recuperable de dichas participaciones requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de los administradores en la consideración de las hipótesis clave utilizadas en las valoraciones anteriormente mencionadas y, especialmente, en el contexto actual derivado de la crisis sanitaria de la Covid-19.

Los aspectos mencionados suponen que consideremos éste como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la Notas 2.9, 4.1 y 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con estos aspectos y, específicamente, en relación con la incertidumbre incluida por el valorador externo en su informe de valoración, resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 1, 11 y 12 de la memoria adjunta, en las que se indica que con posterioridad al cierre del ejercicio los administradores de la Sociedad han acordado iniciar el estudio de las distintas alternativas disponibles para dar una salida más rentable a la Sociedad y al Grupo del que es sociedad dominante, incluyendo la posibilidad de excluir de negociación las acciones de ésta del segmento BME Growth de BME MTF Equity lo que implicaría, en su caso, el incumplimiento de una de las obligaciones requeridas en el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y, por lo tanto, la pérdida de dicho régimen. Los administradores de la Sociedad estiman que el coste fiscal derivado de la eventual pérdida del régimen fiscal mencionado no sería significativo. Estos aspectos deben tenerse en consideración para una adecuada interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

---

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

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

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

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

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



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

28 de octubre de 2020

**Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya**

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 20/20/07361

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

## **Anexo de nuestro informe de auditoría**

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

---

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

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

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

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

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

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

**TORBEL INVESTMENTS 2015 SOCIMI, S.A.**

**BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2020**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2020	30/06/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2020	30/06/2019
<b>ACTIVO</b>							
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota 6</b>		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	<b>Nota 5</b>	51.058.433	51.058.433	Capital-		50.103.514	50.377.232
Instrumentos de patrimonio		51.058.433	51.058.433	Capital-escriturado		8.054.050	8.054.050
				Prima de emisión		38.890.095	38.890.095
				Reservas		(1.346)	(1.346)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(3.595.453)	(3.226.069)
				Otras aportaciones de socios		7.029.886	7.029.886
				Resultado del ejercicio		(273.718)	(369.384)
				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
				Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	<b>Nota 10.2</b>	969.921	689.532
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		866.777	638.777
				Proveedores		103.144	38.534
				Proveedores, empresas del grupo y asociadas		89.604	35.687
				Acreedores varios		3.630	3.630
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		8.699	-
				Periodificaciones a corto plazo		1.211	217
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>51.073.435</b>	<b>51.066.764</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		15.002	8.331				
Deudores varios		4.345	110				
Periodificaciones a corto plazo		2.129	-				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		8.628	8.221				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>51.073.435</b>	<b>51.066.764</b>				

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 30 de junio de 2020

**TORBEL INVESTMENTS 2015 SOCIMI, S.A.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2020**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Otros gastos de explotación-</b>	<b>Nota 9.3</b>	<b>(273.718)</b>	<b>(369.384)</b>
Servicios exteriores		(273.718)	(319.767)
Otros gastos de gestión corriente		-	(49.617)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(273.718)</b>	<b>(369.384)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		-	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(273.718)</b>	<b>(369.384)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(273.718)</b>	<b>(369.384)</b>
Impuesto sobre Sociedades	<b>Nota 7.2</b>	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(273.718)</b>	<b>(369.384)</b>

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2020

**TORBEL INVESTMENTS 2015 SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2020**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Euros)

	<b>Ejercicio 2020</b>	<b>Ejercicio 2019</b>
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>(273.718)</b>	<b>(369.384)</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>(273.718)</b>	<b>(369.384)</b>

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2020

**TORBEL INVESTMENTS 2015 SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2020**

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

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2018</b>	8.054.050	38.890.095	(1.346)	(2.561.176)	6.176.000	(664.893)	49.891.730
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(369.384)	(369.384)
Operaciones con accionistas-	-	-	-	-	854.886	-	854.886
- Otras aportaciones de socios (Nota 6.4)	-	-	-	-	854.886	-	854.886
Distribución del resultado del ejercicio 2018	-	-	-	(664.893)	-	664.893	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019</b>	8.054.050	38.890.095	(1.346)	(3.226.069)	7.029.886	(369.384)	50.377.232
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(273.718)	(273.718)
Distribución del resultado del ejercicio 2019	-	-	-	(369.384)	-	369.384	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	8.054.050	38.890.095	(1.346)	(3.595.453)	7.029.886	(273.718)	50.103.514

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2020.

**TORBEL INVESTMENTS 2015 SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2020**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		(229.693)	(750.170)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(273.718)	(369.384)
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		44.025	(380.786)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(4.235)	91.402
- Acreedores y otras cuentas a pagar		63.610	(485.409)
- Otros activos corrientes		(2.129)	-
- Otros pasivos corrientes		(13.221)	13.221
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		-	40.000
<b>Cobros por desinversiones-</b>		-	40.000
- Empresas del grupo y asociadas		-	40.000
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		230.000	633.193
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>	Nota 10.2	230.000	633.193
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		534.000	636.777
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas		(304.000)	(3.584)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		307	(76.977)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		8.221	85.198
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		8.528	8.221

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2020.

## **Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A.**

**Memoria correspondiente al ejercicio  
terminado el 30 de junio de 2020 e  
Informe de Gestión**

### **1. Actividad de la Empresa**

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

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que están sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Con fecha 31 de enero de 2017, mediante acta de consignación de decisiones del anterior Accionista Único, se modificó la fecha de cierre del ejercicio social de la Sociedad, hasta entonces comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año, pasando a estar comprendido en lo sucesivo entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente. En consecuencia, las presentes cuentas anuales se refieren a un periodo de doce meses, habiéndose iniciado el 1 de julio de 2019 y terminado el 30 de junio de 2020 (en adelante, ejercicio 2020).

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

Desde julio de 2018 las acciones de la Sociedad han sido admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil).

Con fecha 28 de junio de 2018 la Sociedad perdió su condición de unipersonalidad como resultado de la entrada de varios accionistas minoritarios en el capital de ésta (véase Nota 6).

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

A 30 de junio de 2020, la Sociedad es cabecera de tres entidades dependientes (Empire Real State Spain, S.L.U., Empire Properties Spain S.L.U. y Septuc Investments 2016, S.L.U.) y formula separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas e individuales del ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. el 13 de diciembre de 2019 siendo depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 de Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes preparadas bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad en su reunión del Consejo de Administración celebrada el 30 de septiembre de 2020, y muestran unos resultados consolidados positivos de 445 miles de euros, un patrimonio neto consolidado de 32.052 miles de euros y unos activos de 155.355 miles de euros.

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

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad no dispone de personal contratado y tiene cedida la gestión integral de la Sociedad a Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 9.2).

Tal y como se indica en la Nota 12, con fecha 30 de septiembre de 2020 los Administradores de la Sociedad han acordado iniciar el estudio de alternativas disponibles para dar una salida más rentable a la Sociedad, incluyendo la posibilidad de excluir de negociación las acciones de ésta del segmento BME Growth de BME MTF Equity lo que implicaría el incumplimiento de una de las obligaciones requeridas en el régimen SOCIMI tal y como se describe a continuación. Concluido el citado proceso de análisis, en el plazo máximo de dos meses, y en base al mejor interés de la Sociedad y de sus accionistas, los Administradores propondrán la alternativa más oportuna, para su examen y, en su caso, aprobación por la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

### ***Régimen SOCIMI***

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

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

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

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que estos hayan cumplido con el periodo mínimo de tenencia y que no se superen

los períodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI afectas a su objeto social principal. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
  - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
  - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
  - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información (Véase Nota 8). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo efectivo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%,

que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha del acuerdo de distribución del dividendo.

A fecha 30 de junio de 2020 el grupo del que la Sociedad es sociedad dominante no cumple con el requisito de inversión del 80% de los activos destinados al alquiler (test de activos) ni con el requisito de obtención de rentas de alquiler del 80% sobre el total de ingresos generados (test de rentas) previstos en el artículo 3 de la ley SOCIMI. Tal y como se indica en la Nota 12, los Administradores de la Sociedad están evaluando distintas alternativas para el futuro de la Sociedad que podrían conllevar la pérdida del régimen fiscal SOCIMI para ésta y sus sociedades dependientes. No obstante lo anterior, los Administradores estiman que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### ***2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad***

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

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

### ***2.2 Imagen fiel***

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de los Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 30 de junio de 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 13 de diciembre de 2019.

### ***2.3 Principios contables no obligatorios no aplicados***

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

### ***2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre***

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

- Evaluación del principio de empresa en funcionamiento y de los efectos derivados de la crisis del COVID-19 (véase Nota 2.9).
- El valor razonable de determinadas inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo y asociadas (véase Nota 4.1).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 4.4).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

### **2.5 Comparación de la información**

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2020 y 2019 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

### **2.6 Agrupación de partidas**

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

### **2.7 Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

### **2.8 Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

### **2.9 Principio de empresa en funcionamiento e información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19**

A 30 de junio de 2020 la Sociedad mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 955 miles de euros (681 miles de euros a 30 de junio de 2019) siendo a su vez, cabecera de un grupo de empresas (Grupo Empire) que presenta un fondo de maniobra consolidado negativo por importe de 1.459 miles de euros. Así, y según se indica en la Nota 6, la totalidad de las participaciones de las sociedades participadas Septuc Investments 2016, S.L.U., Empire Real State Spain, S.L.U. y Empire Properties Spain, S.L.U. se encuentran pignoradas en garantía de un contrato de financiación suscrito entre dichas sociedades dependientes, Empire Pledgeco S.à r.l., empresa del grupo al que la Sociedad pertenece (Nota 1), y una determinada entidad de crédito.

En este contexto, el Grupo Empire al que pertenece la Sociedad y sus sociedades dependientes, ha elaborado un presupuesto de tesorería para los próximos doce meses, que contempla la eventual pérdida del régimen fiscal (véase Nota 1), y del que no se desprenden necesidades de financiación. Asimismo, la Sociedad y sus sociedades dependientes cuenta con un apoyo financiero explícito durante un periodo de 12 meses desde la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales de Empire Pledgeco S.à r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo Empire, que los apoyará financieramente, siempre que la Sociedad siga formando parte del mencionado grupo superior, mediante la línea de financiación que ha sido establecida para esta estructura, en la que se incluyen las líneas de crédito mantenidas con Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l. Los Administradores de la Sociedad, han decidido formular

las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones de la Sociedad con dicho apoyo financiero.

Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19, el día 15 de marzo de 2020, el Gobierno decretó el Estado de Alarma que permaneció vigente, tras sucesivas ampliaciones, hasta el día 21 de junio de 2020. Durante el Estado de Alarma se produjeron diversos grados de confinamiento, siendo los más intensos los establecidos en el periodo comprendido desde el 15 de marzo al 12 de abril de 2020, donde solo se permitió la actividad de los servicios esenciales.

El periodo de confinamiento afectó a todas las actividades relacionadas con el negocio inmobiliario, si bien con un impacto inferior al inicialmente esperado gracias al correcto funcionamiento del plan de contingencia puesto en marcha por la Compañía y al alto grado de digitalización de procesos.

Esto permitió que la afectación por la pandemia en el negocio de ventas supusiera, a pesar del confinamiento, una reducción de volumen de 40% y 50% durante los meses de marzo y abril, respectivamente, recuperando ritmos anteriores a la crisis sanitaria, tanto a nivel de reservas como ventas, en el mes de junio.

A nivel de negocio de alquiler, los ritmos de comercialización siguieron la misma tendencia que el de venta si bien el impacto en la morosidad fue más severo, llegando a acumular un incremento de un 15% de impagos en el mes de abril. Gracias a la adopción de acuerdos de pago y moratorias en el pago de alquiler, reguladas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo y el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, para aquellos arrendatarios que se encontraron o encuentran con dificultades económicas a causa de la COVID-19, este impacto se ha ido mitigando durante los meses posteriores, siendo de esperar una estabilización a niveles similares a la época pre-COVID en el último trimestre del año.

### **3. Aplicación del resultado**

#### **3.1 Propuesta de aplicación de resultado**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 30 de junio de 2020 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de los Accionistas es la siguiente:

	Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(273.718)
<b>Total</b>	<b>(273.718)</b>

#### **3.2 Limitaciones para la distribución de dividendos**

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

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

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

pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

#### **4. Normas de registro y valoración**

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

##### ***4.1 Instrumentos financieros***

###### ***4.1.1 Activos financieros***

###### ***Clasificación***

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

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

###### ***Valoración inicial***

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

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

###### ***Valoración posterior***

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

Las inversiones en empresas del Grupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el Fondo de Comercio, si lo hubiera).

En este sentido, en la estimación de las plusvalías tácitas, los Administradores de la Sociedad han considerado las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Técnicos en Tasación, S.A.-Tecnitasa) sobre el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de las sociedades dependientes minoradas en un 10% y netas de su efecto fiscal. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información

proporcionada por las sociedades dependientes salvo por lo descrito a continuación con relación a la crisis de la COVID-19.

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 utilizada por el tercero experto independiente al 30 de junio de 2020 y 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 valoración 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 5 grupos en función del periodo de comercialización teórico. Adicionalmente se aplica un coeficiente corrector en función de las transacciones registradas en el municipio del activo en los últimos 12 meses y que porcentaje representa sobre el total de las unidades vendidas. Asimismo, se considera la hipótesis de, una vez finalizado el periodo de arrendamiento, una reforma de la unidad con anterioridad a su venta.

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

Para la determinación de la tasa de descuento, se han clasificado los activos por grupos de unidades homogéneas acorde al perfil de riesgo estimado, considerando el plazo de comercialización, los ritmos de venta, el crecimiento potencial de precios, nivel de población de la zona en que la unidad radica, el carácter inmobiliario de la provincia en la que la unidad radica, la capitalidad o de si se trata de un municipio significativo, entre otros. En función de los criterios detallados anteriormente se aplica un coeficiente y una tasa de descuento. Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos del grupo durante el ejercicio 2020 han sido entre el 3,5% y el 8% según el siguiente detalle (entre el 3% y el 7% durante el ejercicio 2019):

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Empire	30/06/2020		30/06/2019	
	% 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	27,21%	3,5%	14,63%	3,0%
Grupo B	22,84%	4,5%	30,60%	4,0%
Grupo C	35,90%	5,0%	31,24%	4,5%
Grupo D	11,19%	7,0%	20,70%	6,5%
Grupo E	2,86%	8,0%	2,83%	7,0%

La aparición del Coronavirus COVID-19, declarada como pandemia por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, ha impactado en los mercados financieros globales. La actividad de los mercados se ha visto afectada, por lo que los valoradores consideran que no pueden sustentar su opinión de valor en las evidencias de mercado y comparables previos a esta situación. Los valoradores exponen que se enfrentan a una situación sin precedentes en la que basar su opinión, razón por la cual su valoración está sujeta a una incertidumbre sustancial de valoración de conformidad con lo indicado en el VPS 3 y el VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS, según los cuáles, a menor certidumbre, debe tenerse en cuenta un mayor grado de cautela respecto a la valoración que en condiciones normales. Los valoradores resaltan que la inclusión de la cláusula de incertidumbre de la valoración no significa que no se pueda confiar en ella, más bien se incluye para asegurar la transparencia de que, en estas circunstancias extraordinarias, la valoración tiene una menor certeza de la que tendría en condiciones normales. La cláusula de incertidumbre de la valoración se incluye de manera preventiva y no anula la credibilidad de la valoración.

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

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

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

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

#### 4.1.2 Pasivos financieros

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

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

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

## **4.2 Impuesto sobre Beneficios**

### **Régimen general**

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

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

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

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

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

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

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

### **Régimen SOCIMI**

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

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

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

un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

#### **4.3 Ingresos y gastos**

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

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

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

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

#### **4.4 Provisiones y contingencias**

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

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

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

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

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

#### **4.5 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

#### **4.6 Transacciones con vinculadas**

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

#### **4.7 Partidas corrientes y no corrientes**

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

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

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

#### **4.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

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

#### **4.9 Estado de flujos de efectivo**

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

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

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de

gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

#### **4.10 Estado de cambios en el patrimonio neto**

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

##### Estados de ingresos y gastos reconocidos

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

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

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

##### Estados totales de cambio en el patrimonio neto

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

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

## 5. Inversiones financieras con empresas del grupo y vinculadas

El saldo y movimiento de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras con empresas del grupo y vinculadas" en los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

### Ejercicio 2020

Descripción	Euros			
	Saldo al 30/06/2019	Adiciones	Retiros	Saldo al 30/06/2020
<b>Participaciones en empresas del grupo y asociadas:</b>				
Septuc Investments 2016, S.L.U.	6.686.819	-	-	6.686.819
Empire Real State Spain, S.L.U.	24.629.931	-	-	24.629.931
Empire Properties Spain, S.L.U.	19.741.683	-	-	19.741.683
<b>Deterioro</b>	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>51.058.433</b>	-	-	<b>51.058.433</b>

### Ejercicio 2019

Descripción	Euros			
	Saldo al 30/06/2018	Adiciones	Retiros	Saldo al 30/06/2019
<b>Participaciones en empresas del grupo y asociadas:</b>				
Septuc Investments 2016, S.L.U.	6.356.584	330.235	-	6.686.819
Empire Real State Spain, S.L.U.	24.316.436	313.495	-	24.629.931
Empire Properties Spain, S.L.U.	19.530.527	211.156	-	19.741.683
<b>Deterioro</b>	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>50.203.547</b>	<b>854.886</b>	-	<b>51.058.433</b>

Las adiciones en el epígrafe "Participaciones a largo plazo en empresas del grupo" en el ejercicio 2019 correspondieron, de acuerdo con la normativa contable aplicable, a los intereses que hubiera devengado en condiciones de mercado la financiación concedida a un tipo de interés del 0% por Empire (SOCIMI) Holdco S.à.r.l (accionista mayoritario de la Sociedad) a las sociedades dependientes. Dichas adiciones supusieron un aumento de los fondos propios de la Sociedad registrado como "Otras aportaciones de socios" (véase Nota 6.4).

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

**30 de junio de 2020**

Razón social	Auditor	% participación	Euros			
		Directa	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado	Valor neto en libros
<b>Septuc Investments 2015, S.L.U. (1)</b> C/Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100%	514.500	(2.621.038)	(566.882)	6.686.819
<b>Empire Real Estate Spain, S.L.U (1)</b> C/Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100%	6.810.003	14.386.582	1.066.723	24.629.931
<b>Empire Properties Spain, S.L.U. (1)</b> C/Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100%	3.659.225	9.539.148	218.756	19.741.683
<b>Total</b>			<b>10.983.728</b>	<b>21.304.692</b>	<b>718.597</b>	<b>51.058.433</b>

(1) Cierre auditado a 30 de junio de 2020

**30 de junio de 2019**

Razón social	Auditor	% participación	Euros			
		Directa	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado	Valor neto en libros
<b>Septuc Investments 2015, S.L.U. (1)</b> C/Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100%	514.500	(1.396.909)	(1.224.129)	6.686.819
<b>Empire Real Estate Spain, S.L.U (1)</b> C/Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100%	6.810.003	19.147.956	(4.761.374)	24.629.931
<b>Empire Properties Spain, S.L.U. (1)</b> C/Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100%	3.659.225	11.526.597	(1.987.449)	19.741.683
<b>Total</b>			<b>10.983.728</b>	<b>29.277.644</b>	<b>(7.972.952)</b>	<b>51.058.433</b>

(1) Cierre auditado a 30 de junio de 2019

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

En la determinación del valor razonable de las sociedades dependientes se ha considerado el valor patrimonial más las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de dichas sociedades dependientes. En este sentido, en la estimación de las plusvalías tácitas, los Administradores de la Sociedad han considerado las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado mediante el método descrito en la Nota 4.1.1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios de las sociedades dependientes asciende a 210.626 miles de euros (233.615 miles de euros a 30 de junio de 2019). En este sentido, el deterioro a registrar en las participaciones en empresas del grupo en el caso de que dichas valoraciones sufrieran una caída del valor del 5% ascendería a 1.112 miles de euros (3.209 miles de euros en el caso de materializarse la pérdida del régimen fiscal SOCIMI mencionado en la Nota 1).

Asimismo, se muestra en la tabla siguiente la sensibilidad en el importe de la valoración de los activos inmobiliarios de las sociedades dependientes ante una eventual variación de 50 puntos básicos en la tasa de descuento:

	Miles de euros
	30/06/2020
Sensibilidad tasas de descuento (más 50 ppbb – 0,5%)	212.767
Valor tasación	210.626
Sensibilidad tasas de descuento (menos 50 ppbb – 0,5%)	208.595

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

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

## **6. Patrimonio neto y fondos propios**

### **6.1 Capital social**

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

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

Con fecha 26 de febrero de 2018 el entonces Accionista Único realizó una ampliación de capital por importe de 17.500 euros, mediante la creación de 17.500 nuevas acciones, totalmente suscritas y desembolsadas, lo que se formalizó mediante escritura autorizada por la notaria de Barcelona, doña María López Riera, el día 6 de abril de 2018. La citada ampliación se creó con una prima de emisión total y conjunta de 157.500 euros y se inscribió en el Registro Mercantil con fecha 25 de abril de 2018.

Asimismo, con fecha 27 de marzo de 2018 el entonces Accionista Único realizó una ampliación de capital por importe de 181.050 euros, mediante la creación de 181.050 nuevas acciones, totalmente suscritas y

desembolsadas, lo que se formalizó mediante escritura autorizada por la notaria de Barcelona, doña María López Riera, el día 6 de abril de 2018. La citada ampliación se creó con una prima de emisión total y conjunta de 1.629.450 euros y se inscribió en el Registro Mercantil con fecha 25 de abril de 2018.

En consecuencia, a 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019 el capital social de la Sociedad asciende a 8.054.050 euros y está formado por 8.054.050 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.

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

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

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

A 30 de junio de 2020 y 2019, Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l. es el Accionista Mayoritario de la Sociedad, con una participación directa del 97,83% de su capital.

La totalidad de las acciones de la Sociedad cotizan en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil).

## **6.2 Prima de emisión**

A 30 de junio de 2020 y 2019 el saldo de la cuenta prima de emisión 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.

## **6.3 Reserva legal**

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

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

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 esta reserva no se encontraba constituida.

## **6.4 Otras aportaciones de socios**

A 30 de junio de 2020 y 2019 el saldo de la cuenta "Otras aportaciones de socios" asciende a 7.030 miles de euros.

En el ejercicio 2019 se registró un aumento del epígrafe "Otras aportaciones de socios" por importe de 855 miles de euros tal y como se describe en la Nota 5.

## **7. Administraciones Públicas y situación fiscal**

### **7.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

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

Concepto	Euros			
	30/06/2020		30/06/2019	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	756	-	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	455	-	217
<b>Total</b>	-	<b>1.211</b>	-	<b>217</b>

### **7.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

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

#### **Ejercicio 2020**

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(273.718)
<b>Ajustes permanentes:</b>			
Recargos	-	-	-
<b>Ajustes temporales:</b>			
Provisiones gastos	-	(49.617)	(49.617)
Impuesto sobre Sociedades			-
<b>Base imponible fiscal total</b>			<b>(323.335)</b>
<b>Base imponible fiscal régimen general</b>			<b>-</b>
<b>Base imponible fiscal régimen SOCIMI</b>			<b>(323.335)</b>

## Ejercicio 2019

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(369.384)
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Ajustes permanentes:</b>			
Recargos	-	-	-
<b>Ajustes temporales:</b>	<b>26.766</b>	-	<b>26.766</b>
Provisiones gastos	26.766	-	26.766
Impuesto sobre Sociedades			-
<b>Base imponible fiscal total</b>			<b>(342.618)</b>
<b>Base imponible fiscal régimen general</b>			-
<b>Base imponible fiscal régimen SOCIMI</b>			<b>(342.618)</b>

Para el periodo cerrado a 30 de junio de 2020 y 2019 las diferencias temporales registradas corresponden a provisiones de gastos que se consideran no deducibles fiscalmente.

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

### 7.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios de todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

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

Descripción	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley SOCIMI <ul style="list-style-type: none"> <li>Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	(1.346) al 31/12/2016, (656.413) al 30/06/2017, (1.904.763) al 30/06/2018, (664.893) al 30/06/2019 y (369.384) al 30/06/2020.	(1.346) al 31/12/2016, (656.413) al 30/06/2017, (1.904.763) al 30/06/2018 y (664.893) al 30/06/2019
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley SOCIMI <ul style="list-style-type: none"> <li>Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A	N/A
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley SOCIMI.	Adquisición de las participaciones en las sociedades siguientes: - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Septuc Investments 2016, S.L.U.: 7 de julio de 2016. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Empire Real State Spain, S.L.U.: 10 de	Adquisición de las participaciones en las sociedades siguientes: - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Septuc Investments 2016, S.L.U.: 7 de julio de 2016. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Empire Real State Spain, S.L.U.: 10 de

Descripción	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
	noviembre de 2016. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Empire Properties Spain, S.L.U.: 2 de marzo de 2017.	noviembre de 2016. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Empire Properties Spain, S.L.U.: 2 de marzo de 2017.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley SOCIMI	El Valor bruto contable de las participaciones es el siguiente (véase Nota 5) Septuc Investments 2016, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 6.687 miles de euros. Empire Real State Spain, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 24.630 miles de euros. Empire Properties Spain, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 19.742 miles de euros.	El Valor bruto contable de las participaciones es el siguiente (véase Nota 5) Septuc Investments 2016, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 6.687 miles de euros. Empire Real State Spain, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 24.630 miles de euros. Empire Properties Spain, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 19.742 miles de euros.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A	N/A

## **9. Ingresos y gastos**

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

La Sociedad no ha devengado importe alguno correspondiente al Importe neto de la cifra de negocios durante los ejercicios 2020 y 2019.

### **9.2 Gasto de personal**

La Sociedad no tiene personal propio.

La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad de la Sociedad es realizada por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a la cual se le retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos. El importe devengado durante los ejercicios 2020 y 2019 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 15 miles de euros (véanse Notas 9.3 y 10.1).

### 9.3 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" de los ejercicios 2020 y 2019 presenta la siguiente composición (en euros):

Concepto	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Servicios de profesionales independientes	272.950	318.938
Servicios bancarios y similares	768	829
<b>Total Servicios exteriores</b>	<b>273.718</b>	<b>319.767</b>
Otros gastos de gestión corriente	-	49.617
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<b>273.718</b>	<b>369.384</b>

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

Los Administradores de la Sociedad manifiestan que las operaciones con empresas del grupo y vinculadas se efectúan a precios de mercado (véanse Notas 10.1 y 10.2).

## 10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 10.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

#### Ejercicio 2020

Concepto	Euros
	Anticipa Real Estate, S.L.U.
Servicios recibidos	14.520
<b>Total</b>	<b>14.520</b>

#### Ejercicio 2019

Concepto	Euros
	Anticipa Real Estate, S.L.U.
Servicios recibidos	14.520
<b>Total</b>	<b>14.520</b>

Los servicios recibidos por empresas del grupo corresponden a los honorarios devengados a la sociedad del grupo Anticipa Real Estate, S.L.U. por la gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria (Notas 9.2 y 9.3).

### 10.2 Saldos con vinculadas

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

30 de junio de 2020

Sociedades vinculadas	Euros	
	Pasivo corriente	
	Deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	866.777	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	3.630
<b>Total</b>	<b>866.777</b>	<b>3.630</b>

30 de junio de 2019

Sociedades vinculadas	Euros	
	Pasivo corriente	
	Deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Empire (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	636.777	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	3.630
<b>Total</b>	<b>636.777</b>	<b>3.630</b>

### 10.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

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

La Sociedad no ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración ni de la Alta Dirección durante los ejercicios 2020 y 2019. De igual forma, el Consejo de Administración no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad a 30 de junio de 2020 ni a 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, son los que se derivan del contrato de gestión mantenido con Anticipa Real Estate, S.L.U. (véanse Notas 9.2, 10.1 y 10.2).

Al cierre del ejercicio 2020 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración está formado por 3 hombres y una persona jurídica, representada por un hombre.

El importe total de las primas de seguros abonados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., gestor integral de la Sociedad (véase Nota 9.3) a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de Administradores y Directivos de la Sociedad ha ascendido a 30.784 euros en los ejercicios 2020 y 2019.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los Administradores y Directivos de la Sociedad.

f

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

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

### 11. Otra información

#### 11.1 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en euros):

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	30/06/2020	30/06/2019
Servicios de Auditoría	24.505	25.781
Otros servicios de Verificación	36.100	38.000
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>60.605</b>	<b>63.781</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>60.605</b>	<b>63.781</b>

#### 11.2 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	69	71
Ratio de las operaciones pagadas	69	71
Ratio de las operaciones pendientes de pago	-	-
	Euros	Euros
Total pagos realizados	245.207	523.099
Total pagos pendientes	-	-

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

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

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



El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2020 y 2019 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de soporte a los emprendedores, de estímulo al crecimiento y a la creación de puestos de trabajo, que modifica la Ley de Morosidad (Ley 3/2004 de 29 de diciembre) es de 30 días a no ser que exista un contrato entre las partes que establezca un máximo a 60 días.

### **11.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

#### **Información cualitativa**

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

#### ***Riesgo de crédito***

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

#### ***Riesgo de liquidez***

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

#### ***Riesgo de mercado***

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

#### **Información cuantitativa**

#### ***Riesgo de crédito***

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no tiene las cuentas a cobrar garantizadas mediante seguros de crédito.

### **11.4 Información sobre otros aspectos**

#### ***Riesgo fiscal***

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad es cabecera del Grupo Empire y tanto la Sociedad como sus filiales están acogidas al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 8) han devenido en obligatorios. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europea, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria, 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. A fecha 30 de junio de 2020 el grupo del que la Sociedad es sociedad

dominante no cumplía con el requisito de inversión del 80% de los activos destinados al alquiler (test de activos) ni con el requisito de obtención de rentas de alquiler del 80% sobre el total de ingresos generados (test de rentas) previstos en el artículo 3 de la ley SOCIMI.

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

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

#### **11.5 Modificación o resolución de contratos**

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

### **12. Hechos posteriores**

Con fecha 30 de septiembre de 2020 los Administradores de la Sociedad, a la vista de la evolución del negocio y de los activos del grupo del que la Sociedad es sociedad dominante, así como de la reducida liquidez de las acciones de ésta, han acordado, iniciar el estudio de alternativas disponibles para dar una salida más rentable al grupo, incluyendo la posibilidad de excluir de negociación las acciones de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Concluido el citado proceso de análisis, en el plazo máximo de dos meses, y en base al mejor interés de la Sociedad y de sus accionistas, el Consejo de Administración propondrá la alternativa más oportuna, para su examen y, en su caso, aprobación por la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

Como consecuencia de lo anterior, se ha acordado solicitar al proveedor de liquidez que inicie los trámites oportunos para obtener del Departamento de Supervisión del Mercado la exoneración del cumplimiento de sus obligaciones vendedoras bajo el contrato de liquidez suscrito con el principal accionista de la Sociedad al amparo de lo dispuesto en las Circulares de BME MTF Equity.

No se han producido hechos posteriores adicionales que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.



## **Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A.**

### **Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 30 de junio de 2020**

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

Desde julio de 2018 las acciones de la Sociedad han sido admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil).

Con fecha 28 de junio de 2018 la Sociedad ha perdido su condición de unipersonalidad.

#### **Contexto económico español 2020. Situación del sector inmobiliario en 2020 y previsiones para 2021:**

Con respecto al sector inmobiliario, el volumen de transacciones de viviendas en el primer trimestre de 2020 fue de 116.029, un 16.1% inferior al mismo trimestre de 2019. Las cifras de este primer trimestre ya recogen el impacto del confinamiento provocado por la crisis sanitaria en la 2ª quincena de marzo. El impacto fue mayor en los datos del segundo trimestre ya que el confinamiento afectó a la práctica totalidad del mismo, el volumen de transacciones fue de 78.972, un 47,2% inferior al mismo trimestre de 2019.

En cuanto a los precios, según el INE subieron un 0,1% Inter trimestral en el segundo trimestre de 2020, pero bajaron un 6,1% según Idealista.

Los últimos datos de transacciones apuntaban a una cierta recuperación entre mayo y septiembre de 2020, pero con una desaceleración prevista para el resto de 2020 impulsada por la segunda oleada de casos de Covid-19 y las probables restricciones a la movilidad.

#### **Impactos en el negocio derivados de la crisis sanitaria:**

Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19, el día 15 de marzo de 2020, el Gobierno decretó el Estado de Alarma que permaneció vigente, tras sucesivas ampliaciones, hasta el día 21 de junio de 2020. Durante el Estado de Alarma se produjeron diversos grados de confinamiento, siendo los más intensos los establecidos en el periodo comprendido desde el 15 de marzo al 12 de abril de 2020, donde solo se permitió la actividad de los servicios esenciales.

El periodo de confinamiento afectó a todas las actividades relacionadas con el negocio inmobiliario, si bien con un impacto inferior al inicialmente esperado gracias al correcto funcionamiento del plan de contingencia puesto en marcha por la Compañía y al alto grado de digitalización de procesos.

Esto permitió que la afectación por la pandemia en el negocio de ventas supusiera, a pesar del confinamiento, una reducción de volumen de 40% y 50% durante los meses de marzo y abril, respectivamente, recuperando ritmos anteriores a la crisis sanitaria, tanto a nivel de reservas como ventas, en el mes de junio.

A nivel de negocio de alquiler, los ritmos de comercialización siguieron la misma tendencia que el de venta si bien el impacto en la morosidad fue más severo, llegando a acumular un incremento de un 15% de impagos en el mes de abril. Gracias a la adopción de acuerdos de pago y moratorias en el pago de alquiler, reguladas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo y el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, para aquellos arrendatarios que se encontraron o encuentran con dificultades económicas a causa de la COVID-19, este impacto se ha ido mitigando durante los meses posteriores, siendo de esperar una estabilización a niveles similares a la época pre-COVID en el último trimestre del año.

### **Actividad de la entidad**

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

### **Plantilla**

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

### **Adquisición de acciones propias**

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2020, no se ha producido ninguna adquisición por parte de la Sociedad de sus propias acciones, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

### **Investigación y desarrollo**

En el ejercicio terminado el 30 de junio de 2020, la sociedad no ha realizado, interna ni externamente, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo. No existen previsiones de realizarlas en el transcurso del próximo ejercicio.

### **Instrumentos financieros**

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2020, la Sociedad no ha contratado instrumentos de cobertura de tipos de interés.

### **Periodo medio de pago**

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2020, la empresa ha seguido la línea de promover aquellas acciones necesarias para el cumplimiento de la ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre) con el objetivo de eliminar los pagos realizados fuera del plazo legal. Se ha alcanzado un periodo medio de pago a proveedores de 69 días, con una ratio de operaciones pagadas de 69 días y una ratio de operaciones pendientes de pago de 0 días.

### **Riesgos e incertidumbres**

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

#### *Riesgo de crédito*

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

#### *Riesgo de liquidez*

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

#### *Riesgo de mercado*

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

### *Riesgo fiscal*

La Sociedad es cabecera del Grupo Empire y tanto la Sociedad como sus filiales están acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Finalizado el periodo transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen han devenido en obligatorios.

A fecha 30 de junio de 2020 el grupo del que la Sociedad es sociedad dominante no cumplía con el requisito de inversión del 80% de los activos destinados al alquiler (test de activos) ni con el requisito de obtención de rentas de alquiler del 80% sobre el total de ingresos generados (test de rentas) previstos en el artículo 3 de la ley SOCIMI.

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

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

### **Hechos posteriores**

Con fecha 30 de septiembre de 2020 los Administradores de la Sociedad, a la vista de la evolución del negocio y de los activos del grupo del que la Sociedad es sociedad dominante, así como de la reducida liquidez de las acciones de ésta, han acordado, iniciar el estudio de alternativas disponibles para dar una salida más rentable al grupo, incluyendo la posibilidad de excluir de negociación las acciones de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Concluido el citado proceso de análisis, en el plazo máximo de dos meses, y en base al mejor interés de la Sociedad y de sus accionistas, el Consejo de Administración propondrá la alternativa más oportuna, para su examen y, en su caso, aprobación por la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

Como consecuencia de lo anterior, se ha acordado solicitar al proveedor de liquidez que inicie los trámites oportunos para obtener del Departamento de Supervisión del Mercado la exoneración del cumplimiento de sus obligaciones vendedoras bajo el contrato de liquidez suscrito con el principal accionista de la Sociedad al amparo de lo dispuesto en las Circulares de BME MTF Equity.

No se han producido hechos posteriores adicionales que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

## **Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A.**

### **Formulación de las Cuentas Anuales e informe de gestión, correspondiente al ejercicio terminado el 30 de junio de 2020**

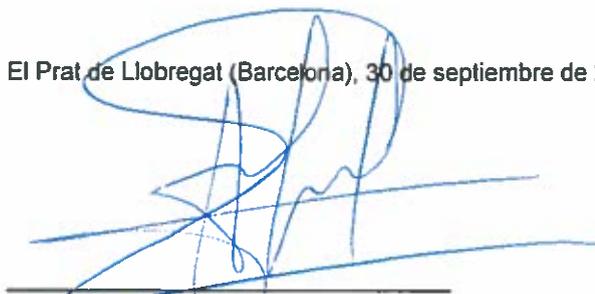
**DILIGENCIA:** D. Miguel Acosta Ramírez en mi calidad de Vicesecretario no Consejero del Consejo de Administración de Torbel Investments 2015 Socimi, S.A. certifico que las cuentas anuales y el informe de gestión adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Torbel Investments 2015 Socimi, S.A., en la celebración de la reunión del 30 de septiembre 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 y del RDL 21/2020, de 9 de junio, con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual las cuentas anuales debidamente formuladas adjuntas 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 Vicesecretario 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 34 folios, páginas de la 1 a la 34 visadas por mí en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 30 de septiembre de 2020



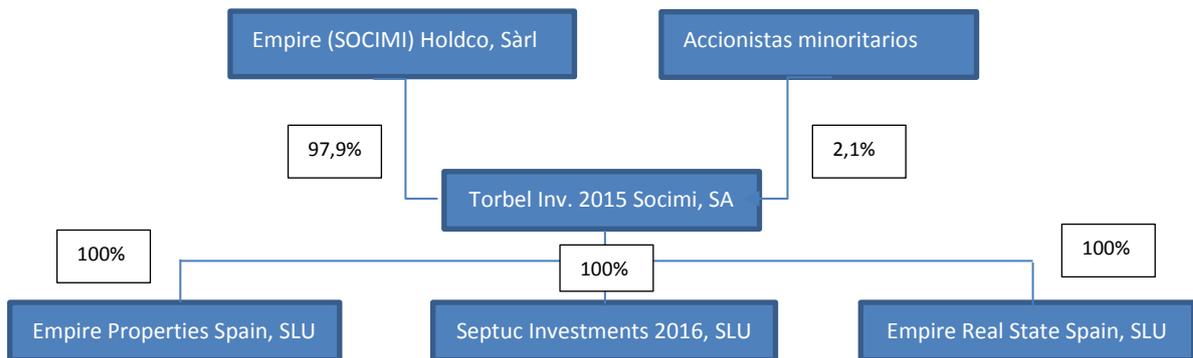
**Miguel Acosta Ramírez**  
Vicesecretario no Consejero del Consejo de Administración  
de Torbel Investments 2015 Socimi, S.A.

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

**I. Estructura Organizativa y Funcionamiento de la Sociedad**

**a) Organigrama**

Torbel Investments 2015, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) y sus sociedades dependientes Septuc Investments 2016, S.L.U., Empire Real State Spain, S.L.U. y Empire Properties Spain, S.L.U. (las “**Sociedades Dependientes**”) y, conjuntamente con la Sociedad, el “**Grupo**”) cuentan, a fecha de hoy, con la siguiente estructura:



Respecto de las Sociedades Dependientes:

- Cada una es tenedora de un conjunto de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.
- Cada una de las mismas, en el momento de su creación, firmó un contrato de gestión de la propiedad, de domiciliación y secretariado con Anticipa Real Estate, S.L.U. (“**Anticipa**” o “*Property Manager*”).
- La diversificación en las diferentes entidades pertenecientes al Grupo responde a una división puramente geográfica en función de la localización de los activos.

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

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

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

La mencionada membresía en el Consejo y cargos se replica en todas las Sociedades Dependientes.

Asimismo Anticipa, como proveedor de servicios independiente, realiza las actividades propias de *Property Management* en relación con la cartera de activos propiedad del Grupo.

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

## **b) Funciones del Consejo y sus directores**

Las funciones del Consejo incluyen, entre otras:

- Formulación de cuentas anuales y estados financieros semestrales
  - o Es función, de recurrencia anual, formular las cuentas anuales de las sociedades del Grupo. El Consejo propondrá de la misma forma los resultados interanuales de la Sociedad que se publiquen a fin de cumplir con los requisitos derivados de la normativa del segmento BME Growth del BME MTF Equity (el “**BME Growth**”).
- Aprobación de las compras y ventas inmobiliarias
  - o Toda operación por importe superior a 750.000 euros que suponga una entrada o una salida de activos del patrimonio de las sociedades del Grupo deberá ser aprobada por el consejero delegado de la correspondiente sociedad del Grupo mancomunadamente con otro consejero de la sociedad en cuestión. Cualquier operación por debajo de este importe, se llevará a cabo por el consejero delegado o por un apoderado con facultades suficientes. Cada una de las sociedades del Grupo tiene aprobada una estructura de apoderamientos idéntica a los efectos de enajenar o adquirir activos inmobiliarios.
- Análisis de Riesgos Fiscales y Financieros
  - o El Consejo es el encargado de velar por la adecuada gestión de riesgos financieros y fiscales de la Sociedad, y de actuar en interés de la misma. Los consejeros tienen a su disposición información periódica (vid. Apartado II. *abajo*) suministrada por auditores para formar sus decisiones.

## **c) Formación de los componentes del Consejo**

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

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

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

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

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

D. Jean-François Bossy, miembro del Consejo de la Sociedad, es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Liege (Bélgica). Cuenta con una amplia experiencia profesional en administración y gestión de empresas inmobiliarias; desde 2004, desempeña diversas funciones de

dirección en BRE Europe Real Estate Investment que es una filial de Blackstone en la medida en que cada una de ellas está administrada por un administrador único que es nombrado por sociedades vinculadas a Blackstone.

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

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

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

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

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

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

- Supervisar la comercialización de los activos y promover el alquiler o la venta, de acuerdo al plan de negocio elaborado o bajo instrucción del Grupo.
- Elaboración, mantenimiento y actualización de una base de datos de los clientes incluyendo rentas, fechas clave, renovaciones, etc.
- Negociar los términos y condiciones de los contratos de alquiler y venta.

## **II. Sistema de Control Interno**

### **a) Control de la Información y Toma de Decisiones**

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

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

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

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

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

### **b) Formación específica en lo referente a los requisitos derivados de la incorporación al BME Growth**

La Sociedad ha contratado los servicios de un asesor registrado (Renta 4 Corporate, S.A.) que prestará servicios en tanto en cuanto la Sociedad siga cotizando en el BME Growth. Dispone asimismo del asesoramiento legal de J&A Garrigues, S.L.P. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de esta misma incorporación y del de Deloitte, S.L., nombrado auditor de cuentas de la Sociedad para la realización de la auditoría voluntaria de los ejercicios sociales cerrados el 30 de junio de 2017, el 30 de junio de 2018 y el 30 de junio de 2019. En reunión celebrada en fecha 20 de junio de 2019, el auditor de cuentas de la Sociedad fue renovado por un plazo adicional de tres años, es decir, para el periodo comprendido desde el 1 de julio de 2019 hasta el 30 de junio de 2021.

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

de Valores y en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

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

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

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

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

### **III. Evaluación de riesgos**

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

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

- Riesgos financieros derivados del nivel de endeudamiento de las sociedades del Grupo.
- Riesgos operativos:
  - o Riesgos de cambios normativos;
  - o Riesgos derivados del grado de ocupación de los activos;
  - o Riesgos derivados de la gestión por parte de Anticipa;
  - o Potencial conflicto de interés como consecuencia de que uno de los accionistas últimos de la Sociedad es una sociedad vinculada al accionista único de la compañía encargada de la gestión de los activos;
  - o Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia;
  - o Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivados del contrato de alquiler y a la solvencia y liquidez de los clientes;
  - o Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de arrendamiento;
  - o Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad;
  - o Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales;
  - o Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales;

- Riesgos asociados a las valoraciones futuras; y
- Riesgos derivados de viviendas no alquiladas ocupadas por terceros.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario:
  - Carácter cíclico del sector;
  - Relativa iliquidez de los activos inmobiliarios;
  - Sector altamente competitivo; y
  - Riesgo de daños de los inmuebles.
- Riesgos fiscales, derivados de la necesidad de cumplir con los requisitos que permiten aplicar el régimen especial de SOCIMI.
- Otros riesgos tales como la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.

En El Prat de Llobregat, a 30 de octubre de 2020